

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA**PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. 226/2011 promosso da:

- **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.** *con Avv. Marco Tucci*

nei confronti di:

-

□□□□□□

In data 8 marzo 2012, lo scrivente Ing. Paolo Vegezzi, con studio a Piacenza, in Via Santa Franca 60, C.F. VGZ PLA 55R02 G747D, ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

- Esaminare l'Atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione.

- Ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza o meno 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;

2. La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;

3. La 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 la 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;
 4. L'attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:
 - a) Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - b) Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - c) Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli) con indicazione del costo per la loro cancellazione;
-

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi della eventuale sanatoria;
7. L'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;
8. La verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. sviluppo economico n. 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti di uso;
9. La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra 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 caratteristiche da indicare;
10. L'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'iva da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o meno di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.
11. Un 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 sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. L'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.

13. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'interno e due scatti dell'esterno);

14. La predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy disk o CD rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie;

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 24 settembre 2012; il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 10 agosto 2012.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla redazione della presente relazione peritale, rispondendo ai quesiti di cui sopra.

1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un appartamento al piano secondo e da un'autorimessa al piano terreno situati in un fabbricato condominiale, posto in Via Arturo Toscanini n.8, a Cortemaggiore (PC).

1.2 Confini

L'unità ad uso di abitazione, individuata con Sub 9, confina a nord con unità censita al Catasto Fabbricati al Foglio 42 Mappale 48 Subalterno 10 e vano scala comune, ad est con via Arturo Toscanini, a sud con il Mappale 195 del Foglio 42, ad ovest con la pubblica via Virginia Zucchi.

L'unità ad uso di autorimessa, individuata con il Sub 6, confina a nord con altra autorimessa del complesso, ad est con cantina Subalterno 9 e corridoio comune, a sud con il Mappale 195 del Foglio 42, ad ovest con la pubblica via Virginia Zucchi.

Nello stralcio planimetrico del Foglio 42 del Comune di Cortemaggiore, trasmesso come **all. 1**), il fabbricato è evidenziato con contorno rosso; l'appartamento sub 9 è evidenziato nella

planimetria catastale trasmessa come **all. 2a**); l'autorimessa sub 6 è evidenziata nella planimetria catastale trasmessa come **all. 2b**).

1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'U.d.T. di Piacenza, Comune di Cortemaggiore, con i seguenti dati:

Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
42	48	9		A/2	4	6 vani	449,32 €	Via Arturo Toscanini piano: 2-S1
42	48	6		C/6	10	14 mq	72,30 €	Via Arturo Toscanini piano: T

In capo a :

- [] nato a Termini Imerese (PA) il 03/03/1981, [] in ragione della quota di proprietà per ¹/₁;

Si vedano visure **all. 3a**) per l'appartamento e **all. 3b**) per l'autorimessa.

L'area di sedime e scoperta pertinenziale del fabbricato è individuata al Catasto Terreni:

- Foglio 42, Mappale 48, Ente Urbano, di ha 00.05.25.

Si veda visura trasmessa come **all. 4**).

In seguito a sopralluogo, effettuato in data 29 giugno 2012, il sottoscritto può dichiarare che le planimetrie catastali, **all. 2a**) dell'appartamento e **all. 2b**) dell'autorimessa, corrispondono allo stato di fatto degli immobili.

Per quanto sopra gli stessi possono essere dichiarati come regolarmente accatastati e non risulta necessario procedere ad alcuna istanza di regolarizzazione.

Lo scrivente rileva quindi la corrispondenza sostanziale fra gli immobili pignorati e quelli attualmente distinti all'U.D.T. di Piacenza, Comune di Cortemaggiore.

Trattandosi di immobili posseduti al 100% dall'esecutato, Sig. [] il pignoramento riguarda la proprietà per l'intero dei beni interessati.

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria

Proprietà attuale: il cespite risulta in capo a [...], nato a Termini Imerese il 03/03/1981, Proprietario per 1/1 (bene personale).

