

TRIBUNALE DI PIACENZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.98/2017

Promossa da :

Contro :

All'III.ma G.E. Dott.ssa Iaquinti Evelina

Il sottoscritto geom. Alberto Inzani, nato a Fiorenzuola d'Arda il 17/06/1969 libero professionista con studio in Busseto via Ponchielli n.2, nell'udienza del 08/09/2017 è stato nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe con l'incarico di valutare i beni di proprietà del sig. [REDACTED] siti nel Comune di Coli, in Perino.

In data 14/09/2017 il sottoscritto prestava giuramento di rito ed accettava l'incarico.

Chi scrive in data 09/11/2017 mediante raccomandata a.r. inviata all' esecutato fissava il sopralluogo per il giorno 21/11/2017 alle ore 9.00; a seguito di colloquio telefonico con l'esecutato tale sopralluogo è stato spostato in data 28/11/2017. In tale data è stato possibile accedere all'interno degli immobili con la presenza del sig. [REDACTED]

Contestualmente sono stati effettuati gli accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Catastale.
- Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Coli
- Ufficio Anagrafe del Comune di Coli.

Alla luce di quanto accertato, visto la diverse dislocazioni, tipologie e quote di proprietà degli immobili si ritiene opportuno dividerli in lotti come descritto nella sottoesposta relazione peritale.

QUESITO n°1

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

IMMOBILI PIGNORATI CON INDIVIDUAZIONE CATASTALE**LOTTO A**

- PIENA PROPRIETA' di Fabbricato ad uso commerciale e più precisamente utilizzato come Bed & Breakfast posto in Comune di Coli ed ubicato in Via dei Paggi n.2 e Via Nazionale n.39. Il fabbricato è individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 4 mapp.829 – 846 e 245 (parte) Ente Urbano senza redditi. L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 4 mapp.245 sub.12 aggraffato al mapp.829 sub.7 e al mapp.846 – Via Paggi n.2, Via Nazionale n.39 – cat. D/2 - R.=€ 4378,00

LOTTO B

- PIENA PROPRIETA' di Fabbricato ad uso abitazione posto in Comune di Coli ed ubicato in Località Perino. Il fabbricato è individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 4 mapp.438 ca 910 Ente Urbano senza redditi. L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 4 mapp.438:

sub.1 - T –S1 – Località Perino,– cat. A/3, classe 5 - R.=€ 188,51

sub.2 - 1 – Località Perino,– cat. A/3, classe 5 - R.=€ 150,81

sub.3 - T - Località Perino - BCNC

LOTTO C

- PROPRIETA' PER 1/2 di Fabbricato ad uso abitazione posto in Comune di Coli ed ubicato in Località Belvedere n.138. Il fabbricato è individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 4 mapp.767 ca 1350 Ente Urbano senza redditi. L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 4 mapp.767:

sub.1 - T- Località Belvedere n.138 – BCNC

sub.2 - T- Località Belvedere n.138 – BCNC

sub.3 - T -1 – Località Belvedere n.138,- cat. A/3, classe 5 - R.=€ 150,81

sub.4 - T – Località Belvedere n.138,- cat. A/3, classe 5 - R.=€ 226,21

sub.5 - 1 – Località Belvedere n.138,- cat. A/3, classe 5 - R.=€ 226,21

sub.6 – T - 1 – Località Belvedere n.138,- cat. A/3, classe 5 - R.=€ 226,21

LOTTO D

PIENA PROPRIETA' di Terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 34 mapp.8 Bosco Ceduo - classe 3 - di ca. 1340 - RD € 0,28 e RA € 0,21.

PIENA PROPRIETA' di Terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 34 mapp.40 Bosco Ceduo - classe 4 - di ca. 18320 - RD € 2,84 e RA € 1,89.

PIENA PROPRIETA' di Terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 4 mapp.31 Vigneto - classe 1 - di ca. 1380 - RD € 11,76 e RA € 11,40.

PIENA PROPRIETA' di Terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Coli al Foglio 4 mapp.378 Vigneto - classe 1 - di ca. 1660 - RD € 14,15 e RA € 13,72.

I confini dei vari immobili sono comprensibili dagli estratti e dalle planimetrie catastali allegate alla presente perizia.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono pervenute al signor [REDACTED] tramite modalità distinte che vado ad elencare:

Per quanto riguarda l'immobile identificato al fg.4 mapp.245 sub.12 graffato al mapp.829 sub.7 e al mapp. 846 (LOTTO A):

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/06/2011 prot. N.PC0220181 in atti dal 21/10/2011 [REDACTED].

ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Covati Giovanna 9276/2005 n.10871 di rep. Del 30/07/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/12/2012 ai nn. 10675/14206, con il quale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

VENDONO per 1/3 ciascuno

L'USUFRUTTO per 1/1 a [REDACTED] e la NUDA PROPRIETA' per 1/1 a [REDACTED]

SUCCESSIONE LEGITTIMA [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n.425 , vol. 326, il cui certificato risulta ivi trascritto il 10/05/2005 ai nn.7851/5080, con la quale l'eredità e quindi la quota di 1000/1000 l'immobile era devoluto alla [REDACTED] e ai [REDACTED] e [REDACTED] per 1/3 ciascuno.

Per quanto riguarda l'immobile identificato al fg.4 mapp.438 sub.1,2 e 3 (LOTTO B):

SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di [REDACTED], denuncia di successione registrata a Bobbio al n.969 , vol. 9990, trascritto all'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/09/2015 ai nn.8134/10431, con la quale l'eredità e quindi la quota di 1000/1000 l'immobile era devoluto al figlio [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile identificato al fg.4 mapp.767 sub.1,2,34,5 e 6
(LOTTO C):

SUCCESSIONE CON TESTAMENTO OLOGRAFO in morte di [REDACTED]
[REDACTED], denuncia di successione registrata a Piacenza al n.2069 , vol. 9990,
trascritto all'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il
20/08/2012 ai nn.7247/9659, con la quale l'eredità e quindi la quota di 1/1
l'immobile era devoluto a [REDACTED] [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile identificato al fg.34 mapp.8 -40 **(LOTTO D):**

SUCCESSIONE CON TESTAMENTO OLOGRAFO in morte di [REDACTED]
[REDACTED], denuncia di successione registrata a Piacenza al n.2069 , vol. 9990.

Per quanto riguarda l'immobile identificato al fg.4 mapp.31 -378 **(LOTTO D):**

SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di [REDACTED]
[REDACTED] N, denuncia di successione registrata a [REDACTED]

NOTE:

Gli immobili del Lotto C risultano intestati per ½ a [REDACTED] deceduto il
[REDACTED] in quanto non è mai stata fatta la successione.

il sub.4 del medesimo Lotto risulta attualmente abitato da [REDACTED]
(come da certificato di residenza allegato) in forza di vecchi accordi verbali con i
fratelli [REDACTED].

Quesito n°2

Sommara descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO A:

Trattasi di edificio inserito nel centro di Perino disposto su tre livelli attualmente
funzionale all'attività di Bed & Breakfast. L'immobile in oggetto si affaccia a nord-
est direttamente su Via Nazionale, a sud-est su Via Paggi mentre su rimanenti
lati confina con immobili di altre ragioni.

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

L'area su cui ricade l'immobile in oggetto risulta classificata nell'attuale PRG quale "ZONA STORICA"

L'immobile originario risale certamente almeno agli anni 50 ma a seguito di recentissima ristrutturazione terminata nel 2013 si presenta in ottime condizioni con un buone finiture estetiche.

Attualmente l'immobile è utilizzato per dare ospitalità fornendo alloggio e colazione agli avventori.

A tale scopo l'immobile è così strutturato:

Al piano terra vi è il locale per l'accoglienza della clientela a cui si accede direttamente da Via Nazionale tramite una porta vetrata d'ingresso; da tale locale si accede alla cucina e ai locali adibiti al servizio colazioni. Vi è poi un disimpegno che porta ai servizi igienici e alla sala riunioni.

Per l'accesso ai piani superiori c'è una scala e un montacarichi con doppia apertura per permettere ai disabili l'accesso alle stanze ubicate ai piani superiori.

E' presente una porta d'ingresso su Via Dei Paggi che accede direttamente al vano scala.

Al piano primo sono distribuite con accesso da un corridoio due stanze adibite a sala lettura e salotto e due camere con bagno. Dal salotto e dal vano scala si accede al terrazzo dove arriva anche il montacarichi che permette l'accesso ai disabili. Il terrazzo è in gran parte coperto con una copertura in legno lamellare

Al piano secondo sono presenti quattro camere ognuna con il suo bagno.

Vi è poi un piano sottotetto dove è ubicato il locale caldaia e uno spazio unico attualmente inutilizzato con il tetto in legno lamellare a vista.

