

Tribunale di Piacenza
Esecuzione Immobiliare nr. 67/2022
G.E. Dott. Ill.ma Iaquinti Evelina

Relazione Peritale dell'esperto

Esecuzione immobiliare promossa da: CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

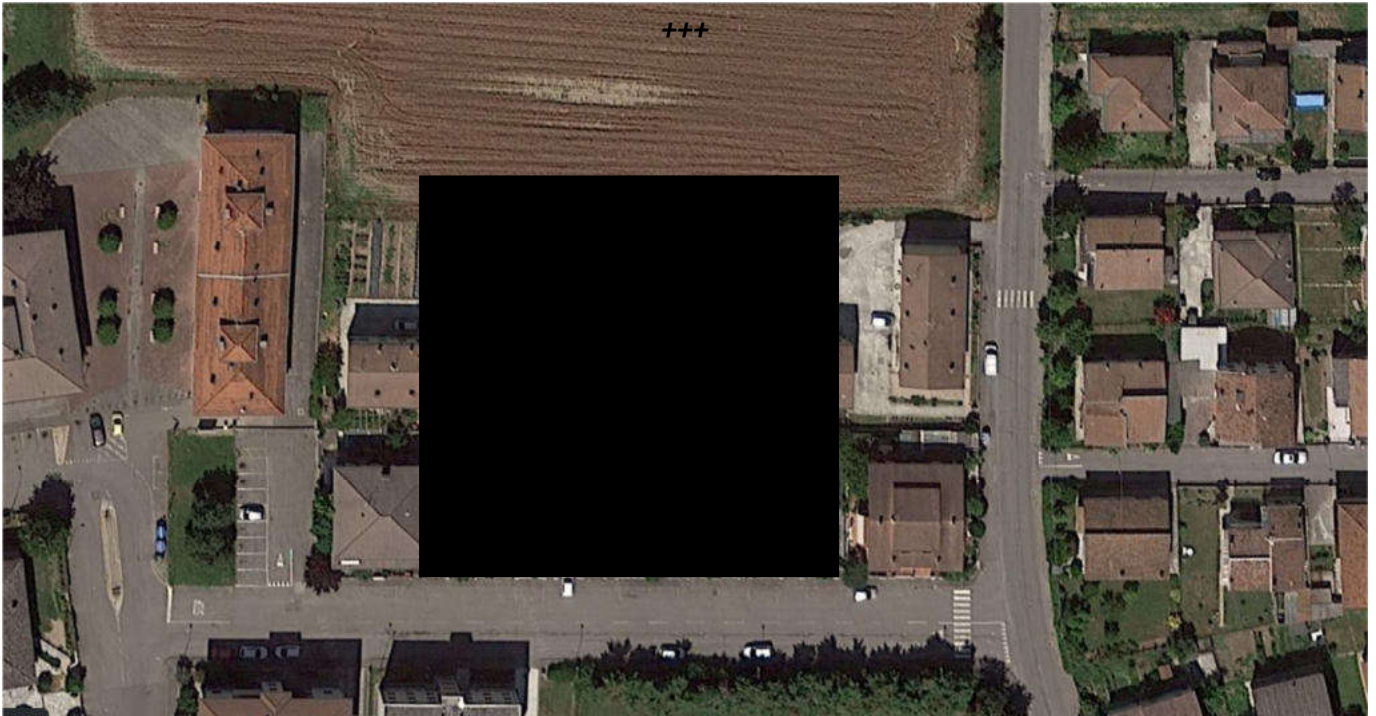
Avv.ti Calogero Lanza
Matteo Giarratana

Contro

CUSTODE : Notaio

COMUNE DI

prov. di Piacenza



PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI [REDACTED]
[REDACTED]



Indice:

-premessia e incarico	da pag. 4 a pag. 5
- Operazioni Peritali	da pag. 5 a pag. 6

LOTTI UNICO

-PUNTO 1	da pag. 7 a pag. 13
-PUNTO 2	da pag. 13 a pag. 29
-PUNTO 3	pag. 29
-PUNTO 4	da pag. 30 a pag. 31
-PUNTO 5	da pag. 31 a pag. 32
-PUNTO 6	da pag. 32
-PUNTO 7	da pag. 32 a pag. 35
-PUNTO 8	da pag. 35 a pag. 36
-PUNTO 9-10-11	da pag. 36
-PUNTO 12	da pag. 36 a pag. 37
-CONCLUSIONI	pag. 37