PROVENIENZA DI MINEO PASQUALE

Gli immobili, così come sopra individuati e descritti, pervennero all'attuale detentore Sig. [...], proprietario per 1/1 in forza di:

- Atto di compravendita Dott. Sergio Motti, notaio in Piacenza, in data 02/08/2001 repertorio n. 172.462, **All. 5a**);

trascrizione part. 7.637 gen. 10.108 del 08/08/2001;

Beni oggetto di compravendita:

fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Proprietà
42	48	9	/	A/2	4	1/1
42	48	6	/	C/6	10	1/1

Parte venditrice:

[...] nato a Piacenza (PC) il 22 settembre 1967, residente in via Mantova n.29, frazione San Nazzaro, Monticelli d'Ongina. (PC), medico, [...]
 [...] celibe.

Parte acquirente:

[...] nato a Termini Imerese il 03/03/1981 [...] residente a Cortemaggiore (PC), Via A. Toscanini n.8, celibe.

PROVENIENZA DI CREMONESI GIOVANNI

Per 1/1 di piena proprietà (bene personale)

- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, in morte di Cremonesi Angelo avvenuta il 09/11/1993, in data 07/05/1994 repertorio n. 767/315/1, **All. 5b**);

trascrizione part. 8.664 gen. 11.220 del 26/11/1996;

Beni oggetto di successione:

Comune di Monticelli d'Ongina

fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Proprietà
24	98	1		A/2		
24	98	2		C/1		
24	98	3		C/6		
24	98			Terreno		

Comune di Villanova sull'Arda

fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Proprietà
19	343	1		C/1		
19	345	1		C/6		

Comune di Cortemaggiore

fg.	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Proprietà
42	9			C/2		
42	169	1		A/2		
42	169	3		A/2		
42	169	5		A/2		
42	169	7		A/2		
42	169	8		A/2		
42	169	13		A/2		
42	169	14		A/2		
42	9			Terreno		
42	174			Terreno		
42	217			Terreno		
42	218			Terreno		
42	48	1		C/6		
42	48	5		C/6		
42	48	6		C/6		
42	48	7		A/2		
42	48	9		A/2		
42	48	11		A/2		
42	49	1		C/6		
42	49	2		C/6		
42	49	3		C/6		
42	49	7		A/3		
42	49	9		A/3		
42	49	11		A/3		
42	58	1		C/6		
42	58	2		C/6		

rettificato con:

- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, in data 11/07/2000 repertorio n. 1.503/321/1, **All. 5c**);

trascrizione part. 2.768 gen. 3.544 del 17/03/2001;

Tale atto modifica il precedente per variazione di quota da 1/2 a 75/100 del Mappale 168 Foglio 42, non oggetto della presente perizia.

PROVENIENZA DI CREMONESI ANGELO

I beni oggetto del procedimento pervennero al Sig. nato a Cortemaggiore il 21 marzo 1933, con le seguenti modalità:

. per la quota di ½ in forza della comproprietà dell'intero edificio situato a Cortemaggiore in Via Arturo Toscanini al n.8, edificato direttamente dai Sigg.ri Cremonesi Angelo e Demaldé Savino, su mappale di loro proprietà.

Il terreno era stato acquistato con atto di compravendita Notaio Anna Maria Zappia stipulato in data 13 novembre 1966 repertorio n.14.077/3.303 e trascritto a Piacenza il 18 novembre 1966 all'articolo 5.728 volume 2.498;

. per il restante ½ pervenne al Sig. mediante atto di divisione ricevuto dal Dott. Mario Monti, Notaio in Cortemaggiore, in data 31 gennaio 1982 repertorio n.86 fascicolo n.60, trascrizione part. 1.017 gen. 1.235 del 06/02/1982 **all.5d** , con il quale i Sigg.ri divisero consensualmente la proprietà delle unità immobiliari del fabbricato in Via Toscanini 8 a Cortemaggiore, riconoscendo i beni oggetto al solo Sig.