Il suo stato di conservazione è buono così come il suo grado di finitura e può essere così brevemente descritto:

- I pavimenti sono tutti in legno a parte i servizi igienici dove vi sono piastrelle di ceramica;
- I muri di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati mentre i soffitti sono in sasso o cotto a vista;
- Le pedate delle scale sono rivestite in pietra mentre le pareti sono in sasso a vista.
- Dal piano primo al secondo la scala è provvista di un montascale per dare accesso ai disabili.
- I serramenti sono in pvc e vetro camera. Le persiane sono in alluminio

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

- La porta d'ingresso su Via dei Paggi è in legno mentre quella su Via Nazionale è in alluminio e vetro.
- I bagni sono tutti corredati da vaso, bidet, lavabo e doccia con radiatori scaldi salviette.
- L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato costituito da radiatori a piastra alimentati da caldaia a gas Immergas mod. Victrix 75 con produzione di acqua calda.
- L'impianto elettrico è sottotraccia.

LOTTO B:

Trattasi di edificio posto su tre livelli di cui uno seminterrato ubicato in loc. Belvedere di Perino. L'immobile in oggetto è composto da due unità immobiliari di cui una composta da piano seminterrato destinato a cantina e un piano rialzato adibito ad abitazione e attualmente occupato dal soggetto esecutato; al piano primo vi è un'altra unità abitativa. Il complesso si affaccia ad est sulla strada asfaltata che porta a Perino, a nord e a ovest con area verde di proprietà e a sud rimane in aderenza con l'immobile del Lotto C.

L'area su cui ricade l'immobile in oggetto risulta classificato nell'attuale PRG quale "ZONA PEEP"

L'immobile è stato costruito nel 1969, si presenta in scarse condizioni di manutenzione con finiture di basso livello.

L'immobile è così strutturato:

Al piano seminterrato tramite un portone si accede a tre locali cantina di cui uno adibito a locale caldaia; tale piano seminterrato è a servizio dell'appartamento posto al piano terra (sub.1). All'ingresso vi è un corridoio che dà accesso alla cucina, alla sala da pranzo, alla camera da letto e al bagno e tramite una porta, presumibilmente aperta in una fase successiva alla costruzione dell'immobile, vi è un collegamento ad una stanza identificata catastalmente all'immobile appartenente al Lotto C (mapp. 767 sub.4). Vi è poi una scala che porta al piano primo dove troviamo l'altra unità immobiliare (sub.2) composta da un corridoio, una cucina, una sala da pranzo una camera da letto un bagno e un collegamento medesimo al quello precedente con una stanza appartenente al Lotto C (mapp.767 sub.5).

Il suo stato di conservazione è scarso così come il suo grado di finitura e può essere così brevemente descritto:

- I pavimenti sono in parte in graniglia di marmo ed in parte in ceramica; nei servizi igienici vi sono piastrelle di ceramica;

- I muri di tutti i locali sono intonacati.
- La scala è rivestita in marmo
- I serramenti sono in parte legno/vetro semplice e in parte legno/vetrocamera. Le persiane sono in legno
- La porta d'ingresso è blindata.
- I bagni sono tutti corredati da vaso, bidet, lavabo; quello al piano terra è dotato di doccia mentre quello al piano primo è dotato di vasca da bagno.

- L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento costituito da radiatori a piastra alimentati da caldaia a gas Immergas mod. NIKE superior con produzione di acqua calda.

- L'impianto elettrico è sottotraccia.

LOTTO C:

Trattasi di immobile composto da due corpi di fabbrica aventi destinazione abitativa di cui uno posto su tre livelli e uno sviluppato su due piani. Detti edifici sono ubicati in loc. Belvedere di Perino. L'immobile su tre livelli è composto da tre unità immobiliari collegate tra di loro tramite un vano scala comune. L'immobile disposto su due livelli ha due accessi; uno che porta al piano terra nei locali cantina, legnaia e deposito attrezzi e l'altro tramite una scala di esterna porta in un locale di deposito e successivamente in un piccolo appartamento. Il complesso si affaccia ad est sulla strada asfaltata che porta a Perino, a sud e a ovest con area verde di proprietà e a nord rimane parzialmente in aderenza con l'immobile del Lotto B.

L'area su cui ricade l'immobile in oggetto risulta classificato nell'attuale PRG quale "ZONA PEEP"

L'immobile sui tre livelli è stato costruito precedentemente il 1967 ed è stato poi ristrutturato ed ampliato nel 1979, si presenta in scarse condizioni di manutenzione con finiture di basso livello ed alcuni segni di cedimenti strutturali

L'immobile è così disposto:

Al piano terra tramite un portone si accede al vano scala e ad un' appartamento (sub.4) composto da una sala da pranzo, un cucinotto, un bagno e due camere da letto collegate tramite in piccolo disimpegno. L' appartamento presente al piano primo ha la medesima distribuzione con un balcone sul lato ovest con accesso dalle due camere da letto. L'unità presente al terzo piano presenta

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

anch'essa la medesima distribuzione interna di quello al piano terra con la differenza che ha una camera da letto in più nella parte nord-est del fabbricato.

