

**STUDIO TECNICO**  
**GEOM. PIPPO MAGNASCHI**  
29021 - BETTOLA (PC) - Via Trieste n. 5  
29100 - PIACENZA - Via Borghetto n. 11 - tel. 0523/32.33.22 - fax 0523/31.23.19

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Esecuzione immobiliare n. 97/2007

G.E. Dott.ssa M. GATTI

Esecuzione immobiliare promossa da:

UNIPOL BANCA S.p.A. con l'Avv. Massimo Burgazzi

contro

domiciliato a Lugagnano Val d'Arda (PC) Via

Piacenza n. 25

CREDITORI INTERVENUTI: - EQUITALIA PC S.p.A. con l'Avv. Mario  
Mozzi

- UNIPOL BANCA S.p.A. con l'Avv. Massimo Burgazzi

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO IN  
MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL  
BENE IN LIBERO COMMERCIO.**

A seguito della nomina a C.T.U. da parte dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente  
Geom. Pippo Magnaschi nato a Bettola (PC) il 05/08/1940 con studio in  
Piacenza Via Borghetto n. 11, prestava giuramento di rito nel corso dell'udienza  
in data 19/03/2008 con l'accettazione dell'incarico relativamente al quesito in  
calce al verbale di udienza dello stesso giorno.

Veniva concesso termine al C.T.U. per il deposito della perizia di giorni 45 prima dell'udienza fissata per il giorno 09/07/2008 e quindi entro il 25/05/2008.

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento solo in data in data 16/04/2008 per indisponibilità da parte dell'esecutato, dopo aver svolto le indagini presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Piacenza per l'accertamento e la richiesta della documentazione necessaria allo svolgimento delle operazioni peritali, e dopo aver svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugagnano Val d'Arda per il riscontro della posizione edilizia ed urbanistica dei beni, acquisendo dal medesimo Comune le informazioni rilevate presso la documentazione tecnica facente parte della pratica edilizia, dopo aver esperito le visure presso la Conservatoria dei RR.II di Piacenza, dopo aver acquisito copia dell'atto di provenienza presso il Notaio Paola Ugolotti in Fiorenzuola d'Arda ed aver assunto ogni altra utile informazione, espone al G.E. Dott.ssa M. Gatti, le proprie conclusioni come di seguito:

## **RELAZIONE**

### **1) BENI PIGNORATI:**

Con atto trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 10/08/2007 ai nn. 14154/8762, venivano pignorati a:

-  i nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 23/08/1948 (C.F.   
 per la quota di 1/1,

ed a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. con sede in Bologna (C.F. 03719580379)

i seguenti beni:

Per la quota di 1/1 sui beni indicati al quadro B come segue:

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) Via Piacenza**

- 1) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 1, Cat. C/2;
- 2) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 2, Cat. A/4;

- 3) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 3, Cat. A/2;
- 4) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 4, Cat. C/2;
- 5) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 5, Cat. A/2;
- 6) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 6, Cat. C/2;
- 7) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 7, Cat. C/2;
- 8) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 8, Cat. C/2.

**CATASTO TERRENI – Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC):**

- 9) Foglio n. 19, mappale n. 140 di are 24 e centiare 50.

**PRECISAZIONI:**

Si precisa che per effetto di variazione di identificativo per allineamento mappe del 25/09/2006 n. 4729.1/2006 in atti dal 25/09/2006 Prot. PC 0080014, ora il mappale n. 140 del foglio n. 19 di are 24.50 ha assorbito i mappali (ex 139 – 140).

**2) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE:**

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da una palazzina elevata a n. 3 piani fuori terra destinata ad abitazione oltre ad una porzione di fabbricato, adiacente ad essa, quest'ultimo elevato ad un sol piano fuori terra, adibito a ripostiglio e deposito.

La palazzina, posta in confine di proprietà, s'affaccia su area cortilizia, ed è dotata di n. 2 ingressi con relativi vani scala, indipendenti tra loro; tali ingressi separano la palazzina in n. 2 distinti corpi di fabbrica, tra loro autonomi, con tipologie costruttive e di finitura lievemente diverse tra loro, per cui il perito ha ritenuto di separare, in sede di valutazione, la palazzina in n. 2 distinti corpi di fabbricato contrassegnati rispettivamente nell'allegata planimetria con le lettere A) e B).

**CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DELL'INTERA PALAZZINA DESTINATA AD ABITAZIONE FORMATA DA N. 2 ADIACENTI CORPI DI FABBRICATO RISPETTIVAMENTE CONTRASSEGNA TI IN PLANIMETRIA DALLE LETTERE A) e B):**

Le murature perimetrali di tale edificio sono formate da pietra mista a mattoni in cotto legati tra loro con malta di calce.

I solai sono costituiti, parte da struttura in latero cemento con interposte nervature armate, e parte con travetti in legno intervallati da tavelle in cotto, il tetto è formato da struttura lignea con interposte tavelle in cotto e con superiore manto di coppi, dotato di cornicione perimetrale di gronda in cemento attorno al quale corre la canale di gronda in lamiera zincata preverniciata, confluyente in tubi pluviali, pure in lamiera zincata preverniciata a sezione circolare, a loro volta scaricanti in pozzetti prefabbricati in cemento.

All'esterno del corpo di fabbricato contrassegnato nell'allegata planimetria dalla lettera A, per una profondità di circa ml. 2.00 è presente un piccolo spazio destinato a giardinetto perimetrato da una balaustra in cemento.

**DESCRIZIONE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL CORPO DI FABBRICATO CONTRASSEGNA TO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA A (colorazione gialla).**

Il piano terreno del fabbricato sopra citato è così distribuito:

- ingresso, vano scala, un piccolo bagno, un locale soggiorno comunicante con un salotto, una cucina ed un locale studio in adiacenza alla cucina e collocato all'interno del corpo di fabbricato contrassegnato in allegata planimetria dalla lettera B.