Si allegano le visure storiche degli immobili interessati **all. 6a)** appartamento e **all. 6b)** autorimessa.

2.Descrizione degli immobili

I beni oggetto della valutazione sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra e da un'autorimessa situata al piano terreno del medesimo edificio.

La costruzione ha ingresso principale in Via Arturo Toscanini n.8 a Cortemaggiore (PC); l'ingresso della autorimessa è posto su Via Virginia Zucchi.

L'abitazione, come indicato nella planimetria **all. 7**), è composta da: cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due balconi, completa l'unità una cantina posta al piano terreno, con unico accesso, non da spazi condominiali ma direttamente dall'autorimessa, sempre di proprietà dell'esecutato, individuata al sub 6.

Come si evidenzia dalle fotografie trasmesse nella documentazione fotografica **all. 8**, il fabbricato, nel suo complesso, si trova in modeste condizioni di manutenzione.

L'autorimessa, dotata di portone di ingresso metallico, ha pavimento in battuto di cemento e paramenti interni intonacati e tinteggiati.

La struttura portante dell'edificio è in laterizio, il solaio di copertura è in latero cemento; il manto di copertura è in tegole.

Le tapparelle ed i serramenti sono in legno verniciato, le finestre sono munite di doppi vetri.

I serramenti si trovano in uno stato di conservazione modesto.

Gli interni sono rifiniti con materiali di buona qualità e si trovano in uno stato manutentivo discreto.

Sono presenti, in tutti i locali, pavimenti in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti che collegavano il disimpegno di ingresso al soggiorno e alla cucina sono stati rimossi e sostituiti con archi in mattoni di laterizio a vista, in modo da creare una sorta di unico ambiente.

Le porte interne sono in legno, così come il rivestimento della porta blindata d'accesso all'unità.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, con caldaia posta nel locale cucina e termostato di regolazione situato nel locale soggiorno, i radiatori sono in ghisa.

L'unità è dotata di impianto telefonico, citofonico e TV.

La cantina al piano terreno, che, come sopra rilevato, ha accesso unico dall'autorimessa di cui al subalterno 6, ha porta in ferro e pavimenti in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate; lo stato manutentivo è modesto.

Consistenza.

La consistenza commerciale degli immobili sopra citati è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa (es. norma UNI 10750-2005), che computano la superficie commerciale di un immobile come somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Il computo delle superfici coperte è effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e delle perimetrali non confinanti con altre unità;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre unità;
- d) 30% delle superfici della cantina.

Per il computo delle superfici scoperte si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e dei terrazze scoperti;

Con l'assunzione di tali criteri la superficie commerciale dell'appartamento risulta:

DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE REALE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
soggiorno	22,66 mq	1	22,66 mq
cucina	15,33 mq	1	15,33 mq
ripostiglio	1,90 mq	1	1,90 mq
camera da letto 1	20,73 mq	1	20,73 mq
camera da letto 2	17,00 mq	1	17,00 mq
bagno	6,88 mq	1	6,88 mq
disimpegno	12,65 mq	1	12,65 mq
balcone 1	5,00 mq	0,25	1,25 mq
balcone 2	5,75 mq	0,25	1,44 mq
cantina	7,19 mq	0,30	2,16 mq
TOTALE	115,09 mq		102,00 mq

La consistenza commerciale dell'appartamento, calcolata con le modalità sopra indicate, è pari a **m² 102,00**.

L'autorimessa, con possibilità di parchare una sola auto e con superficie pari a **m² 20,20** è stata valutata a corpo.

3. Stato di possesso dei beni

Il beni descritti sono attualmente utilizzati dall’esecutato Sig. [..]