Elenco degli allegati LOTTO UNICO

1	Verbale di Giuramento	
2	Verbale di sopralluogo	
3	Documentazione catastale	Visura catastale
5	Documentazione comunale	pratiche edilizie e abitabilita'

Premesse :

La sottoscritta Paola geometra Perazzi, con studio in Piacenza in Via Gervasi nc. 6

nell'esecuzione immobiliare nr. 67/2022 promossa da CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] dall' Ill.ma sig.ra Giudice Esecutrice , Dott.sa Evelina Iaquinti , in data 03.03.2023 , veniva nominata C.T.U.

In data 10.03.2023 la stessa C.T.U. prestava giuramento entro i termini fissati dal disciplinare di nomina, con l'accettazione del quesito indicato nel verbale di nomina.

Giuramento allegato

Successivamente l'Il.ma Giudice Dott.sa Evelina Iaquinti conferiva all'esperta l'incarico riportato come segue:

Il Giudice dell'Esecuzione

Conferisce

INCARICO

- predisporre una relazione scritta contenente:
 - 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti dell'edificabilità, vincoli per ragioni storico artistiche o diritti di prelazione;
 - 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 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio
 - 4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; il quale dovrà essere legato alla perizia
 - 5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 7. la valutazione estimativa **del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli

- adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– 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 specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
- 8. 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 su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
 - 9. 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;
 - 10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
 - 11. l' allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell' esterno e 2 scatti dell'interno);
 - 12 la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;**

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 25.07.2019 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

Dispone che, in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti, nonché al debitore, a mezzo di posta ordinaria tramite raccomandata A/R o posta elettronica, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti; che le parti possano depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito con le modalità di cui sopra.

Operazioni Peritali del Consulente Tecnico d'Ufficio

PREMESSA:

Dalla verifica per l'idoneità della documentazione depositata dal legale del creditore procedente dei seguenti documenti:

- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO O NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO
- ISTANZA DI VENDITA E DI ASSEGNAZIONE DIRETTA DI SOMME EX ART. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385;
- CERTIFICAZIONE NOTARILE Notaio [REDACTED]
- RELAZIONE NOTARILE controllo preliminare di cui art. 567 C.P.C.

Tutto cio' premesso:

Marzo /Aprile Eseguita le ricerche presso l'ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio del Comune di [REDACTED] ed acquisita relativa documentazione (vedasi allegati).

In data 27.04.2023 La Sottoscritta effettuava sopralluogo congiunto al custode della procedura;

Sopralluogo : Comune di [REDACTED] (Pc) , [REDACTED] presso l' unità immobiliare oggetto di perizia: VILLETTA A SCHIERA con Autorimessa di pertinenza in corpo di fabbricato staccato . Acquisisce informazioni generali di tutte le unità immobiliari e prendendo conoscenza delle stesse consistenze da periziare, predispone una parte di documentazione fotografica qui allegata.

Accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico Edilizia privata Comune di [REDACTED] , per la verifica regolarità urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di accertare la classificazione nella Vigente Strumentazione Urbanistica Comunale, acquisirne la relativa documentazione , comprensiva di Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie , Autorizzazioni, elaborati grafici, inizio e fine lavori, certificato di conformità edilizia e di agibilità.

La scrivente C.T.U. Paola geometra Perazzi espone la propria relazione pregandosi di rispondere come segue:

Premessa:

Oggetto della presente stima sono:

Comune di [REDACTED] (Pc) [REDACTED]

LOTTO UNICO ABITAZIONE IN [REDACTED] -Autorimessa snc



PUNTO 1.

