

PERIZIA

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

**Es.ni Imm.ri n. 25/2008 e n. 50/2008 riunite**

**G.E. Dr Maurizio Boselli**

**Esecuzioni Immobiliari promosse da:**

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA con l'Avv. F.**

**Dalla Giovanna;**

**BANCA POPOLARE DI VERONA SPA con Avv. G. Betta**

**con intervento di:**

**BANCA CREDITO COOP. CARATE BR. con Avv. A.**

**Desi;**

**UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA con Avv. C.**

**Benussi;**

**contro**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**PREMESSE**

All'udienza del **1 ottobre 2008**, il sottoscritto **Ing. Paolo Vegezzi**, nato a Podenzano (PC) il 2 ottobre 1955, con studio a Piacenza in Via Santa Franca 60, nominato C.T.U. dal Sig. G.E. **Dr Maurizio Boselli** nelle **esecuzioni immobiliari riunite nr. 50/2008 e 25/2008**, prestava il giuramento di rito con l'assunzione dell'incarico trascritto in calce al verbale di udienza.

Il **Sig. G.E.** assegna al C.T.U. termine di **45 giorni** antecedenti l'Udienza del **11 marzo 2009** per il

deposito della Relazione, da avvenire, quindi, entro il  
**24 gennaio 2009.**

Il C.T.U.:

- esaminata la documentazione ipocatastale agli atti;
- esperite le visure ipotecarie di aggiornamento;
- esperite le visure catastali;
- esperite le indagini urbanistiche;
- effettuati i sopralluoghi ai beni oggetto di stima;

consegna al Sig. G.E. la seguente

### **RELAZIONE**

Consistente in:

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

A

Con atto di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Piacenza il **25 febbraio 2008**, Registro Particolare **2285** e Registro Generale **3715**, documento dell'Ufficiale Giudiziario in data **5 febbraio 2008** rep. **6194**, **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SPA** pignorava a \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà, i beni siti nel Comune di **Piozzano**, in **Via Canova 14**, Località **Bosana Sopra**, individuati al NCEU di **Piozzano**, Foglio **15**, Mappale **190**, **Subalterno 2** e **Subalterno 3**.

Con atto di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Piacenza il **26 marzo 2008**, Registro Particolare **3453**

e Registro Generale 5614, documento dell'Ufficiale Giudiziario in data 26 febbraio 2008 rep. 910, **BANCA POPOLARE DI VERONA, SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO SPA** pignorava a per la quota di piena proprietà, i beni siti nel Comune di **Piozzano**, in **Via Canova 14**, Località **Bosana Sopra**, individuati al NCEU di **Piozzano**, Foglio 15, Mappale 190, Subalterno 2 e Subalterno 3 e al NCT di **Piozzano** Foglio 15, Mappali 190, 105, 165, 166, 170 e 172.

Si vedano ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 gennaio 2009 trasmesse come all. 1) e visure catastali trasmesse come all. 2).

## **2) DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto dell'indagine risultano censiti come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Piozzano:

**Foglio 15, Particella 190, Sub 2; Categoria A/8, Classe U, 14 vani, Rendita € 1.156,86;**

**Foglio 15, Particella 190, Sub 3; Categoria C/6, Classe 2, 18 mq, Rendita € 38,11;**

- al Catasto dei Terreni del Comune di Piozzano:

<b>Foglio</b>	<b>Part.lla</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>superficie</b>	<b>reddito</b>
15	105	seminat	4	00.81.00	14,64
15	165	bosc.mist	2	00.00.10	00,01
15	166	bosc.mist	2	00.31.00	00,01
15	170	bosc.mist	2	00.11.70	03,20
15	172	bosc.mist	4	00.22.00	03,98

intestati a:

proprietà per 1000/1000;

Gli immobili, costituito da fabbricato e terreni sono individuati a campitura tratteggiata nello **stralcio planimetrico** catastale del **foglio 15**, trasmesso come **all. 3a)** e nelle **planimetrie catastali del subalterno 2**, trasmessa come **all. 3b)** e **subalterno 3**, trasmessa come **all. 3c)**.