L'altezza di tale piano risulta di m. 3.10, mentre l'altezza del locale studio è di m. 2.65.

**AL PIANO SEMINTERRATO:** (H = m. 2.05) raggiungibile da scala interna, trovano posto n. 2 locali di cantina.

**AL PIANO PRIMO:** (H = m. 3.10) raggiungibile da vano scala interno, trovano posto n. 2 camere da letto, un vano cabina armadi, un ripostiglio ed un bagno.

**AL PIANO SECONDO:** avente un'altezza media di m. 2.70 per effetto del soffitto inclinato corrispondente al tetto, raggiungibile da vano scala interno, trovano posto n. 3 locali di soffitta ed un piccolo bagno.

**DESCRIZIONE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL CORPO DI FABBRICATO CONTRASSEGNA TO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA B (colorazione arancione).**

**IL PIANO TERRENO** di tale corpo di fabbrica, sviluppa un'altezza di m. 2.50 ed all'interno di esso trovano posto un vano scala, un ufficio, oltre a n. 2 locali destinati a ripostiglio e deposito compresi all'interno del corpo di fabbricato adiacente, (lato NORD), elevato ad un sol piano fuori terra, tali locali sviluppano rispettivamente un'altezza pari a m. 3.45 e m. 3.55.

**IL PIANO PRIMO**, a cui si accede mediante vano scala interno, sviluppa un'altezza di m. 2.65 ed all'interno di esso trovano posto un locale cucina ed un locale ripostiglio.

**IL PIANO SECONDO**, a cui si accede mediante vano scala interno, sviluppa un'altezza media, per effetto del soffitto inclinato corrispondente al tetto rispettivamente di m. 2.60 e m. 2.70; all'interno di esso trovano posto una camera da letto con adiacente bagno ed un locale soffitta.

**IL PIANO SEMINTERRATO**, a cui si accede mediante vano scala interno, sviluppa un'altezza pari a m. 2.00, all'interno di esso sono presenti n. 2 vani di cantina.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI ELEMENTI DI FINITURA INTERNI FACENTI PARTE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO CONTRASSEGNA NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA A):**

All'interno di tale porzione di fabbricato le pareti ed i soffitti risultano intonacati con malta di calce e tinteggiati.

**PAVIMENTI:**

I pavimenti al piano terra all'interno delle stanze ufficio, studio, cucina, salotto e bagno, risultano formati da mattonelle in ceramica monocottura di scelta commerciale, il pavimento della sala è costituito da mattonelle in marmette di graniglia a grana fine con disegni; la rampa di scala è rivestita da gradini in graniglia.

Al 1° piano i pavimenti delle stanze e del bagno sono in ceramica, tranne per una camera da letto il cui pavimento è costituito da parquet in legno a quadrotti; i pavimenti dei locali al 2° piano, (soffitta), sono costituiti da ceramica monocottura.

**IMPIANTO ELETTRICO:**

L'impianto elettrico è sottotraccia con placche in alluminio della TICINO.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a basamento a gas metano, con produzione d'acqua calda, collocata in cantina, e da corpi radianti, presenti nelle rispettive stanze, in ghisa.

**SERRAMENTI:**

I serramenti esterni di finestre sono costituiti da telai in legno di abete smaltati con vetro camera ed ulteriormente protetti da tapparelle in plastica.

I serramenti interni al piano terra sono costituiti da porte di recente manifattura in legno tamburato in essenza di noce con specchiature a vetri, mentre ai piani superiori le porte sono in legno tamburato smaltate di vecchia manifattura.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI ELEMENTI DI FINITURA INTERNI FACENTI PARTE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO CONTRASSEGNA NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA B):**

All'interno di tale porzione di fabbricato le pareti ed i soffitti risultano intonacati con malta di calce e tinteggiati.

**PAVIMENTI:**

I pavimenti all'interno di tutte le stanze distribuite sui rispettivi piani, risultano costituiti in mattonelle di ceramica monocottura di scelta commerciale, mentre le cantine sono pavimentate solo con soletta in battuto di cemento.

La rampa di scala è formata da gradini in graniglia.

**IMPIANTO ELETTRICO:**

L'impianto elettrico è sottotraccia con placche in alluminio della TICINO.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

L'impianto di riscaldamento è costituito da un'unica caldaia a basamento a gas metano, con produzione d'acqua calda, collocata nella cantina, facente parte della porzione di fabbricato contrassegnata nell'allegata planimetria con la lettera A), e da corpi radianti in alluminio presenti nelle rispettive stanze.

**SERRAMENTI:**

I serramenti esterni di finestre sono costituiti da telai in legno douglas verniciati, in avanzato stato di usura, con vetri semplici, ulteriormente protetti da tapparelle in plastica.

I serramenti interni delle stanze, su tutti i piani, sono costituiti da porte in legno tamburato smaltate di vecchia manifattura.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DESTINATO A VECCHIA FORNACE, ORA IN DISUSO, CON MAGAZZINI – PORTICATO ED ABITAZIONE DI PERTINENZA AL PIANO PRIMO, IL TUTTO CONTRASSEGNA TO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA C:**

Trattasi di una costruzione elevata, parte ad un sol piano e parte a n. 2 piani fuori terra, al centro della quale svetta un grosso camino a forma semicircolare, in muratura di pietrame a vista, con la presenza di fasce metalliche ad intervalli di altezza di cm. 50/70; il complesso sopra descritto era destinato originariamente a fornace per la produzione di calce.

Le murature perimetrali di elevazione di detto fabbricato sono costituite, in parte da pietrame i cui elementi sono legati tra loro con malta di calce, in parte con murature in blocchi di cemento ed in parte con murature in mattoni in cotto multiforo legati tra loro con malta di calce.

Il tetto di copertura risulta variamente formato, in parte da struttura lignea con superiore manto di coppi, in parte da travature metalliche con superiore lastre di eternit e coppi in cotto.

Il fabbricato si colloca in confine con Via Martiri della Libertà.