Comune di [REDACTED] prov. di Piacenza

Identificazione dei beni

Unita' immobiliari residenziali – [REDACTED]

Trattasi di villetta a schiera , costruita in un complesso costituito da tre fabbricati di due piani fuori terra costituiti da alloggi di tipologia a schiera, e di altro fabbricato separato esclusivamente adibito ad autorimesse. I corpi di fabbrica , censiti ai mappali [REDACTED] mentre , l'area esterna e' censita al mappale [REDACTED] e distano a meno di 1 Km dalla piazza principale del paese. La porzione abitativa e' la penultima di nr. 7 alloggi , identificata con la lettera (f) a partire dall'inizio del corpo di fabbricato piu' vicino alla Strada denominata [REDACTED].

Il vano autorimessa e' inserito in corpo di fabbrica staccato e posto nel cortile comune. Il corpo di fabbrica comprende nr. totale di 14 autorimesse; oggetto della presente e' la nr. 9 a partire dal lato piu' vicino alla Strada comunale denominata [REDACTED].

Le unita' pignorate, sono inserite in un complesso residenziale di tipo economico realizzate dal Demanio Dello Stato nell'area edificabile del Comune di [REDACTED] la cui lottizzazione risale agli inizi degli anni '70

L'ingresso pedonale e carrabile avviene attraverso parti comuni adibiti a cortile , giardino e vialetto di camminamento. Per reciproci accordi verbali tra i soggetti proprietari, alcune porzioni di terreno nudo, meglio rappresentato nella mappa catastale nella sua interezza con il [REDACTED] sono di fatto utilizzate in modo esclusivo ad orto e/o giardino.

CONFINI

Villetta a schiera: libera su due lati, si eleva **da cielo a terra** PT -P1 e confina per due lati (est ed ovest) con area comune individuata con il mappale [REDACTED] , (a nord e a sud) con facciata in aderenza ad altre unita' immobiliari .

Autorimessa : libera su due lati, si eleva **da cielo a terra** PT e confina per due lati (est ed ovest) con area comune individuata con il mappale [REDACTED] , (a nord e a sud) con facciata in aderenza ad altre unita' immobiliari .

DATI CATASTALI :

L'unita' immobiliare in oggetto risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** come segue:

Comune di [REDACTED] (Pc):

ABITAZIONE:

Foglio di mappa ■ mappale ■ subalterno ■
zona censuaria unica categoria A/3 classe 4 vani 6,5
rendita catastale euro 328,98 PT-P1 ■
superficie catastale mq. 113,00 superficie totale escluse le aree scoperte mq. 108,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA ■

AUTORIMESSA :

Foglio di mappa ■ mappale ■ subalterno ■
zona censuaria unica categoria C/6 classe 6 consistenza mq 14,00
rendita catastale euro 52,78 PT ■
dati di superficie mq 16,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA ■

Intestatari del bene come da visura catastale



LOTTO UNICO

L'unita' immobiliare in oggetto risulta censita al **Nuovo Catasto Terreni** come segue:

Comune di ■ (Pc):	foglio ■	mappale ■	ENTE URBANO
di are 04 ca 35	pari a mq 435,00		
Comune di ■ (Pc):	foglio ■	mappale ■	AREA
di are 23 ca 75	pari a mq 2375,00		
Comune di ■ (Pc):	foglio ■	mappale ■	ENTE URBANO
di are 02 ca 00	pari a mq 200,00		

Estratto di mappa catastale NCT

Comune di ■ (Pc)