### **3) REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

risulta essere separato.

I terreni pervennero al Sig. \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita in data **18 aprile 1975** a rogito notaio **Dr Viscardo Tagliaferro, rep. 52786/14113**, trascritto a **Piacenza** il **9 maggio 1975** ai **nn 2907/2499**; i fabbricati in oggetto, insistenti sul **mappale 190**, furono realizzati dallo stesso proprietario.

### **4) POSIZIONE IPOTECARIA DEI BENI**

I beni risultano gravati da:

#### **a) Trascrizioni:**

- risultano:
- **trascrizione n. 2499 del 9 maggio 1975** - atto di compravendita **Dr Viscardo Tagliaferro** sopra citato;
- **trascrizione part. 2285, gen 3715 del 25 febbraio 2008** - pignoramento sopra citato;
- **trascrizione part. 3453, gen 5614 del 26 marzo 2008** - pignoramento sopra citato;

b) iscrizioni:

**- Iscrizione n. 662 del 18/08/1979**

Apertura di credito in conto corrente giusto atto Dott. **Domenico Acquerone** in data **03/08/1979** rep. **52898/6270**. , iscrive ipoteca sui beni in **Piozzano Fg 15, Mappali 166-172-165-105-170** a favore di **“Monte di Credito su Pegno di Milano – Banca del Monte di Milano”** con sede in Milano. Durata minima di anni 5.

**- Iscrizione part. 906, gen. 5192, del 29/04/2002**

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario giusta atto **Dott. Gavazzi Aurelio** in data **19/03/2002** rep. **246301**. iscrive ipoteca sui beni censiti al NCEU di Piozzano Fg 15 **Mappale 190 sub. 2-3**, a favore della **Banca Agricola Mantovana s.p.a.**. Durata anni 10.

**- Iscrizione part. 3509 gen. 17719 del 09/11/2006**

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo. **Tribunale di Monza** del **10/10/2006** rep. **3393/1**. Iscrizione contro a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carate B.za soc. coop.** sui beni censiti al NCEU di **Piozzano Fg 15, Mappale 190, sub. 2-3**, e NCT di **Piozzano Fg 15, Mappali 105-165-166-170-172**.

**- Iscrizione part. 873, gen. 4791 del 16/03/2007**

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo. **Tribunale di Verona** del **12/10/2006**, rep. **3530/2006**. Iscrizione contro a favore di **Banco**

**Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.** sui beni censiti al NCEU di **Piozzano Fg 15, Mappale 190, sub. 2-3,** e NCT di **Piozzano, Fg 15, Mappali 190-105-165-166-170-172.**

**-Iscrizione part. 1048 gen. 5711 del 30/03/2007**

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo. **Tribunale di Milano** del **21/02/2007, rep. 9765/2007.** Iscrizione contro \_\_\_\_\_ a favore di **Credito Artigiano s.p.a.,** sui beni censiti al NCEU di **Piozzano, Fg 15, Mappale 190, sub. 2-3,** e NCT di **Piozzano, Fg 15, Mappali 105-165-166-170-172.**

**- Iscrizione part. 1158 gen. 6259 del 10/04/2007**

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo. **Tribunale di Rimini** del **04/04/2007, rep. 729/2007.** Iscrizione contro \_\_\_\_\_ a favore di **Unicredit Banca d'Impresa s.p.a.** sui beni censiti al NCEU di **Piozzano, Fg 15, Mappale 190, sub. 2-3,** e NCT di **Piozzano, Fg 15, Mappali 105-165-166-170-172.**