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA:**

All'interno il fabbricato è così distribuito:

Nel corpo centrale di esso è presente un locale, originariamente destinato a fornace, all'interno del quale sono collocate le vecchie bocche di estrazione, da tempo in disuso, che servivano alla cottura della calce, poste in prossimità del grande camino che si sviluppa superiormente ad esse per un'altezza di oltre ml.



6.00; in circondario a tale locale, lungo la parte perimetrale di esso, si sviluppano n. 4 magazzini ed un porticato – tettoia.

Superiormente al magazzino, contrassegnato in planimetria con il n. 1, trova posto un piccolo appartamento, destinato a vecchia abitazione del custode, a cui si accede da una scaletta esterna ed all'interno, tale vecchia abitazione risulta così distribuita:

- un locale cucina, una sala, un ripostiglio e n. 2 camere da letto.

La porzione immobiliare sopra descritta, attualmente si trova in precario stato di manutenzione e conservazione, è sprovvista di bagno, esiste solamente un servizio di latrina esterno, posto alla sommità della scaletta esterna d'accesso all'appartamento, ed i locali all'interno, per le attuali precarie condizioni in cui versano, non risultano ABITABILI.

I solai di tale porzione immobiliare, sono formati da travetti in legno, in precario stato di manutenzione, con interposte tavole e/o assito in legno.

#### **ELEMENTI DI FINITURA:**

I magazzini che fanno parte della fornace sono pavimentati con battuto di cemento, solo in parte intonacati all'interno e non all'esterno e dotati di impianto elettrico, non a norma.

Le pareti della porzione immobiliare, destinata ad abitazione, posta al 1° piano e collocata al di sopra del magazzino, contrassegnato in planimetria con il n. 1, risultano intonacate con prodotto a calce, i pavimenti sono costituiti da marmette di graniglia in precario stato di manutenzione e conservazione, pure i serramenti interni ed esterni in legno sono mal ridotti e necessitano di essere sostituiti.

L'impianto elettrico non è a norma.

L'appartamento attualmente funge da deposito in quanto per le condizioni in cui versa, risulta inabitabile.

**DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE  
RISCONTRATE:**

L'intera opera, così come risulta anche dichiarato nell'atto di provenienza in data 09/04/1998, risulta essere stata costruita anteriormente al 1 Settembre 1967, tranne alcune attività edilizie poste in essere successivamente e rilevate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lugagnano Val d'Arda, che meglio verranno indicate nel proseguo della presente relazione e descritta al capitolo della *"Regolarità urbanistica e catastale"*.

Dall'esame e raffronto tra quanto rilevato in loco e quelle poche attività urbanistiche svolte successivamente all'anno 1967 ed accertate presso il Comune di Lugagnano Val d'Arda, risultano le seguenti difformità:

**- *Nel fabbricato di abitazione contrassegnato nell'allegata planimetria dalle lettere A e B:***

risultano essere state operate abusivamente alcune aperture interne per la comunicazione di n. 2 stanze al piano terra, in una di tali stanze è stata variata la destinazione d'uso, da abitazione ad ufficio.

**- *Nel fabbricato destinato a fornace con magazzini e superiore abitazione contrassegnato nell'allegata planimetria dalla lettera C,*** risultano le seguenti difformità:

- Vengono rilevate alcune difformità nelle aperture esterne del magazzino contrassegnato in planimetria con il n. 5, rispetto al progetto autorizzato che prevedeva l'apertura di un portone carraio centrale al fabbricato con n. 2 piccole finestre ad esso laterali, nello stato di fatto risulta essere stata realizzata un'apertura più piccola di passo carraio, spostata in lato NORD, rispetto la previsione precedente, e l'apertura di una sola piccola finestra.

- Inoltre la tettoia – porticato, contrassegnata nell'allegata planimetria con il n. 6, presenta nella parte antistante ad essa n. 2 pilastri in muratura, al posto di un tratto di muro pieno.

### **AREA CORTILIZIA:**

L'area cortilizia, all'interno della quale risultano insediati i fabbricati sopra descritti, rispondente al mappale n. 140 del foglio n. 19, comprensiva della superficie occupata dai fabbricati, risulta di complessivi mq. 2.450,00.

Tale area è completamente recintata con rete metallica, in parte poggiante su muretti in c.l.s.; su tale recinzione sono presenti n. 2 passi carrai, l'uno posto in fregio alla Via Piacenza e l'altro lungo Via Martiri della Resistenza e difesi da cancelli in metallo a disegni semplici.

### **3) CONFINI:**

Il complesso immobiliare confina in circondario con:

- a NORD con ragioni N. [ ] (mappale n. 137);
- a SUD con Via Piacenza;
- ad EST con ragioni [ ] (mappale n. 141);
- ad OVEST con Via Martiri della Libertà.

### **4) CONSISTENZA METRICA DEL BENE RAPPRESENTATO**

**DALLA PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD**

**ABITAZIONE CON PERTINENZE DISTRIBUITO SU N. 2**

**PIANI, OLTRE AI LOCALI DI CANTINA E SOTTOTETTO,**

**IL TUTTO CONTRASSEGNA TO NELL'ALLEGATA**

**PLANIMETRIA CON LA LETTERA A (COLORAZIONE**

**GIALLA):**

Il perito per la determinazione metrica dei beni, ha considerato la superficie lorda dell'immobile destinato ad abitazione, comprensiva delle murature perimetrali di pertinenza, del 70% della superficie dei locali di sottotetto, aventi un'altezza media di m. 2.70, del 30% della superficie dei locali di cantina, del 65% dei locali magazzino – deposito, ricavando così le relative superfici commerciali, rispettivamente conguagliate mediante l'applicazione dei rispettivi coefficienti di riduzione, in merito alle loro specifiche destinazioni d'uso, così come risulta di seguito calcolato:

<b>A)</b> Abitazione sviluppata parte al piano terreno e parte al		
1° piano = .....	mq.	159.12
- Locali di soffitta, con altezza media m. 2.70:		
mq. 79.56 x 0.70 = sup. raggugiata a = .....	mq.	55.69
- Locali di cantina mq. 58.00 x 0.30= sup. raggugiata		
a= .....	mq.	17.40
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE E</b>		
<b>PERTINENZE = .....</b>	<b>mq.</b>	<b>232.21</b>
		=====

**CONSISTENZA METRICA DEL BENE RAPPRESENTATO DALLA**  
**PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA AD ABITAZIONE CON**  
**PERTINENZE DISTRIBUITO SU N. 2 PIANI, OLTRE AI LOCALI DI**  
**CANTINA E SOTTOTETTO ED ADIACENTI LOCALI DESTINATI A**  
**RIPOSTIGLIO E DEPOSITO , IL TUTTO CONTRASSEGNAO**  
**NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA B**  
**(COLORAZIONE ARANCIONE):**

<b>B)</b> Abitazione sviluppata parte al piano terreno e parte al 1° piano = .....	mq.	124.00
- Locali di ripostiglio e deposito: mq. 61.00 x 0.65 = sup. ragguagliata a = .....	mq.	39.65
- Locali di cantina al piani seminterrato mq. 56.00 x 0.30= sup. ragguagliata a = .....	mq.	16.80
- Locali di soffitta mq. 64.00 x 0.70 = sup. ragguagliata a = .....	mq.	44.80
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE E PERTINENZE = .....</b>	<b>mq.</b>	<b>225.25</b> =====

**CONSISTENZA METRICA DEL BENE RAPPRESENTATO DAL FABBRICATO DESTINATO A VECCHIA FORNACE, ORA IN DISUSO, CON MAGAZZENI – PORTICATO ED ABITAZIONE, ATTUALMENTE INAGIBILE, POSTA AL 1° PIANO, IL TUTTO CONTRASSEGNA TO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CON LA LETTERA C:**

- Superficie dei magazzini e della fornace = .....	mq.	386.90
- Superficie dell'adiacente porticato: mq. 82.00 x 0.60 = sup. ragguagliata a = .....	mq.	49.20
- Superficie abitazione non agibile al 1° piano = .....	mq.	95.00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE E PERTINENZE = .....</b>	<b>mq.</b>	<b>531.10</b> =====

### **5) DATI ED INTESTAZIONI CATASTALI:**

I beni oggetto di perizia, risultano alla data del 21/03/2008 così censiti:

**CATASTO FABBRICATI** - Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) Via Piacenza:

- 1) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 1, (P. T), Cat. C/2, Cl. 1, consistenza mq. 135.00, rendita catastale € 125,50;
- 2) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 2, (P.T. e 1°), Cat. A/4, Cl. 4, vani n. 5, rendita catastale € 167,85;
- 3) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 3, (P. 1 e 2), Cat. A/2, Cl. 4, vani n. 5, rendita catastale € 309,87;
- 4) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 4, (P.T.), Cat. C/2, Cl. 6, consistenza mq. 94.00, rendita catastale € 208,75;
- 5) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 5, (P. 1-2-S1), Cat. A/2, Cl. 5, vani n. 9.5, rendita catastale € 711,42;
- 6) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 6, (P.T.), Cat. C/2, Cl. 6, consistenza mq. 56.00, rendita catastale € 124,36;
- 7) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 7, (P.T.), Cat. C/2, Cl. 6, consistenza mq. 63.00, rendita catastale € 139,91;
- 8) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 8, (P.T.), Cat. C/2, Cl. 6, consistenza mq. 62.00, rendita catastale € 137,69.

**CATASTO TERRENI – Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC):**

- 9) Foglio n. 19, mappale n. 140 (ENTE URBANO) di are 24 e centiare 50.

**PRECISAZIONI:**

Si precisa che per effetto di variazione di identificativo per allineamento mappe del 25/09/2006 n. 4729.1/2006 in atti dal 25/09/2006 Prot. PC 0080014, ora il foglio n. 19 mappale n. 140 di are 24.50 comprende il foglio n. 19 mappale n. 139.

Il bene inerente al Catasto Fabbricati di cui al punto 1) risulta oggetto di variazione del 09/12/1992 n. 1881.1/1992 in atti dal 27/09/1999 (variazione della destinazione); per i beni corrispondenti ai punti 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 è stata operata variazione catastale in data 25/07/1988 rispettivamente ai nn. 14 – 11 – 10 – 12 – 15, in atti dal 12/12/1998.

I beni di cui sopra risultano intestati a:

- [ ] nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 23/08/1948 (C.F. [ ] [ ] ) per la quota di 7/8;
- [ ] nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 22/02/1951 (C.F. [ ] [ ] ) per la quota di 1/8.

#### **PRECISAZIONI SULL'INTESTAZIONE DEL BENE:**

Risulta in Catasto, erroneamente ancora intestato, anche [ ] per la quota di 1/8 in quanto non risulta essere stata eseguita la voltura conseguente all'atto Notaio Vegezzi in data 30/10/1991 Rep. 72070/18593, mentre l'intestazione dei beni alla Conservatoria dei RR.II. risulta corretta.

Pertanto prima di effettuare l'asta dovrà essere inoltrata la voltura all'UTE per la regolarizzazione dell'intestazione del bene.

#### **6) POSIZIONE IPOTECARIA:**

##### ***TRASCRIZIONI:***

I beni oggetto di stima sono gravati da:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 10/08/2007 ai nn. 14154/8762 a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. con sede in Bologna (C.F. 03719580379)

contro:

- [ ] nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 23/08/1948 per la quota di 1/1,

sui beni indicati nel quadro B della nota di trascrizione di cui sopra come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) Via Piacenza**

- 1) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 1, Cat. C/2;
- 2) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 2, Cat. A/4;
- 3) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 3, Cat. A/2;
- 4) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 4, Cat. C/2;
- 5) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 5, Cat. A/2;
- 6) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 6, Cat. C/2;
- 7) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 7, Cat. C/2;
- 8) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 8, Cat. C/2.