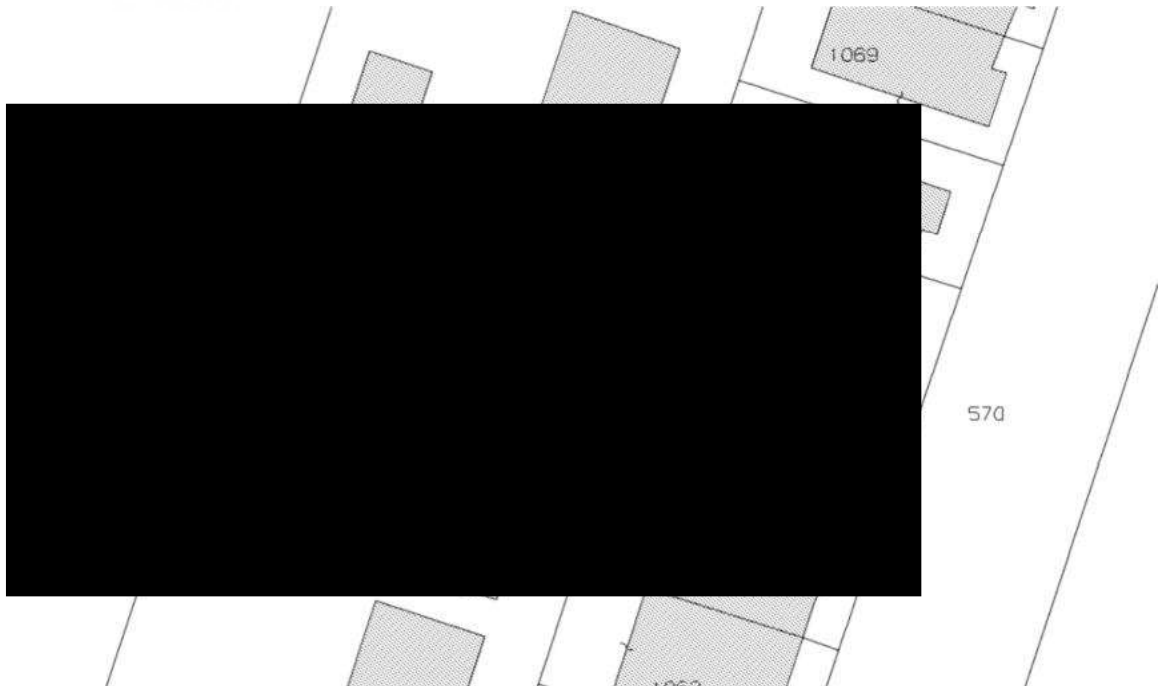
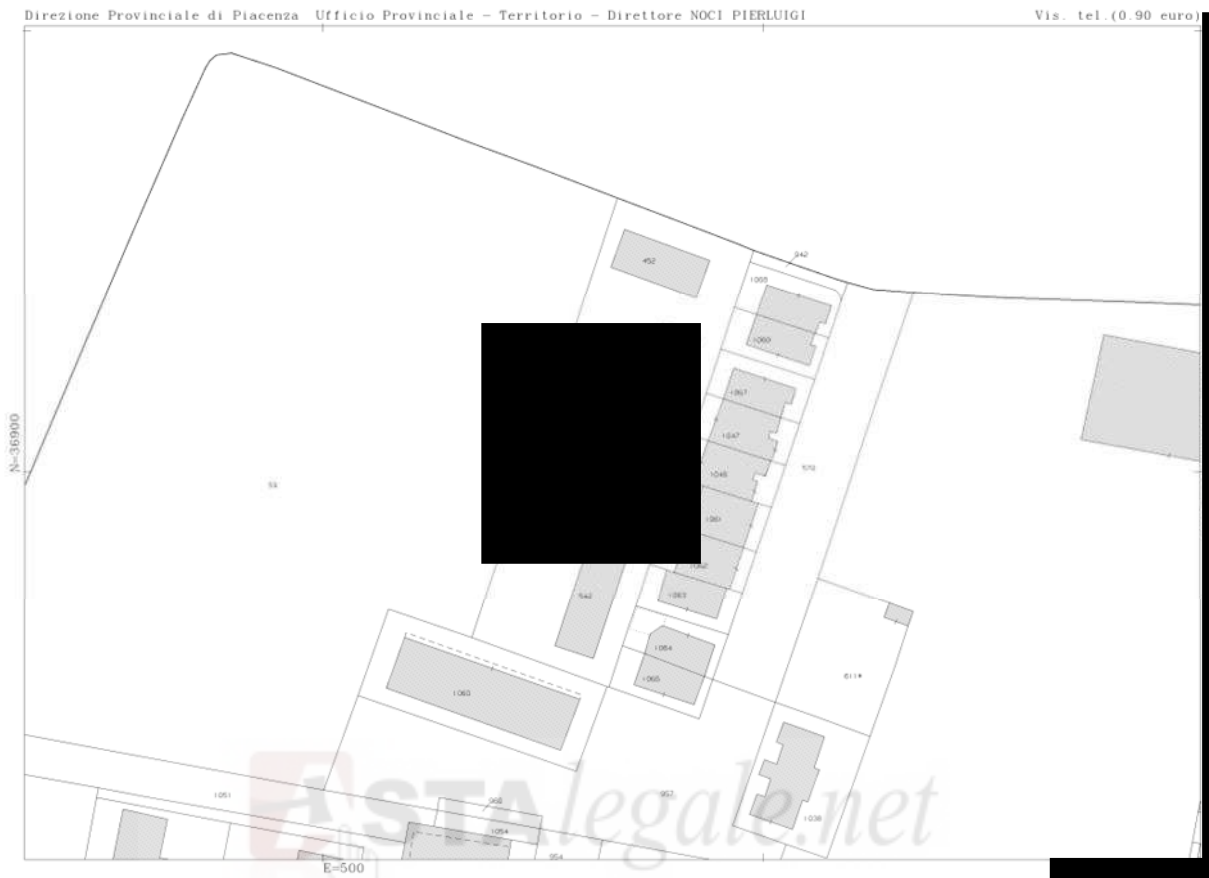
Foglio di mappa ■ Mappale ■