**- Iscrizione part. 1495 gen. 7629 del 08/05/2007**

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo. **Tribunale di Rimini** del **30/04/2007, rep. 937/2007.** Iscrizione contro \_\_\_\_\_ a favore di **Intesa Sanpaolo s.p.a.** sui beni censiti al NCEU di **Piozzano, Fg 15, Mappale 190, sub. 2-3,** e NCT di **Piozzano, Fg 15, Mappali 105-165-166-170-172.**

**- Iscrizione part. 3476 gen. 17015 del 11/10/2007**

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo. **Tribunale di Monza** del **19/09/2007, rep. 9485.** Iscrizione contro \_\_\_\_\_



anche ad altri lotti limitrofi; di fatto il terreno è diviso in due porzioni dalla strada suddetta.

Le unità immobiliari sopra individuate, costituite da una abitazione e da una autorimessa, sono in unico corpo di fabbrica insistente sul **mappale 190**.

Il fabbricato principale è stato realizzato nel **1975**, in epoche successive, come meglio evidenziato nella successiva indagine urbanistica, sono stati realizzati alcuni interventi di ampliamento e completamento.

Il fabbricato è a tre piani: il piano terreno è destinato a tavernetta, portici, locali tecnici, depositi e autorimessa; il primo e il secondo piano sono interamente destinati all'abitazione vera e propria.

La struttura dell'edificio è in muratura di mattoni, i solai sono in laterocemento, la copertura è in tegole portoghesi per quanto attiene al fabbricato, in vecchi coppi per le porzioni porticate, la lattoneria è in lamiera preverniciata, il paramento murario esterno è intonacato, i serramenti esterni sono in legno con vetri semplici e persiane, le porte di ingresso sono in legno con specchiature finestrate all'inglese e antoni esterni a persiana in legno.

Si vedano i prospetti principali dell'edificio nelle foto **nn. 1, 2, 3 e 4) della documentazione fotografica trasmessa come all. 5).**

Il fabbricato è dotato di riscaldamento con caldaia al piano terreno alimentata a gas metano di rete (**foto n. 6**), gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori in

ferro, è presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria alimentato a gas di rete; è presente l'allaccio alla pubblica rete di acquedotto e un pozzo privato, l'allaccio alla rete elettrica e a quella telefonica.

Il fabbricato presenta alcune lesioni sulla muratura verso monte (foto 6 e 7), sono stati eseguiti nell'anno 1995 interventi di consolidamento delle strutture di fondazione dell'edificio tramite l'infissione nel terreno di micropali in calcestruzzo.

Il piano terreno è composto da un portico con strutture verticali in sasso, pavimento in ceramica e copertura in legno, una porzione del portico è destinata a barbecue con dotazione di forno e lavello con rivestimenti in ceramica (foto nn 8 e 9).

Dalla zona del barbecue, attraverso porta in ferro, si accede al locale centrale termica, che risulta interrato sul lato verso monte; il locale, con pavimento in gres, ha le pareti intonacate e tinteggiate (foto n 5).

Dal portico si accede ad un locale soggiorno con annesso servizio igienico (foto n. 16); il soggiorno ha pavimento in ceramica, pareti intonacate ed è dotato di caminetto in mattoni di laterizio a vista (foto nn 10 e 11).

Sempre dal portico di cui sopra si accede all'autorimessa che ha porta basculante in lamiera di ferro e pavimento in ceramica; il locale di lunghezza interna pari a circa 8,00 m è in grado di ospitare una

sola autovettura anche di grandi dimensioni ovvero due piccole utilitarie in fila (**foto n. 12**).

Nella zona posta al di sotto dell'ingresso principale posto al primo piano sono stati ricavati alcuni locali ad altezza ridotta destinati a depositi e cantine. Le porte ed i serramenti sono in ferro, la pavimentazione in parte in ceramica ed in parte in laterizio (**foto nn. 13, 14 e 15**).