**CATASTO TERRENI – Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC):**

- 9) Foglio n. 19, mappale n. 140 di are 24 e centiare 50.

**PRECISAZIONI:**

Si precisa che per effetto di variazione di identificativo per allineamento mappe del 25/09/2006 n. 4729.1/2006 in atti dal 25/09/2006 Prot. PC 0080014, ora il foglio n. 19 mappale n. 140 di are 24.50 comprende il foglio n. 19 mappale n. 139.

**ISCRIZIONI:**

Nota di iscrizione da Atto Notarile Pubblico Dr. Sergio Motti Rep. n. 162834 in data 15/10/1998 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, somma garantita L. 200.000.000 al tasso del 5.250%, importo interessi L. 160.000.000, spese L. 40.000.000, totale per la durata di anni 15 e mesi 8 L. 400.000.000,

trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 28/10/1998 ai nn. 1478/10093,

contro:



-  hi nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 23/08/1948 per la quota di 1/1,

a favore di:

- BANCO AMBROSIANO VENETO S.p.A. con sede in Vicenza (C.F. 02204810234), per la quota di 1/1 sui beni di cui al quadro B della summenzionata trascrizione, come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) Via Piacenza**

- 1) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 1, Cat. C/2;
- 2) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 2, Cat. A/4;
- 3) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 3, Cat. A/2;
- 4) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 4, Cat. C/2;
- 5) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 5, Cat. A/2;
- 6) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 6, Cat. C/2;
- 7) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 7, Cat. C/2;
- 8) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 8, Cat. C/2.

**CATASTO TERRENI – Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC):**

- 9) Foglio n. 19, mappale n. 139 di are 2.90;
- 10) Foglio n. 19, mappale n. 140 di are 21.60.

**NOTA D'ISCRIZIONE:**

Da atto della Padana Riscossioni S.p.A. con sede in Mantova in data 04/04/2005 Rep. n. 1753 per ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale per un totale tra capitale ed interessi di € 6.799,40, trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Piacenza in data 06/04/2005 ai nn. 1326/5377, a

favore di:

- PADANA RISCOSSIONI S.p.A. con sede in Mantova (C.F. 01566650204), per la quota di proprietà di 1/8 sull'unità negoz. 1, per la quota di proprietà di 1/1 sull'unità negoz. N. 2) e per la quota di 4/8 sull'unità negoz. N. 3),

contro

-  nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 23/08/1948, sui beni di cui al quadro B della succitata nota di trascrizione e per la quota sopraccitata di proprietà come segue:

**UNITA' NEGOZIALE N. 1):**

**CATASTO TERRENI – COMUNE DI CORTEMAGGIORE:**

- 1) Foglio n. 41, mappale n. 109.

**CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI CORTEMAGGIORE:**

- 2) Foglio n. 41, mappale n. 109 sub. 1, Cat. A/2, vani n. 5;
- 3) Foglio n. 41, mappale n. 109 sub. 2, Cat. A/2, vani 6.5.

**UNITA' NEGOZIALE N. 2):**

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC):**

- 1) – 2) Foglio n. 19, mappali nn. 139 e n. 140.

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC):**

- 3) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 1, Cat. C/2, mq. 135;
- 4) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 2, Cat. A/4, vani 5;
- 5) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 3, Cat. A/2, vani 5;
- 6) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 4, Cat. C/2, mq. 94;
- 7) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 5, Cat. A/2, vani 9.5;
- 8) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 6, Cat. C/2, mq. 56;
- 9) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 7, Cat. C/2, mq. 63;
- 10) Foglio n. 19, mappale n. 140 sub. 8, Cat. C/2, mq. 62.

**UNITA' NEGOZIALE N. 3):****CATASTO TERRENI - COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC):**

1) – 2) – 3) Foglio n. 47, mappali nn. 90 – 123 - 280.

Dalla visura ipotecaria operata dal C.T.U. in data 12/05/2008 risulta un'annotazione ad iscrizione per restrizione di beni immobili siti in Cortemaggiore (PC) da parte di EQUITALIA PC S.p.A. Rep. n. 1753/3 del 10/04/2008 trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/04/2008 ai nn. 6909/1531 contro Botti Giovanni nato a Lugagnano Val d'Arda il 23/08/1948.

Poiché i beni interessati dall'iscrizione sopra citata, riguardano terreni e fabbricati posti in Comune di Cortemaggiore (PC), i medesimi non fanno parte dei beni pignorati, il C.T.U. pertanto ne cita l'esistenza a titolo di completezza di informazione.

**7) PROVENIENZA DEI BENI NELL'ULTIMO VENTENNIO:**

L'immobile di cui in perizia pervenne all'esecutato Sig. Giovanni Botti nato a Lugagnano Val d'Arda (PC) il 23/08/1948 in separazione dei beni.

➤ Per la quota di 2/4 in forza di donazione da Botti Bruno (deceduto il 28/12/2001) ed Ermanno, con atto del Notaio Paola Ugolotti in data 09/04/1998 Rep. n. 46464/3376, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 24/04/1998 al n. 289, trascritto il 27/04/1998 ai nn. 3824/2915.

➤ Per la quota di 1/8 in forza di acquisto da  con atto del Notaio Almerico Vegezzi in data 30/10/1991 Rep. n. 72070/18593, trascritto il 25/11/1991 ai nn. 10932/8660.

➤ Per la quota di 1/4, unitamente a maggior consistenza, in forza di permuta con  e, con atto del Notaio Renato Ugolotti in data 08/03/1990 Rep. n. 115678/14025, trascritto il 30/03/1990 ai nn. 3237/2568.

➤ A [ ] le per la quota di 1/8 ciascuno, unitamente a maggior consistenza, in morte di [ ] o deceduto il 07/02/1988, giusta denuncia di successione registrata a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 03/01/1990 al n. 79 vol. 353, trascritta il 01/03/1990 ai nn. 2110/1757; eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio Ugolotti, registrato il 01/03/1988 al n. 73.