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

9



ingrandimento a vista

Data presentazione: 22/11/1985 - Data: 13/04/2023 - n. Tribunale: PRZPLA71H69G5P5P

MOD. 10 (Vecchia Camera Edizione Urbana)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel [REDACTED]
Ditta DIMANIO DELLO STATO - RAMO DEI LAVORI PUBBLICI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA

PIANO TERRENO

stesse ragioni

finello cucina
300 camera h=300
ingresso
balcone

stesse ragioni

PIANO PRIMO

camera
camera h=300
torrione
balcone bagno

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 NOV 1985 PROT. N° 484	SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA [REDACTED]	Compilato dal geom. CARLO CATTADORI Iscritto all'Albo dei Geometri n°830 della Provincia di Piacenza DATA 12/11/1985 Firma: <i>Carlo Cattadori</i> della Provincia di Piacenza N° 830 CARLO CATTADORI
----------------------------------	--	---

Data presentazione: 29/10/1976 - Data: 15/04/2023 - n. Tribunale: PRZPLA71H69G5P5P

MODULARIO
F. C. 8. P. 88

2126

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

88 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DICRETTO-LINGE 11 APRILE 1961, N. 400)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED]
Ditta [REDACTED] Autonomo Casa [REDACTED] Piacenza
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Piacenza

DEPARTO DELLO STATO
RAMO LAVORI PUBBLICI

Lire 20

Bay. Marconi

Planimetria 1:1000

Cortile

Ditta [REDACTED] Ditta [REDACTED]

Intestata Intestata

Piano Terra

Cortile

ASTAlegale.net

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29-10-76
PROT. N° 455

Compilata dal Geom.
Lelio Signaroli
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Piacenza
DATA 15 Sett. 1976
Firma: [REDACTED]