Per mezzo di scala interna posta in prossimità del soggiorno con gradini in pietra serena e corrimano in legno, si accede al piano primo (che a causa della pendenza del terreno circostante il fabbricato risulta al piano di campagna nella zona retrostante, verso monte) destinato a cucina (**foto nn. 17 e 26**), ampi spazi di soggiorno (**foto nn. 18, 19, 20, 21 e 22**), camera da letto, tre servizi igienici (**foto nn. 23, 24 e 25**) portici sui fronti sud, est ed ovest.

Sono presenti un ampio camino nella zona di ingresso (**foto n. 19**) ed un secondo camino nella zona studio (**foto n. 27**).

I pavimenti sono in ceramica, la zona in corrispondenza dell'ingresso è in pietra.

I servizi igienici sono in buono stato manutentivo, i sanitari e la rubinetteria sono di livello medio alto.

I rivestimenti sono quasi interamente in intonaco bugnato tintecciato, alcune porzioni hanno inserti in pietra. I camini e alcuni archi sono realizzati in

mattoni di laterizio faccia a vista. Le porte sono in legno.

All'esterno sono presenti un portico in corrispondenza della zona di ingresso sul fronte ovest (**foto n. 1**), un portico sul retro in corrispondenza della cucina sul fronte est (**foto n. 28**) ed un portico laterale sul fronte sud (**foto n. 29**); il portico principale ha pilastri in laterizio faccia a vista con inserti in pietra e copertura in laterizio, gli altri hanno pilastri in mattoni di laterizio faccia a vista e orizzontamenti in legno.

Al primo piano, raggiungibile con una scala a giorno in pietra serena di un certo effetto scenico (**foto nn. 30, 31 e 32**), si trovano quattro camere da letto, un servizio igienico, un ampio disimpegno che si affaccia sul soggiorno sottostante ed un terrazzo coperto (**foto n. 33**) sul fronte est, con affaccio interno con poggolini in ferro sul vuoto costituito dal vano della scala di cui sopra (**foto nn. 34 e 35**).

Il fabbricato, salvo le lesioni rinvenute in corrispondenza del muro perimetrale sul fronte est, risulta in buono stato manutentivo, sono in discreto stato gli impianti tecnologici presenti che risultano rispondenti alla normativa e ben mantenuti.

A sud ovest del fabbricato è presente una piscina in PVC di circa 10,50 x 5,50 m, parzialmente interrata, dotata di impianti di depurazione; lo stato manutentivo è buono (**foto nn. 36 e 37**).

E' di interesse notare che all'intorno del fabbricato sono presenti una serie di manufatti in pietra, laterizio, marmo e sasso costituiti da muretti, scale, parapetti, piazzole, aiuole ecc, che insieme alla sapiente distribuzione dei prati, dei cespugli, dei fiori e delle essenze arboree di piccolo e di alto fusto dell'ampio giardino circostante contribuiscono a dare all'intero complesso un aspetto gradevole e di un certo rilievo (foto nn. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48).

Il giardino è dotato di impianto di irrigazione.

Una gran parte dell'area che costituisce il giardino di pertinenza della villa è recintato con rete metallica, l'ingresso è dotato di cancello in legno motorizzato.

Sia il giardino che gli elementi al contorno sopra richiamati si presentano in buono stato manutentivo.

Confina all'intorno a nord con terreni ragioni

a est con mappali posti in **Comune di Piozzano**, a sud con il **mappale 175**, a ovest con i **mappali 104 e 167** dello stesso foglio 15.

La strada di accesso insistente sul **mappale 166** di proprietà esclusiva del **Sig.**

è utilizzata anche da altri fabbricati posti nell'intorno.

#### **6) CONSISTENZA METRICA DEI BENI**

La superficie commerciale dei beni sopra individuati, applicando i criteri di seguito esposti, risulta la seguente.