4. Formalità che resteranno a carico dell’acquirente

L’esecutato [..] e risulta residente in Via Toscanini n. 8, Cortemaggiore (PC), quindi nell’appartamento oggetto di esecuzione; si veda dichiarazione dell’Ufficiale d’Anagrafe del Comune di Cortemaggiore, trasmesso come **all. 9**), risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra [..] come da estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Vernasca, trasmesso come **all. 10**).

Non sono stati rilevati vincoli e/o formalità che rimarranno a carico dell’acquirente.

5. Formalità non opponibili all’acquirente

- Iscrizione part. 1.695, gen. 10.109, del 08/08/2001.

Ipoteca volontaria - Atto Dott. Sergio Motti in data 02/08/2001 repertorio n. 172.463 - Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di “Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino S.c.r.l.” con sede in Bergamo. Capitale € 130.000.000 – Totale € 195.000.000, per una durata di anni 25.

Beni in oggetto :

fg.	Particella	Sub.	natura	consistenza	Proprietà
42	48	9	A2 - abitazione di tipo civile	6 vani	1/1
42	48	6	C6 - magazzini e locali di deposito	14 mq	1/1

Si veda ispezione ipotecaria **all. 11a**).

- Trascrizione part. 9.730, gen. 14.274, del 10/10/2011.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Atto Giudiziario – Documento dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 26/07/2011 repertorio n. 2.242, a favore di “Banca Popolare di Bergamo S.p.A.” con sede in Bergamo.

Beni in oggetto:

fg.	Particella	Sub.	natura	consistenza	Proprietà
42	48	9	A2 - abitazione di tipo civile	6 vani	1/1
42	48	6	C6 - magazzini e locali di deposito	14 mq	1/1

Si veda ispezione ipotecaria **all. 11b**)

6. Regolarità urbanistica

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono costituite da un appartamento posto in fabbricato ad uso residenziale a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Cortemaggiore e da un'autorimessa situata nel medesimo edificio.

Si è rilevata, presso gli Uffici del Comune di Cortemaggiore, la presenza di due pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto.

- **Concessione Edilizia n° 4.955/67**, del 20 gennaio 1967, ottenuta in seguito a domanda presentata in data 5 gennaio 1967 dai Sigg.ri [redacted], per “costruire un nuovo fabbricato ad uso civile”, sito in Cortemaggiore, Via Toscanini.

Si allega copia di tale Concessione **all. 12a**).

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5.132/67**, del 28 dicembre 1967, ottenuta in seguito a domanda presentata in data 18 dicembre 1967 dai Sigg.ri [redacted]

[redacted] per “costruire un nuovo fabbricato ad uso civile”, sito in Cortemaggiore, Via Toscanini.

Si allega copia di tale Concessione comprensiva di dichiarazioni di inizio e ultimazione dei lavori e dei relativi elaborati grafici **all. 12b**).

E' stato reperito presso gli uffici comunali di Alseno il certificato di abitabilità degli immobili in oggetto **all. 12c**).

Dalle indagini esperite ed in seguito al sopralluogo effettuato in data 29 giugno 2012, il sottoscritto certifica che le unità immobiliari in esame sono conformi agli elaborati presenti presso gli Uffici.

7. Attestato di certificazione energetica

Lo scrivente, vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, non ritiene di procedere alla produzione dell'attestato di certificazione energetica.

8. Verifica di conformità degli impianti

L'impianto elettrico risulta a norma.

L'impianto di riscaldamento ed in particolare la caldaia a gas metano di rete risultano correttamente installati e mantenuti.

Non sono state reperite le certificazioni delle verifiche periodiche della caldaia.

9. Valutazione estimativa

Gli immobili in questione si trovano a Cortemaggiore, a circa 20 Km sia da Piacenza, capoluogo provinciale, che dalla città lombarda di Cremona. Il paese ha circa 4.500 abitanti.

Sono presenti, nell'intorno dell'unità in oggetto, posta al centro del paese, attività commerciali di vario genere, oltre al scuole per l'infanzia, elementari e medie di I grado.