LOTTO UNICO

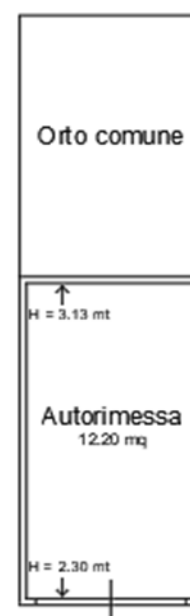
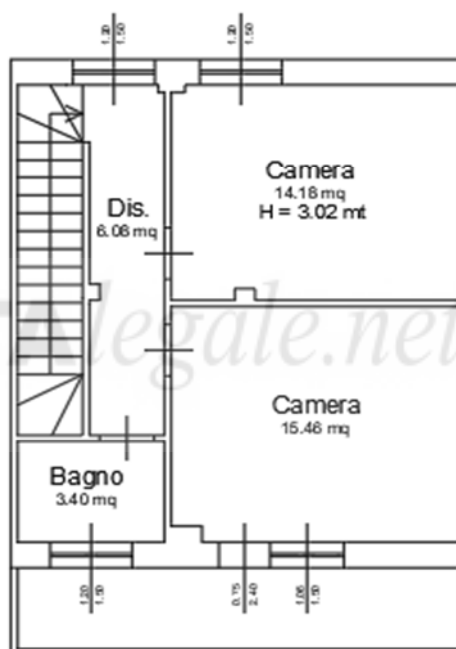
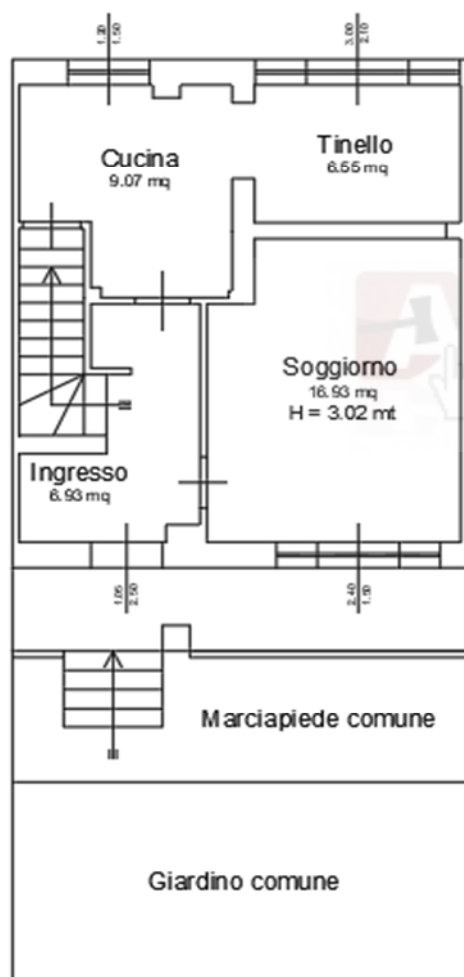
12

Difficoltà riscontrate dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali;

si riscontra diffinità tra la planimetria dell'abitazione depositata presso Agenzia delle Entrate/Territorio di Piacenza ed il sopralluoghi effettuati dal CTU, la planimetrie rappresentante risultano specchiate e differenti rispetto all'abitazione rilevata, l'autorimessa invece risulta conforme..

VERIFICA CATASTALE: per l'esatta conformita' tra le planimetrie depositate e quanto accertato da sopralluogo:

variazione docfa nuova planimetria catastale €50,00 diritti ; € 700,00 onorario (oltre oneri di legge).

PIANO TERRA**PIANO PRIMO****PIANO TERRA**

Le porzioni di orto e giardino comuni insistono sul mappale ■■■■, tuttavia come ci si ripete, sono utilizzate per accordi verbali e reciproci tra i proprietari di tutte le unita' immobiliari in modo esclusivo dall'unita' immobiliare dirimpetto. L'Elaborato grafico qui sopra riprodotto su rilievo della scrivente, illustra lo stato di

fatto così come rilevato. Le porzioni individuate orto e giardino comuni per accordi verbali tra i proprietari sono in utilizzo esclusivo.

13

PUNTO 2.

Descrizione del bene oggetto della presente esecuzione.

Descrizione sintetica del fabbricato

Comune di [REDACTED] (Pc)

LOTTO UNICO

Villetta a schiera [REDACTED]



Veduta ingresso unita' immobiliare abitativa



Particolare fianco del corpo abitativo

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

14



Veduta retro fabbricato abitativo



Vista esterna area comune



Vista accesso carrabile



Vista ingresso pedonale



Locale Autorimessa



Porzione di parte comune adibita ad Orto posto sul retro rispetto all'autorimessa oggetto di ctu, fa parte del mappale [REDACTED] area comune .