Criteri di misurazione:

- conteggio dei muri interni esclusivi e dei muri perimetrali per intero; dei muri in comunione con altre unità nella misura del 50%;

- i balconi, i terrazzi e simili di pertinenza esclusiva vengono conteggiati al 30%;

- ai depositi posti al di sotto dell'ingresso e alla centrale termica in relazione al fatto che sono angusti e in parte con altezze limitate, viene riconosciuta una riduzione del 50%;

Gli sviluppi delle superfici delle aree commerciali sono state calcolate sulla base delle misure ricavate dalle planimetrie catastali e da quelle reperite presso l'ufficio tecnico del Comune e verificate in sito a campione dal sottoscritto, si veda prospetto dei rilievi trasmesso come **all. 6**).

#### A) Appartamento.

Superficie commerciale:

piano terreno:

centrale termica (50%):.....	mq	6,40
soggiorno servizi e scale: .....	mq	35,20
portico nord con barbecue (30%): .	mq	15,30
portico ovest (30%): .....	mq	3,72
cantine (50%): .....	mq	32,12

piano primo:

appartamento:.....	mq	201,20
portico ovest (30%): .....	mq	12,93
portico sud (30%): .....	mq	7,92
portico est (30%): .....	mq	5,28

piano secondo:

appartamento:..... mq 129,03

terrazzo (30%): ..... mq 4,33

E così per una superficie commerciale totale pari a  
**mq 453,40.**

**B) Autorimessa.**

Superficie commerciale: ..... mq 32,00

**C) Terreni**

Il **mappale 190** sul quale insiste il fabbricato occupa una superficie di **1.240 mq**; il resto dei terreni, costituito dai **mappali 105, 165, 166, 170 e 172**, come sopra individuati, copre una superficie complessiva pari a **14.580 mq**.

Il totale dei terreni di proprietà, ai fini di una loro valutazione possono così essere individuati:

- area destinata a sedime del fabbricato e giardino:  
**mq 10.500;**
- area destinata a sedime stradale e fasce circostanti:  
**mq 1.200;**
- terreno boschivo, agricolo e destinato al pascolo e maneggio: **mq 4.120.**

**7) UTENZA DEI BENI**

L'intero complesso è utilizzata dal **Sig.**

come propria residenza.

**8) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'**

**EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI.**

Da indagine esperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Piozzano** risulta quanto segue:

- il **PRG vigente** classifica l'area sulla quale sorgono i fabbricati esaminati come "**Zone E5 – Edifici posti in Zone Agricole non più destinati o destinabili all'esercizio dell'attività agricola**" e come tale normata dall'**art. 48** delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevede la possibilità di un aumento della superficie utile, per una sola volta, del 20%. Si veda stralcio della planimetria di **PRG** e della norma citata trasmessa come **all. 7)**.

Il **PSC adottato**, in fase di approvazione, individua il complesso in esame con la dizione di "**edifici agricoli non più destinati all'agricoltura**", normati dall'**art. 27 delle N.T.d'A**; per tali aree non risulta ancora definito l'indice di edificabilità.

Il fabbricato in esame, che comprende sia l'abitazione che l'autorimessa è stato costruito dallo stesso **Sig.**

in forza di **licenza edilizia n. 22/75 del 21 marzo 1975**, con successiva varianti **n. 34/75 del 24 aprile 1975** e **n. 3/79 del 3 marzo 1979**.

Con protocollo in data **38/86** veniva presentata una richiesta di **Concessione Edilizia** per la realizzazione di un portico che non veniva concessa dal Sindaco del Comune di Piozzano.

Con protocollo **2694 del 23 novembre 1995** veniva presentata al **Comune di Piozzano** una **Denuncia di Inizio Attività** per la realizzazione di un consolidamento delle strutture tramite micropali.

Con protocollo 93 del 12 gennaio 1996 veniva presentata al **Comune di Piozzano** una **Denuncia di Inizio Attività** per la realizzazione di locali al piano seminterrato da destinarsi a centrale termica e depositi.