Come già evidenziato nella descrizione del Lotto B, al piano primo e secondo esiste un'incongruenza tra la situazione descritta nelle schede catastali e nelle planimetrie progettuali reperite presso l'Ufficio Tecnico di Coli e la situazione reale, in quanto le camere poste a nord-est dell'immobile ed identificate nei sub.4 e 5 di fatto tramite una porta sono collegate e fanno parte integrante ai sub.1 e 2 del Lotto suddetto.

Il suo stato di conservazione è scarso così come il suo grado di finitura e può essere così brevemente descritto:

- I pavimenti sono in ceramica; nei servizi igienici vi sono piastrelle di ceramica;
- I muri di tutti i locali sono intonacati.
- La scala è rivestita in marmo
- I serramenti sono in legno/vetro semplice. Le persiane sono in legno
- La porta d'ingresso è in legno.
- I bagni sono tutti corredati da vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno.

- L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato costituito da radiatori a piastra alimentati da caldaia a gasolio Riello mod. Gulliver Tregi N5 utilizzata anche per la produzione di acqua calda.
- L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile sui due livelli è stato costruito nel 1982 a parte il locale cantina che era pre-esistente. Si presenta in scarse condizioni di manutenzione con finiture di basso livello. L'immobile è così disposto:

Al piano terra tramite due portoni basculanti si accede ad un deposito attrezzi e successivamente ad un locale adibito a deposito/legnaia e alla cantina. Dal locale legnaia tramite una porta si accede ad una tettoia in legno/lamiera posta sull'area esterna ma costruita in modo abusivo.

I pavimenti sono in battuto di cemento tranne che nella cantina dove vi sono delle mattonelle di ceramica.

- I muri di tutti i locali sono allo stato grezzo o grossolanamente intonacati
- I serramenti sono in legno/vetro semplice.

- I portoni d'ingresso sono quelli tipici da box in metallo basculanti.
- L'impianto elettrico è a vista.

Al piano primo tramite una scala esterna si accede ad un locale di deposito e successivamente ad un' appartamento di modeste dimensioni

composto da un disimpegno all'ingresso che porta ad un cucinotto, un bagno e una camera da letto.

Il suo stato di conservazione è scarso così come il suo grado di finitura e può essere così brevemente descritto:

- I pavimenti sono in ceramica sia nel locale di deposito che nell'appartamento nei servizi igienici vi sono piastrelle di ceramica;
- I muri dell'appartamento sono intonacati mentre il locale di deposito si presenta allo stato grezzo con i mattoni a vista.
- La scala esterna è in muratura con rivestimento in pietra
- I serramenti sono in metallo/vetro semplice quelli del deposito mentre sono in legno/vetrocamera quelle dell'appartamento. Le persiane sono in legno
- La porta d'ingresso è in legno di scarsa qualità.
- I bagni sono tutti corredati da vaso, bidet, lavabo e doccia
- Per l'acqua calda sanitaria in bagno è presente un boiler elettrico.
- L'impianto elettrico è sottotraccia.
- **LOTTO D:**
- Trattasi di terreni così di seguito descritti:
 - Comune di Coli fg.4 mapp.31 e 378: Si tratta di un appezzamento unico di terreno per un totale di 3040 mq ubicato su un pendio a sud della S.S. 45 della Val trebbia; tale terreno è in parte coltivato a vigneto ed in parte incolto.
 - Comune di Coli fg.34 mapp.8 e 40: Si tratta di due appezzamenti di terreno per un totale di 19660 mq ubicati in loc. Filipazzi; tali terreni sono occupati da bosco.

Quesito n°3

Precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art.540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile del Lotto A risulta attualmente utilizzato dall'esecutato per l'esercizio dell'attività connessa di Bed & Breakfast.

L'immobile del Lotto B e più precisamente il sub.1 risulta abitato dal soggetto esecutato come da certificato di residenza e stato di famiglia richiesto in data 11/11/2017. Il sub.2 essendo fisicamente collegato al sub.1 risulta comunque arredato e utilizzato saltuariamente dall'esecutato.

L'immobile del Lotto C è composto da 4 unità a destinazione abitativa; solo quella al piano terra identificata al fg.4 mapp.767 sub.4 è abitata da [REDACTED] come da certificato di residenza richiesto in data 11/11/2017. Tale utilizzo non è giustificato da nessun tipo di contratto o comodato ma in forza di vecchi accordi verbali con i fratelli [REDACTED] o da tempo deceduti. Le altre unità risultano arredate ma inutilizzate.

Quesito n°4

Attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art.63 disp. Att.c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento);

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri legali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il soggetto esecutato come da stato di famiglia richiesto in data 11/11/2017 risulta celibe.