Vista generale corpo di fabbrica adibito solo ad autorimesse

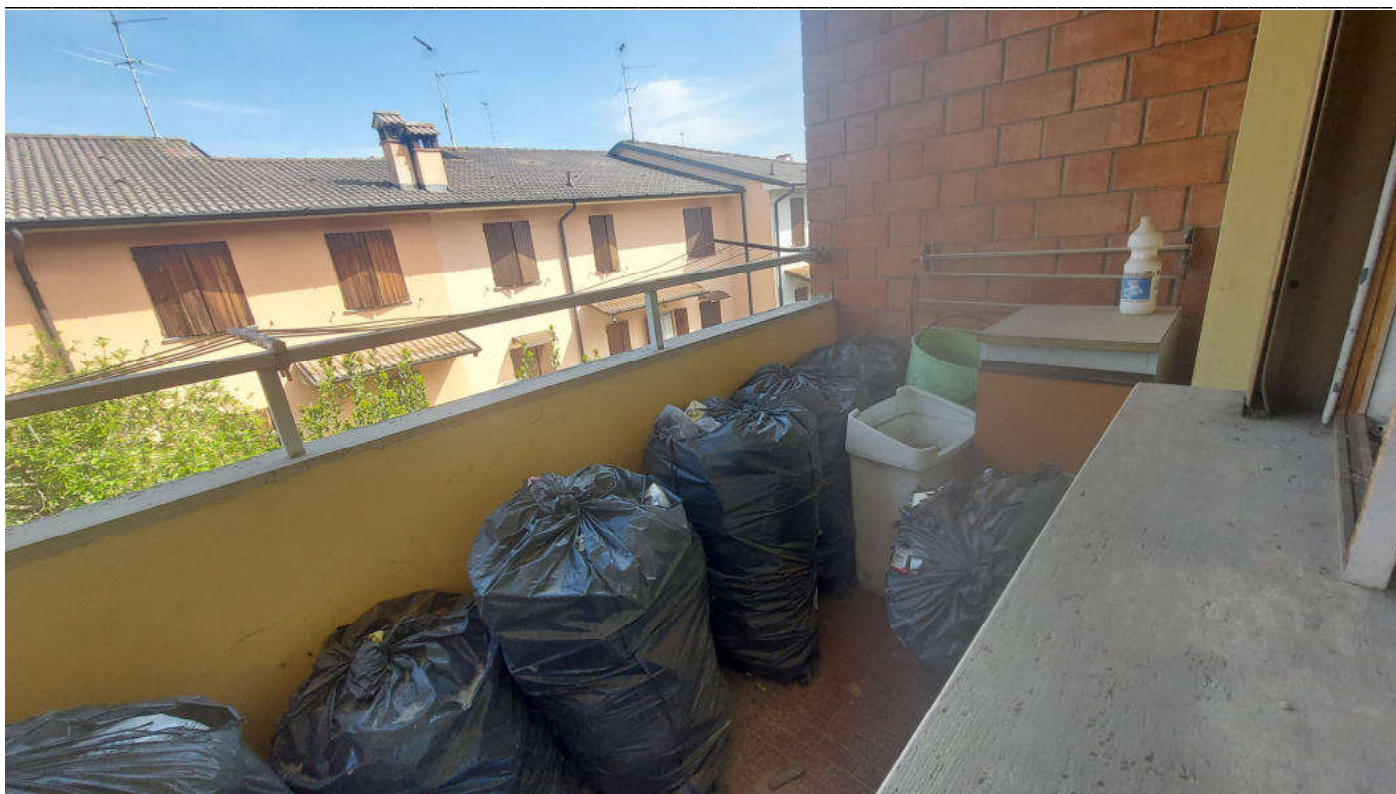


Vista porzione di parte comune adibita ad orti fa parte del mappale [REDACTED] area comune

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it



Vista balcone piano primo

LOTTO UNICO

21

Fabbricato a destinazione residenziale Villetta a schiera da cielo a terra, indipendente su due lati, sita in Comune di [REDACTED] (Pc) nc. [REDACTED], ai piani T-1, con doppio ingresso pedonale e carrabile dalla strada comunale .

La costruzione risale agli anni '70 e fa parte di un comparto edificatorio denominato “ ABITAZIONE PER I LAVORATORI AGRICOLI DIPENDENTI” .La proprietà inizialmente era intestata al Demanio Dello Stato , titolare della licenza edilizia originaria e successivamente riscattata dalle locazioni con le varie assegnazioni e delibere fino agli attuali proprietari.

La lottizzazione e' completamente urbanizzata e servita dalla rete fognaria comunale, acquedotto, gas, luce e telefonico).

Trattandosi di edilizia convenzionata, la costruzione e' di tipo popolare costituita da struttura tradizionale in mattoni multiferi o doppio UNI da cm. 25, tamponature in mattoni multiferi di laterizio, legati tra loro con malta di calce, il solaio del fabbricato e' latero cemento, si accede al sottotetto attraverso una botola che si trova nel disimpegno al piano primo. Non e' presente l'isolamento .