Veniva presentata **domanda di condono edilizio** ai sensi della **legge 47/85, protocollo 280 del 9 febbraio 1987** per ampliamento del soggiorno, realizzazione di cantine, realizzazione di terrazzi con aumento della superficie utile e del volume.

Sulla base dei documenti esaminati il CTU ritiene che le superfici ed i volumi rilevati siano da ritenersi conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

Risultano realizzate alcune modifiche interne delle unità immobiliari che riguardano la demolizione di porzioni di pareti al piano primo e terreno che non risultano denunciate presso gli uffici comunali.

Trattandosi di opere conformi agli strumenti urbanistici i lavori eseguiti possono essere sanati presentando un permesso di costruire in sanatoria.

Per l'immobile non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Si rileva che gli **elaborati catastali** reperiti presso gli uffici non risultano aggiornati rispetto alla situazione rilevata in situ:

- lo stralcio del **foglio 15 al mappale 190**, come evidenziato nella **planimetria all. 3a)** non individua correttamente la forma e la dimensione del fabbricato,

modificati in conseguenza degli ampliamenti effettuati.

Occorre procedere alla redazione di un tipo mappale con inserimento dei nuovi fabbricati.

- la **planimetria** dell'appartamento individuata al **foglio 15, mappale 190, sub. 2 (planimetria all. 3b)** non rappresenta la realtà dei siti, in quanto mancano i portici e le cantine e non risulta aggiornata la distribuzione degli spazi interni;

- la **planimetria** dell'autorimessa individuata al **foglio 15, mappale 190, subalterno 3, (planimetria all. 3c)** non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto l'autorimessa, in seguito alla demolizione di una parete interna, risulta di dimensioni maggiori, avendo inglobato una cantina.

Occorre procedere al riaccatastamento delle unità di cui sopra con la presentazione agli uffici di nuovi elaborati.

#### **9) FORMAZIONE DEL LOTTO**

Il sottoscritto in considerazione del fatto:

- che il complesso è costituito da una villa con autorimessa e terreno circostante nella quasi totalità destinato a giardino della villa stessa e a sedime della strada di accesso, ritiene che i cespiti esaminati, nello stato di fatto in cui oggi sono stati rilevati, siano vendibili sul mercato unicamente in **UNICO LOTTO**.

#### **10) STIMA DEL LOTTO**

Il sottoscritto in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza del lotto, considerata:

- l'ubicazione;
  - lo stato manutentivo attuale;
  - la dimensione;
  - la destinazione;
  - la distribuzione dei locali;
  - la dotazione di accessori, impianti e servizi;
  - le irregolarità catastali rilevate;
  - l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale;
  - le possibilità di intervento concessi dal vigente **PRG**;
  - effettuate indagini nella zona presso imprese di costruzioni, agenzie immobiliari e tecnici del circondario in ordine al mercato immobiliare di beni simili,
- determina il valore del 100% dei cespiti esaminati seguendo il seguente criterio.

La particolarità dei cespiti esaminati suggerisce di effettuare la stima del complesso sulla base della situazione rilevata e facendo riferimento anche ai seguenti ulteriori criteri.

Il bene esaminato è costituito da un'abitazione di oltre 450 mq di superficie commerciale e da una autorimessa, è sito in zona collinare in posizione panoramica, è dotato di ampi spazi esterni di pregio,

con giardino di circa 10.500 mq cintato, ben distribuito, è posto in zona commercialmente appetibile, soprattutto da compratori provenienti dalle province limitrofe, in particolare Milano e Pavia.

Per tali ragioni il sottoscritto ritiene di attribuire al bene in esame un valore a corpo che tiene conto delle considerazioni e dei criteri sopra esposti.

Ciò premesso ai cespiti sopra esaminati costituiti da terreni con sovrastante fabbricato destinato ad abitazione ed autorimessa, il sottoscritto attribuisce un valore complessivo pari a € 1.124.960,00 (euro unmilione centoventiquattromilanovecentosessanta).