Quesito n°5

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulterebbero non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;

FORMALITA'

Sulle unità immobiliari oggetto di stima sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 09/08/2005 – Registro particolare 9276 Registro Generale 14254

Pubblico ufficiale COVATI GIOVANNA Repertorio 10871/2725 del 30/072005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

- ISCRIZIONE del 10/08/2007 – Registro Particolare 2992 Registro Generale 14143. Pubblico ufficiale COVATI GIOVANNA Repertorio 13248/3920 del 02/08/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- TRASCRIZIONE del 31/03/2008 – Registro Particolare 3617 Registro Generale 5859 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 78/329 del 11/01/2008.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

- TRASCRIZIONE del 13/06/2012 – Registro Particolare 4853 Registro Generale 6522. Pubblico ufficiale COVATI GIOVANNA Repertorio 16644/6393 del 26/05/2012

- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

- TRASCRIZIONE del 20/08/2012 – Registro Particolare 7247 Registro Generale 9659 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2069/9990 del 05/11/2011.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

- TRASCRIZIONE del 05/12/2012 – Registro Particolare 10676 Registro Generale 14207 Pubblico ufficiale COVATI GIOVANNA Repertorio 16908/6585 del 16/11/2012.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 21/05/2015 – Registro Particolare 4528 Registro Generale 5731 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1853 del 09/05/2015.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- TRASCRIZIONE del 08/09/2015 – Registro Particolare 8114 Registro Generale 10398 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 2706 del 27/07/2015.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- TRASCRIZIONE del 09/09/2015 – Registro Particolare 8134 Registro Generale 10431 Pubblico ufficiale PIACENZA Repertorio 969/9990 del 03/05/2013.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 – Registro Particolare 4697 Registro Generale 6372 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1025 del 20/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

I costi per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli ammonta a € 623,00 per il Lotto A e € 292,00 per il Lotto B.

Quesito n°6

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

CONFORMITA' URBANISTICA

LOTTO A:

Il fabbricato in oggetto risulta essere edificato precedentemente al 1967 e presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Coli sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile:

- Pratica ED. 65/1968
- Pratica ED. 19/1969
- D.I.A 1155 del 31/03/2010

La D.I.A. 1155/2010 prevedeva una ristrutturazione edilizia su fabbricato esistente da destinarsi a Room e Breakfast. Di detta pratica sono state reperite le tavole definitive e la scheda tecnica (sostitutiva di certificato di conformità edilizia e agibilità) con relativi allegati.

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

Dal sopralluogo effettuato sono state rinvenute le seguenti difformità rispetto a quanto depositato:

- Sul terrazzo al piano primo era prevista una stanza sul lato sud-ovest che non è stata realizzata.
- Al piano sottotetto erano individuati quattro stanze collegate tramite un corridoio centrale; in verità si presenta in un ambiente unico con la presenza di due spalloni centrali.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che attualmente l'immobile non sia conforme a quanto dichiarato.

LOTTO B:

Il fabbricato in oggetto risulta essere edificato nel 1969 e presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Coli sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile:

- Pratica ED. 1/1969

Detta pratica descrive un inizio lavori del 30/06/1969 ed un fine lavori del 15/09/1969 con successivo rilascio di abitabilità dal 10/12/1970. I relativi elaborati grafici rappresentano una situazione molto diversa da quella reale.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che attualmente l'immobile non sia conforme a quanto dichiarato.

LOTTO C:

Il fabbricato in oggetto risulta essere edificato antecedentemente il 1967 e negli anni a seguire sono state apportate successive modifiche di cui presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Coli sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Ed. 8/1979
- Concessione Ed. 18/1982

La concessione del 1979 prevedeva un ampliamento di un fabbricato rurale esistente con la realizzazione di tre appartamenti; tali appartamenti

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

allo stato attuale hanno una distribuzione leggermente diversa nella zona dei bagni, sul lato ovest vi è un balcone al piano primo (sub.5) non previsto mentre quello sul lato est, sempre al medesimo piano, risulta di dimensioni ridotte. Al piano terra con accesso dall'esterno è stato realizzato senza alcuna segnalazione un locale caldaia. Al piano secondo era previsto un terrazzo mai realizzato.

La concessione del 1982 prevedeva la realizzazione di alcuni locali adibiti a rimessa e cantina al piano terra e di due mini appartamenti al piano primo. Allo stato attuale al piano terra i locali hanno alcune differenze relative le aperture sia a livello di distribuzione interna che sul prospetto ovest. Sempre sul lato ovest all'esterno vi è una tettoia in legno/lamiera realizzata senza alcuna comunicazione agli Uffici preposti. Per quanto riguarda il piano primo è stato realizzato solo un miniappartamento posto a sud dove non è stata realizzata una camera. Al posto del miniappartamento previsto a nord vi è un locale di deposito.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che attualmente l'immobile non sia conforme a quanto dichiarato.