Quota caduta in successione: per 1/4.

➤ A [ ] e per la quota di 1/4 ciascuno in forza di giusti e legittimi titoli ante 1963.

### **8) SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE:**

Il complesso immobiliare oggetto di perizia, così come risulta anche indicato nell'atto di donazione del Dr. Ugolotti in data 09/04/1998 Rep. n. 46464, Racc. n. 3376, risulta essere stato costruito anteriormente al 01/09/1967, successivamente a tale data risultano essere state svolte alcune attività edilizie per le quali sono state richieste le seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Licenza di costruzione n. 19/69 rilasciata dal Comune di Lugagnano Val d'Arda a Botti Giorgio in data 28/03/1969 per la costruzione di un magazzino;
- 2) Concessione edilizia n. 32/78 del 12/04/1978 rilasciata dal Comune di Lugagnano Val d'Arda ai F.lli Botti per la costruzione di una tettoia;
- 3) D.I.A. in data 19/09/2006 Prot. 8151/81206 per completamento recinzione.

Si precisa che al momento delle indagini svolte dal C.T.U. presso il Comune di Lugagnano Val d'Arda non è stata trovata traccia del condono edilizio richiamato nell'atto di provenienza; la ricerca svolta infatti risultava difficoltosa in quanto l'elenco delle pratiche di condono erano classificate su registri in ordine di

elenco nominativo da parte dei richiedenti il condono, e tale elenco non risultava pertanto in ordine alfabetico bensì per presentazione di richiesta, per cui il perito dopo aver svolto ulteriori indagini di ricerca, anche presso lo studio del Geom. Frazzani, è riuscito ad avere i noti riferimenti della pratica di condono che è stata successivamente controllata presso il Comune di Lugagnano Val d'Arda e da cui è emerso quanto segue:

Trattasi di condono edilizio per il quale è stata rilasciata dal Comune di Lugagnano Val d'Arda Concessione in sanatoria Prot. N. 2764/86 in data 06/05/1991 a Botti Raffaele per aver eseguito opere in difformità alla concessione edilizia n. 32/78 in data 12/04/1978 trasformando in magazzino un'originaria tettoia.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto, relativo ai recenti interventi svolti, ed anche da quanto emerge dalla rappresentazione delle planimetrie catastali ed in ordine agli accertamenti fatti, risultano essere state rilevate alcune difformità nel fabbricato di abitazione contrassegnato nell'allegata planimetria rispettivamente con le lettere A e B; tali difformità risultano rappresentate da alcune aperture operate all'interno dei richiamati fabbricati per la comunicazione di alcune stanze; inoltre risulta essere stata modificata la destinazione d'uso di una stanza al piano terra, da locale di abitazione ad ufficio.

***Nel fabbricato destinato a fornace con magazzini contrassegnato dalla lettera C*** sono state rilevate le seguenti lievi difformità:

- Il corpo di fabbricato destinato a magazzino contrassegnato nell'allegata planimetria con il n. 5 presenta nella parte esterna un'apertura carraia meno ampia di quella prevista nell'originale progetto autorizzato ed una finestra al posto di n. 2 finestre originariamente previste in progetto.

- La tettoia – porticato, contrassegnata nell'allegata planimetria con il n. 6, presenta nella parte antistante ad essa n. 2 pilastri in sostituzione di un tratto di muro pieno presente in origine.

Tali piccoli abusi non costituiscono in buona sostanza pregiudizio dal punto di vista urbanistico per il fabbricato, essi sono sanabili mediante il ricorso ad un'istanza di sanatoria da inoltrare al Comune, il cui onere verrà quantificato dal C.T.U. e dedotto dalla stima complessiva dell'immobile.

**NOTIZIE SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI IN CONFORMITA' ALLE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.R.G.) DEL COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA:**

Il fabbricato di abitazione, contrassegnato nell'allegata planimetria generale con le lettere A e B, e l'area scoperta ad esso adiacente, sino al confine del fabbricato destinato a fornace con magazzini, quest'ultimo contrassegnato nell'allegata planimetria generale con la lettera C, risultano classificati nel vigente P.R.G. di Lugagnano Val d'Arda come *"ZONE B2 (DI COMPLETAMENTO)"* disciplinate dall'art. 39 delle norme tecniche di attuazione, con indice di fabbricabilità pari a 1.5 mc./mq..

Mentre il fabbricato destinato a fornace con magazzini, risulta perimetrato e classificato, nel vigente P.R.G., come *"Fabbricato di interesse storico testimoniale"* disciplinato dall'art. 68 N.T.A.; tale insediamento risulta indicato come *"INSEDIAMENTI URBANI STORICI E STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE"*.

Nella scheda delle zone omogenee A, rilevate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lugagnano Val d'Arda, viene individuato l'immobile in narrativa con il n. 17 e viene definito *"VECCHIA FORNACE IN SASSO OVVIAMENTE"*

*DISMESSA*” ove le attività di intervento previste sono *“IL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A”*.

Considerato che l'estensione catastale dell'area, comprensiva della superficie occupata dai rispettivi fabbricati risulta pari a mq. 2.450,00 e che la superficie dell'insediamento fornace con pertinenze, definito dal P.R.G. con la destinazione di *“Fabbricato di interesse storico testimoniale”*, risulta pari a mq. 470.00, ne consegue che l'area avente destinazione di *“ZONA B2 di completamento”* al lordo della superficie occupata dal fabbricato di abitazione, contrassegnato nell'allegata planimetria con le lettere A e B, risulta pari a (mq. 2.450,00 – mq. 470.00) = **mq. 1.980,00 SUPERFICIE EDIFICABILE “ZONA B/2 DI COMPLETAMENTO”**.