La valutazione tiene conto:

- del discreto stato manutentivo interno dell'appartamento;
- della posizione degli immobili, al centro del paese;
- della presenza di autorimessa esclusiva e della facilità di parcheggio nelle zone circostanti;
- della corretta e completa dotazione di impianti e servizi, rinvenuti a norma e discretamente mantenuti,

che rendono commercialmente appetibili gli immobili,

e tiene, altresì, conto:

- del cattivo stato manutentivo esterno del fabbricato;
- della presenza di lesioni rilevate nelle pavimentazioni dei balconi e nel soffitto di una delle camera da letto,

che sono da considerarsi di nocumento ai beni in esame.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che penalizza fortemente le compra-vendite.

Per l'attribuzione del valore unitario, si sono inoltre assunti elementi di confronto con recenti transazioni di immobili simili situati nella zona.

Sulla base delle considerazioni e valutazioni sopra riportate, si attribuisce un valore unitario all'appartamento pari a €mq 850,00 ed un valore a corpo all'autorimessa pari a €12.000,00.

Per quanto sopra:

- all'appartamento, individuato al Fg. 11, Mappale 48, Sub. 9, viene

riconosciuto il complessivo valore di:

€ 102,00 mq x 850,00 €/mq) =..... € 86.700,00 +

(diconsi euro centoduemila/00).

- all'autorimessa, individuata al Fg. 11, Mappale 48, Sub. 6, vie-

ne riconosciuto il valore a corpo di : € 12.000,00 =

Il valore complessivo dei beni pignorati è quindi pari a € 98.700,00

(diconsi euro **novantottomilasettecento/00**).

Nello stato attuale e con le attuali condizioni di mercato.

10. Applicazione IVA

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'IVA.

11. Condizioni di divisibilità dei beni

In considerazione anche del fatto che la cantina ha accesso diretto dall'autorimessa e che quindi le due unità in oggetto sono tra loro interdipendenti, si ritiene che i beni in esame non possano essere frazionati nè venduti separatamente.

12. Indicazioni di opere da eseguire

Non si rileva la necessità di eseguire lavori sugli immobili; l'appartamento e l'autorimessa sono funzionali all'uso per il quale sono destinati.

13. Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione:

all. 1) Estratto di mappa catastale Foglio n. 42, Particella n. 48;

- all. 2a) Planimetria catastale Particella n. 48, Foglio n. 42, Subalterno n. 9;
- all. 2b) Planimetria catastale Particella n. 48, Foglio n. 42, Subalterno n. 6;
- all. 3a) Visura catastale Particella n. 48, Foglio n. 42, Subalterno n. 9;
- all. 3b) Visura catastale Particella n. 48, Foglio n. 42, Subalterno n. 6;
- all. 4) Visura Catasto Terreni Foglio n. 42, Particella n. 48;
- All. 5a) Atto Dott. Sergio Motti;
- All. 5b) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 8.664 gen. 11.220;
- All. 5c) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 2.768 gen. 3.544;
- All. 5d) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 1.017 gen. 1.235;
- All. 6a) Visura storica catastale Particella 48, Foglio n. 42, Subalterno n. 9;
- All. 6a) Visura storica catastale Particella 48, Foglio n. 42, Subalterno n. 6;
- All. 7) Planimetria dei beni oggetto del procedimento;
- All. 8) Documentazione fotografica;
- All. 9) Documento inviato dall'Ufficiale d'Anagrafe;
- All.10) Certificato di matrimonio;
- All.11a) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 1.695 gen. 10.109;
- All.11b) Ispezione ipotecaria - trascrizione part. 9.730 gen. 14.274;
- All.12a) Copia Licenza di Costruzione n° 4.995/67;
- All.12b) Copia Licenza di Costruzione in Sanatoria n° 5.132/67;
- All.12c) Certificato di Abitabilità;

14. CD rom

Lo scrivente allega alla presente relazione due CD rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente la documentazione fotografica.

IL C.T.U.

Piacenza, 10 agosto 2012