Per quanto riguarda gli immobili dei Lotti A, B e C Lo scrivente non ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, in quanto l'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq. 5000 e pertanto il suddetto Certificato **non è necessario nel caso in esame**, come stabilito dal sopra citato art.30 – comma 2 del D.P.R. 380/01.

E' stato invece richiesto per i terreni identificati nel Lotto D e che saranno allegati alla presente.

CONFORMITA' CATASTALE

Lotto A:

Confrontando le planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 28/09/2017 con la situazione reale vi sono alcune differenze:

- Al piano primo il terrazzo risulta in gran parte coperto con una tettoia a doppia pendenza in legno lamellare; detto particolare è stato trascurato nella planimetria catastale.

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

- Al piano sottotetto il locale vano scala risulta separato da nicchia d'ingresso che però non è stata realizzata.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che attualmente l'immobile non sia conforme a quanto dichiarato.

Lotto B:

Confrontando le planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 28/09/2017 con la situazione reale vi sono alcune differenze:

- Al piano seminterrato fg.4 mapp.438 sub.1) i locali cantina hanno una diversa distribuzione interna. Inoltre sul lato esterno posto a nord-ovest è stato costruito in modo abusivo un piccolo deposito con accesso dall'esterno che non risulta censito.
- Sia al piano rialzato (sub.1) che al piano primo (sub.2) dal disimpegno si accede tramite una porta a locali (camere) che di fatto sono censiti rispettivamente al fg.4 mapp.767 ai sub. 4 e 5.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che attualmente gli immobili non siano conformi a quanto dichiarato.

Lotto C:

Confrontando le planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 28/09/2017 con la situazione reale vi sono alcune differenze:

Gli immobili identificati al Fg,4 mapp.767 sub.4 e 5 si differenziano da quanto censito in quanto hanno entrambe la camera posta a nord-est di fatto collegata tramite una porta ai sub.1 e 2 della particella 438 del medesimo foglio.

Pertanto gli immobili censiti al Fg.4 mapp. 767 sub.4 e 5 non risultano conformi

Gli immobili censiti al fg.4 mapp.767 sub.3 e 6 risultano conformi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base alla deliberazione della Giunta Regionale in data 20/09/2010 n°1362 (modifica degli allegati di cui alla parte II della Delibera di Assemblea Regionale 156/2008), il trasferimento del bene in parola non comporta la presentazione della certificazione energetica.

CONFORMITA' IMPIANTI TECNOLOGICI

Lotto A:

L'impianto termico consiste in una caldaia marca IMMERGAS mod. VISTRIX 75 per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e in termosifoni a piastra quali terminali.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Piattaforma elevatrice e servo scala elettrico

Per tutti gli impianti sopra citati è stato reperito relativo Certificato di Conformità;

Lotto B:

L'impianto termico consiste in una caldaia marca IMMERGAS mod. NIKE Superior per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e in termosifoni a piastra quali terminali.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Per i sopra citati impianti non è stato reperito alcun relativo Certificato di Conformità;

Lotto C:

L'impianto termico consiste in una caldaia a gasolio marca RIELLO mod. TreGi per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e in termosifoni a piastra quali terminali.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Per i sopra citati impianti non è stato reperito alcun relativo Certificato di Conformità;

Quesito n°7

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Lotto A

Dal sopralluogo effettuato sono state rinvenute le seguenti difformità rispetto a quanto depositato:

- Sul terrazzo al piano primo era prevista una stanza sul lato sud-ovest che non è stata realizzata.
- Al piano sottotetto erano individuati quattro stanze collegate tramite un corridoio centrale; in verità si presenta in un ambiente unico con la presenza di due spalloni centrali.

Tali difformità risultano sanabili con un costo previsto di € 2500,00 comprensivo della sanzione minima prevista e della necessaria SCIA in sanatoria.

Lotto B

I relativi elaborati grafici rappresentano una situazione molto diversa da quella reale:

- La pianta rimessa attrezzata prevedeva un grande terrapieno e una rimessa attrezzata; in verità vi sono altri locali. il piano cantinato in verità è l'abitazione di [REDACTED] e il piano primo ha una diversa distribuzione interna. In più vi sono dei balconi non previsti
- Sul lato esterno posto a nord-ovest è stato costruito in modo abusivo un piccolo deposito con accesso dall'esterno che non risulta censito.
- Sia al piano rialzato (sub.1) che al piano primo (sub.2) dal disimpegno si accede tramite una porta a locali (camere) che di fatto sono censiti rispettivamente al fg.4 mapp.767 ai sub. 4 e 5.