Se si considera inoltre che la superficie di area disponibile pari a mq. 1.980,00 consente un'edificabilità pari ad un volume, avente destinazione residenziale, di mc.  $(1.980,00 \times 1.5 \text{ mq./mc.}) = \text{pari a mc. 2.970,00}$ , considerato inoltre che l'insediamento rappresentato dal fabbricato di abitazione sviluppa un volume di mc. 1.451,00, ne consegue che la disponibilità edificatoria consente la realizzazione di un volume, in aggiunta a quello esistente, avente destinazione residenziale, di **mc. 1.519,00**, volume risultante dalla differenza tra quanto risulta edificabile e quanto è già stato edificato; pertanto l'area scoperta in esubero rispetto a quella già assorbita dall'attuale fabbricato di abitazione risulta di **mq. 1.012,67**, superficie quest'ultima che verrà di seguito valutata dal C.T.U. quale incremento di valore in aggiunta alla stima dei fabbricati.

#### **PRECISAZIONI:**

Si precisa che l'esecutato in data 07/05/2001 inoltrava ricorso al TAR dell'Emilia Romagna Sezione di Parma, tramite l'Avv. Giorgio Cugurra del Foro di Parma contro il Comune di Lugagnano Val d'Arda e la Provincia di Piacenza per

l'annullamento del P.R.G. adottato dal Comune di Lugagnano Val d'Arda con delibera consigliare in data 24/03/1999 n. 12 e successivamente approvato con delibera di giunta in data 21/02/2001 per la parte in cui si classifica un immobile di proprietà del ricorrente come *"ZONA AD ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE"*.

#### **SITUAZIONE CATASTALE DEI BENI:**

Dal raffronto tra quanto rilevato in loco e quanto risulta indicato nelle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti differenze:

➤ **All'interno del fabbricato di abitazione contrassegnato in planimetria dalle lettere A e B:**

- Al piano terra la stanza indicata come magazzino risulta attualmente destinata ad ufficio;

- Al 1° piano, a fianco della stanza adibita a cabina armadi, nella planimetria catastale viene indicata la destinazione di WC ad un piccolo locale mentre la reale destinazione è quella di ripostiglio.

➤ **Nel complesso destinato a vecchia fornace risultano le seguenti differenze:**

- La tettoia aperta, posta in lato SUD-OVEST è sostenuta nella parte verso corte da n. 2 pilastri al posto di un tratto di muratura.

Tali lievi difformità comportano la presentazione di una semplice variazione accompagnata dalla rappresentazione delle planimetrie corrette, il cui onere derivante dalla formazione della relativa pratica con elaborati tecnici, verrà di seguito quantificato dal C.T.U. e posto in detrazione alla stima complessiva dei beni.

#### **9) STIMA DEI BENI:**

Il perito, per la determinazione della stima dei beni, ha considerato l'intera co-



struzione destinata ad abitazione, separata in n. 2 distinti corpi di fabbricato, indipendenti tra loro, da cui emergono rispettivamente diverse caratteristiche tipologiche e di finitura, ed ha attribuito separatamente una valutazione ai medesimi corpi di fabbrica; verrà inoltre valutato separatamente il fabbricato, destinato a vecchia fornace, ora in disuso, e dotato di una serie di locali destinati a magazzino, oltre ad una porzione immobiliare presente al 1° piano, quest'ultima collocata superiormente ad un locale magazzino, contrassegnato nell'allegata planimetria con il n. 1, porzione immobiliare destinata ad ex-abitazione del custode, ora inagibile.

Verrà inoltre valutata dal C.T.U., separatamente ed in aggiunta alla stima dei fabbricati, la superficie di area scoperta, classificata dal vigente P.R.G. "**ZONA B/2 – Di completamento**" con indice 1.5 mc./mq., dell'estensione di mq. 1.012,67 quale incremento di valore dei beni, per i motivi precedentemente citati.

Per la valutazione dei beni il C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- 1) dell'utenza dei beni, risultati attualmente occupati dall'esecutato e dalla di Lui famiglia e dall'inquilino per una piccola porzione di immobile;
- 2) dell'ubicazione in cui i beni risiedono e della relativa collocazione geografica;
- 3) dell'autonomia e indipendenza dei rispettivi corpi di fabbricato;
- 4) della tipologia ed epoca degli stabili, nonché del grado di conservazione;
- 5) degli elementi di finitura dell'immobile destinato ad abitazione;
- 6) della superficie dell'area esterna di pertinenza dei fabbricati e dell'incremento dell'area medesima che consente un incremento di volume;
- 7) della viabilità di accesso ai beni;

- 8) della destinazione urbanistica del complesso nonché del vincolo rappresentato dalla limitazione edificatoria alla sola possibilità di restauro e risanamento conservativo di tipo A ricadente sul complesso di fabbricati destinati a vecchia fornace;
- 9) Il C.T.U. ha inoltre tenuto conto dell'attuale sofferenza del mercato immobiliare nel campo delle contrattazioni.

Infine dopo aver nulla trascurato, tenuto conto del valore venale di libero commercio per fabbricati ed aree di analoghe caratteristiche compresi nella zona, esprime di seguito i valori di stima attribuiti nel seguente ordine:

**A)** Valore del corpo di fabbricato di abitazione con pertinenze, distribuito su n. 2 piani oltre a soffitta al 3° piano e corredato di locali di cantina al piano seminterrato, il tutto come precedentemente descritto con area esterna pertinenziale, contrassegnato nell'allegata planimetria con la lettera **A**, sviluppante una superficie commerciale complessiva di mq. 232.21 che moltiplicato per € 600,00/mq. **da luogo ad un valore di stima pari ad € 139.326,00 arrotondato ad € 139.000,00.**

**B)** Valutazione del corpo di fabbricato di abitazione con pertinenze, distribuito su n. 2 piani fuori terra oltre a mansarda – sottotetto e cantine al piano seminterrato ed area esterna pertinenziale, contrassegnato nell'allegata planimetria con la lettera **B**, sviluppante una superficie commerciale complessiva di mq. 225.25 che moltiplicato per € 520,00/mq. **da luogo ad un valore di stima pari ad € 117.130,00 arrotondato ad € 117.000,00.**