Tale importo complessivo è determinato dalla somma dei seguenti valori unitari attribuiti, di massima, ai singoli cespiti:

all'abitazione, di superficie commerciale pari a mq 453,40, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 1.400,00 e così per un totale di: € (1.400,00 x 453,60) = € 634.760,00;

all'autorimessa, di superficie commerciale pari a mq 32, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 800,00 e così per un totale di: € (32,00 x 800,00) = € 25.600,00;

al giardino, di superficie commerciale pari a mq 10.500, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 40,00 e così per un totale di: € (10.500,00 x 40,00) = € 420.000,00;

all'area destinata al sedime stradale, di superficie commerciale pari a mq 1.200, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 20,00 e così per un totale di: € (1.200,00 x 20,00) = € 24.000,00;

al terreno agricolo destinato a pascolo e maneggio, di superficie commerciale pari a mq 4.120, si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 5,00 e così per un totale di: € (4.120,00 x 5,00) = € 20.600,00.

E così per un totale di:

€ (€ 634.760,00 + 25.600,00 + 420.000,00 + 24.000,00 + 20.600,00) = € 1.124.960,00 (unmilione-centoventiquattromilanovecentosessanta/00).

#### 11) PARTE CONCLUSIVA

La consistenza, l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed il valore del bene esaminato sono così esplicitati:

- **Lotto costituito da:**

Quota di piena proprietà di beni posti in **Comune di Piozzano, Località Bosana Sopra, Via Canova 14**, come sopra descritti:

- **dati catastali:**

- al Catasto Fabbricati del Comune di Piozzano:

**Foglio 15, Particella 190, Sub 2; Categoria A/8, Classe U, 14 vani, Rendita € 1.156,86;**

**Foglio 15, Particella 190, Sub 3; Categoria C/6, Classe 2, 18 mq, Rendita € 38,11;**

- al Catasto dei Terreni del Comune di Piozzano:

<b>Foglio</b>	<b>Part.lla</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>superficie</b>	<b>reddito</b>
<b>15</b>	<b>105</b>	<b>seminat</b>	<b>4</b>	<b>00.81.00</b>	<b>14,64</b>

15	165	bosc.mist 2	00.00.10	00,01
15	166	bosc.mist 2	00.31.00	00,01
15	170	bosc.mist 2	00.11.70	03,20
15	172	bosc.mist 4	00.22.00	03,98

intestati a:

proprietà per 1000/1000.

Il CTU segnala che la situazione catastale non corrisponde alla situazione reale; occorre procedere all'inserimento in mappa del fabbricato nella configurazione attuale e alla presentazione di nuove planimetrie e schede sia per l'unità ad uso di appartamento che per quella ad uso di autorimessa.

- **Coerenze:** i beni confinano in circondario con ragioni mappale 168, 175, 104, 167, 102, 99, 173, 174, 179, strada vicinale sul foglio 15 del Comune di Piozzano e strada vicinale sul foglio del Comune di Gazzola.

- **Prezzo:**

Ai cespiti così sopra individuati e descritti il CTU attribuisce il valore complessivo di: € 1.124.960,00.

- **Condizioni**

Il bene viene alienato nello stato di fatto in cui oggi si trova, a corpo e non a misura, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, come pervenuti e goduti dal debitore con tutto quanto descritto e precisato ai precedenti punti.

Piacenza, 24 gennaio 2009.

Age

Uffici

Servi:

Ispe:

Richi

Nota

Regis

Regis

Sez

Dati

Descr

Data

Pubb.

Sede

Dati

Speci

Descr

Volt:

Altr

Non.

Rich:

Dat

Unit

Se

Un:

Imm

Imr

IL CTU

Ing. Paolo Vegezzi

ING. PAOLO VEGEZZI

iscritto all'Albo dell'Ordine Ingegneri  
della Provincia di Bergamo n. 567