Per sanare tale situazione che prevede una SCIA in sanatoria e la demolizione del piccolo deposito abusivo è stimata una spesa di € 5000.00 comprensivo delle sanzioni previste.

Lotto C

La concessione del 1979 prevedeva un ampliamento di un fabbricato rurale esistente con la realizzazione di tre appartamenti; tali appartamenti

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

allo stato attuale hanno una distribuzione leggermente diversa nella zona dei bagni, sul lato ovest vi è un balcone al piano primo (sub.5) non previsto mentre quello sul lato est, sempre al medesimo piano, risulta di dimensioni ridotte. Al piano terra con accesso dall'esterno è stato realizzato senza alcuna segnalazione un locale caldaia. Al piano secondo era previsto un terrazzo mai realizzato.

La concessione del 1982 prevedeva la realizzazione di alcuni locali adibiti a rimessa e cantina al piano terra e di due mini appartamenti al piano primo. Allo stato attuale al piano terra i locali hanno alcune differenze relative le aperture sia a livello di distribuzione interna che sul prospetto ovest. Sempre sul lato ovest all'esterno vi è una tettoia in legno/lamiera realizzata senza alcuna comunicazione agli Uffici preposti. Per quanto riguarda il piano primo è stato realizzato solo un miniappartamento posto a sud dove non è stata realizzata una camera. Al posto del miniappartamento previsto a nord vi è un locale di deposito.

Tali difformità risultano sanabili con un costo previsto di € 2500,00 comprensivo della sanzione minima prevista e della necessaria SCIA in sanatoria.

Quesito n°8

Verifica che i beni pignorati siano censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano sono gravati da censo, livello o uso civico

Quesito n° 9

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non essendo gli immobili trattati, parte di un condominio, non esistono spese non pagate.

Quesito n°10

Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art.568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che vorrà quantificare in una percentuale – in ragione della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

CONSISTENZA

Le misurazioni degli immobili sono state rilevate dalle planimetrie catastali depositate e reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza - Territorio verificate con controlli diretti in loco.

LOTTO A:

Si elencano di seguito le superfici commerciali degli immobili:

Room & Breakfast	490,00 mq
Sottotetto	139,74x0,25=34,93mq
terrazzo (piano primo)	71,30x0,30= 21,39mq
TOTALE SUPERFICIE	546,32 MQ

Esecuzione immobiliare 98/2017 R.G.E.

Costo medio al mq al nuovo

€ 1000,00

VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto esposto, in base allo stato di fatto dell'unità immobiliare, visto lo stato di conservazione e manutenzione, in considerazione dei prezzi applicati in compravendite di unità immobiliari similari nella zona, nonché del particolare momento economico, lo scrivente ritiene equo valutare

Mq. 546,32 x 0,90 €/mq. X 1000,00 = € 491.688,00

(diconsi euro quattrocentonovantunmilaseicentoottantotto/00)

Tenuto conto della natura esecutiva e non contrattuale della vendita che ne riduce forfettariamente il valore del 20% circa, può essere così definito:

€ 491.688,00 x 80% = € 393.350,40

Da tale importo vanno dedotte le spese che resteranno a carico dell'acquirente e che vado ad elencare:

Spese per sanare non conformità

catastali rilevate € 500,00

urbanistiche rilevate € 2500,00

Spese per cancellare formalità pregiudizievoli € 623,00

Sommano deduzioni € 3623,00

La valutazione finale dell'unità immobiliare oggetto di stima è

€ 389.727,40 che si arrotonda a € 390.000

(diconsi euro trecentonovantamila/00)

LOTTO B:

Si elencano di seguito le superfici commerciali degli immobili:

Abitazione piano rialzato 77,00 mq

Abitazione piano primo 70,00 mq

Cantina e deposito 55,00x0,25 = 13,75 mq

Balconi 17.50x.25 4,37mq

TOTALE SUPERFICIE

165,12 MQ

VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto esposto, in base allo stato di fatto dell'unità immobiliare, visto lo stato di conservazione e manutenzione, in considerazione dei prezzi applicati in compravendite di unità immobiliari similari nella zona, nonché del particolare momento economico, lo scrivente ritiene equo valutare

Mq. 165,12 x 450,00 €/mq. = € 74.304,00

(diconsi euro settantaquattromilatrecentoquattro/00)

Tenuto conto della natura esecutiva e non contrattuale della vendita che ne riduce forfettariamente il valore del 20% circa, può essere così definito:

€ 74.304,00 x 80% = € 59.443,20

Da tale importo vanno dedotte le spese che resteranno a carico dell'acquirente e che vado ad elencare:

Spese per sanare non conformità

catastali rilevate	€ 500,00
urbanistiche rilevate	€ 5000,00
Spese per cancellare formalità pregiudizievoli	€ 294,00
<u>Sommano deduzioni</u>	<u>€ 5794,00</u>

La valutazione finale dell'unità immobiliare oggetto di stima è

€ 53.649,20 che si arrotonda a € 54.000,00

(diconsi euro cinquantaquattromila/00)



LOTTO C:

Si elencano di seguito le superfici commerciali degli immobili:

Abitazione		362,00 mq
Cantina e deposito	158,00x0,25 =	39,50 mq
Balconi	25,00x0,25 =	6,25mq
TOTALE SUPERFICIE		407,75 MQ

VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto esposto, in base allo stato di fatto dell'unità immobiliare, visto lo stato di conservazione e manutenzione, in considerazione dei prezzi applicati in compravendite di unità immobiliari similari nella zona, nonché del particolare momento economico, lo scrivente ritiene equo valutare

Mq. 407,75 x 300,00 €/mq. = € 122.325,00

(diconsi euro centoventiduemilatrecentoventicinque/00)

Tenuto conto della natura esecutiva e non contrattuale della vendita che ne riduce forfettariamente il valore del 20% circa, può essere così definito:

€ 122.325,00 x 80% = € 97.860,00

Da tale importo vanno dedotte le spese che resteranno a carico dell'acquirente e che vado ad elencare:

Spese per sanare non conformità

catastali rilevate	€ 500,00
urbanistiche rilevate	€ 2500,00
<u>Sommano deduzioni</u>	<u>€ 3000,00</u>

La valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima è

€ 94.860 che si arrotonda a € 95.000

(diconsi euro novantacinquemila/00)

NOTA: L'immobile risulta intestato all'esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$; la valutazione di tale quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote è stimata in € 95.000 x 0.5 x 0.80 = € 38.000

La valutazione della quota dell'unità immobiliare oggetto di stima è

€ 38.000

(diconsi euro trentottomila/00)

LOTTO D:

Comune di Coli fg.4 mapp.31 - Vigneto - classe 1 - di ca. 1380 - RD € 11,76 e RA € 11,40.

Comune di Coli fg.4 mapp.378 Vigneto - classe 1 - di ca. 1660 - RD € 14,15 e RA € 13,72.

Comune di Coli fg.34 mapp.8 Bosco Ceduo - classe 3 - di ca. 1340 - RD € 0,28 e RA € 0,21.

Comune di Coli fg.34 mapp.40 Bosco Ceduo - classe 4 - di ca. 18320 - RD € 2,84 e RA € 1,89.

Considerando che gli appezzamenti di terreno risultano essere a coppie distanti tra di loro, che da alcuni anni sono in stato di abbandono e in zone di difficile accesso si ritiene di dare un valore forfettario pari a

€ 11.000,00

(diconsi euro undicimila/00)

Quesito n°11

Indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

Per quanto riguarda i beni facenti parte dei Lotti A, B e C non essendo beni strumentali il loro trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA, sarà soggetto alla normale tassazione di registro.

Per quanto riguarda il bene identificato nel Lotto A, essendo un'attività commerciale ed essendo l'esecutato soggetto con Partita Iva, questi ha la facoltà di poter esercitare l'opzione per l'imposizione all'imposta IVA.

Quesito n°12

Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.

Per quanto riguarda gli immobili descritti nei lotti A, B e D l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, ma **l'intera piena proprietà** degli immobili pignorati in capo al debitore esecutato, pertanto il parere non è necessario.

Per quanto riguarda il Lotto C essendo gli immobili cointestati con un soggetto deceduto si è ritenuto di valutare la quota intestata all'esecutato deprezzandola tenendo conto della maggior difficoltà di vendita.

Quesito n°13

Indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

Gli immobili sono attualmente funzionali all'uso.

Quesito n°14

Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

Gli immobili non fanno parte di edifici in condominio.

Quesito n°15

Allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

La scrivente allega alla presente relazione peritale le planimetrie catastali in scala 1:200 recuperate presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza - Territorio.

Sono allegare inoltre n.31 fotografie di cui 12 relative agli esterni e 19 relative agli interni.

Quesito n°16

Predisposizione , per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri

allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

La scrivente predisponere due cd-rom dove sono stati inseriti i files della relazione peritale e i file in formato pdf contenenti le fotografie e gli allegati di seguito indicati.

Chiusa la presente perizia in Busseto, li 11/12/2017

Allegati:

- Documentazione catastale
- Ispezione ipotecaria
- CDU terreni lotto D
- 2 cd-rom
- Relazione fotografica

IL CTU

Geom. Alberto