**C)** Valutazione del fabbricato destinato a vecchia fornace, in disuso, con magazzini, porticato ed abitazione del custode, attualmente inagibile posta al 1° piano, con area esterna di pertinenza, il tutto contrassegnato nell'allegata planimetria con la lettera C, sviluppante una superficie commerciale complessiva

di mq. 531.10 che moltiplicato per € 240,00/mq. **da luogo ad un valore di stima pari ad € 127.464,00 arrotondato ad € 127.450,00.**

D) Valutazione area edificabile scoperta di mq. 1.012,67 in esubero a quella assorbita dall'esistente volume abitativo, area che consente un incremento di volume abitativo pari a mc. 1.519,00:

Area fabbricabile mq. 1.012,67 x € 100,00/mq. = € **101.267,00 arrotondata ad € 101.250,00.**

**Per un totale stimato dell'intero complesso fabbricati con area pertinenziale recintata:**

**Fabbricato A) € 139.000,00 + Fabbricato B) € 117.000,00 + Fabbricato C) € 127.450,00 + Area edificabile in esubero D) € 101.250,00 pari a complessivi € 484.700,00.**

**10) VALUTAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE DEGLI ABUSI COMMESSI NEL FABBRICATO DI ABITAZIONE, NEL FABBRICATO DESTINATO A VECCHIA FORNACE CON ANNESSI MAGAZZINI ED ABITAZIONE DEL CUSTODE, ORA IN DISUSO ED ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEI BENI IN CONFORMITA' DI LEGGE:**

In merito a quanto precedentemente esposto il C.T.U. valuterà di seguito gli oneri afferenti l'allestimento delle pratiche tecniche necessarie per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle opere abusivamente eseguite nonché l'onere della relativa oblazione da versare al Comune:

1) Relativi all'abuso rappresentato da talune aperture interne al fabbricato di abitazione per mettere in comunicazione vani tra loro attigui ed il tamponamento di altre aperture oltre al cambio di destinazione di un locale magazzino in ufficio, il tutto completo di allestimento di pratiche tecniche da inoltrare al Comune con relativo onere di sanatoria e pratiche di variazione catastale per

la relativa regolarizzazione catastale, costo previsto complessivo € 4.300,00

2) Relativi all'abuso derivante dalla diversa realizzazione, rispetto al progetto autorizzato di alcune aperture esterne dei magazzini ed alla regolarizzazione della struttura di sostegno della tettoia rappresentata dalla costruzione di n. 2 pilastri in c.a., al posto di un tratto di muratura continua in pietrame, il tutto completo di istanza di sanatoria al Comune, versamento oneri di oblazione e regolarizzazione catastale:

Costo previsto complessivo = ..... € 4.600,00

3) Allestimento di pratiche tecniche comprensive di competenze e spese relative all'istanza di fine lavori ed alla formazione della scheda tecnica per la richiesta dell'abitabilità sul fabbricato di abitazione e dell'agibilità sul fabbricato non residenziale:

Costo previsto complessivo = ..... € 3.800,00

4) Adeguamento impianto elettrico nel fabbricato di abitazione in base alle norme di legge vigenti con integrazione di opere da elettricista, comprensive di materiali e manod'opera:

Costo previsto complessivo = ..... € 4.900,00

A RIPORTARE = ..... € 17.600,00

€ 4.300,00
€ 4.600,00
€ 3.800,00
€ 4.900,00
€ 17.600,00
=====

RIPORTO = .....	€ 17.600,00
5) Adeguamento impianto elettrico nel fabbricato non residenziale costituito dal complesso della vecchia fornace con introduzione degli elementi atti a rendere l'impianto funzionante e regolare in ossequio alle vigenti norme di legge con integrazione di opere da elettricista, comprensive di materiali e manod'opera:	
Costo previsto complessivo = .....	€ 6.500,00
<b>Per un totale complessivo dei costi = .....</b>	<b>€ 24.100,00</b> =====

**PERTANTO IL VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DEPURATO DEI COSTI PER L'ADEGUAMENTO URBANISTICO E CATASTALE E DEI COSTI PREVISTI PER L'ADEGIAMENTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO RISULTA COME DI SEGUITO:**

- Valore complessivo stimato dell'immobile pignorato pari ad = .....	€ 484.700,00
- Deduzione dei costi per l'adeguamento urbanistico e catastale, allestimento pratiche tecniche, oneri di oblazione, richiesta di abitabilità ed agibilità, nonché adeguamento dell'impianto elettrico, secondo le norme vigenti di legge, dei rispettivi fabbricati facenti parte del complesso stimato, per un importo complessivo come sopra indicato pari ad = .....	€ 24.100,00
<b>IMPORTO TOTALE DI STIMA = .....</b>	<b>€ 460.600,00</b> =====

**11) REGIME PATRIMONIALE:**

L'esecutato, Sig. [redacted], risultava, alla data del rogito coniugato in regime di separazione legale dei beni.

**12) NOTIZIE E PRECISAZIONI SULLO STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:**

Una piccola porzione immobiliare del corpo di fabbricato di abitazione, contrassegnato nell'allegata planimetria con la lettera B, risulta essere stata locata a far tempo dal 16/10/2007, data successiva all'atto di pignoramento, a certo Sig. [redacted] nato il 01/01/1963 a Ben Ahmed, Marocco; porzione immobiliare censita al C.E.U. di Lugagnano Val d'Arda al foglio n. 19, mappale n. 140/3, Cat. A/2, Cl. 5, R.C. € 309,87, come da allegato contratto di locazione redatto in data 18/10/2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Fiorenzuola d'Arda in data 22/10/2007 al n. 1525 Serie 3.

Poiché la data di stipula del contratto di locazione risulta successiva all'atto di pignoramento (in data 10/08/2007), tale circostanza non comporta alcuna riduzione rispetto alla stima del bene.

Piacenza, lì 12/05/2008

Il C.T.U.

(Geom. Pippo Magnaschi)