Le murature portanti sono realizzate in parte in blocchi di laterizio multiferi con superfici intonacate in malta di calce idraulica finita al civile e tinteggiata con pitture ai silicati, la facciata principale presenta anche una parte di rifinitura in mattoni pieni a vista.

La copertura si presenta a due falde , le Canale di gronda, converse, copertine e pluviali, sono in lamiera zincata preverniciata, scaricanti in pozzetti di cemento a loro volta confluenti verso la rete di raccolta.

La recinzione esterna e' sul fronte strada composta da muratura con sovrastante ringhiera in ferro mentre , i cancelli pedonale e carraio sono in metallo ; gli altri lati dei confini , sono determinati da rete metallica.

Il confine prospiciente il vialetto comune di accesso alle abitazioni e' composto da rete metallica e siepe verde. Per ulteriori particolari , si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Gli spazi sono così suddivisi : piano terra/rialzato : balconata di ingresso, ingresso, soggiorno, cucina , tinello (ex veranda chiusa) , vano scala e piccolo ripostiglio sottoscala ; piano primo: due camere letto, bagno, disimpegno , balcone;

L'altezza interna dell'abitazione e' di ml. 3.02

Le pareti interne sono intonacate , rivestimenti parziali con mattonelle in ceramica nei locali cucina e bagno.

La scala di collegamento e' rivestite in marmo .

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale da rivedere in parte in quanto risalente agli anni di costruzione del fabbricato.

I serramenti sono in legno , con vetro semplice ad apertura tradizionale e tapparelle in plastica , alcune da sistemare perche' rotte. ; in alcune finestre vi e' il doppio vetro con intelaiatura in alluminio tipica degli anni 80. La veranda e' stata tamponata con vetratura con cornice in alluminio .

22

La porta d' ingresso e' in alluminio e vetro , quelle interne sono tutte di legno tamburato con inserti in vetro , del periodo di costruzione dell'immobile.

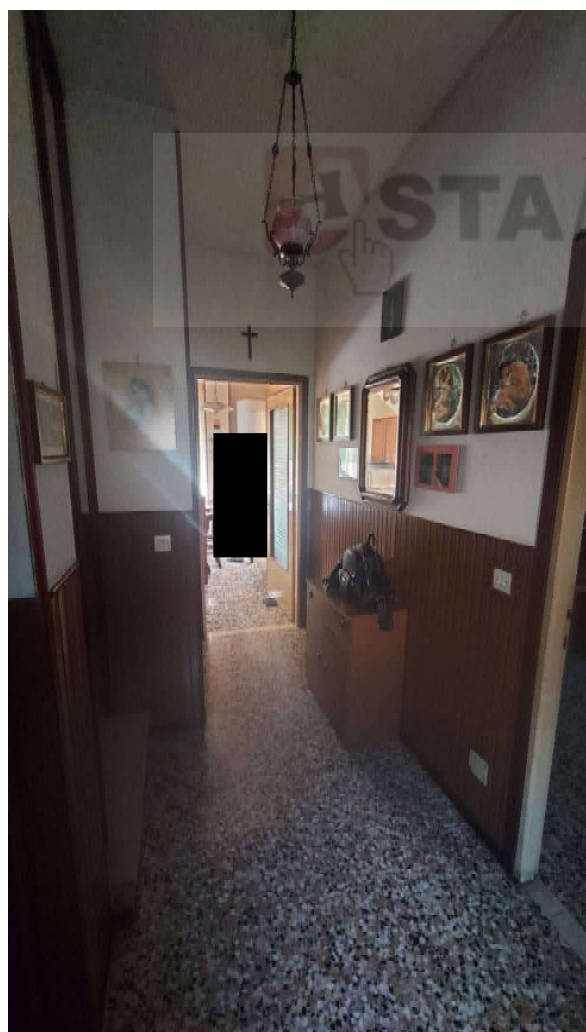
I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica ed in graniglia .

L'impianto idraulico e' dell'epoca di realizzo.

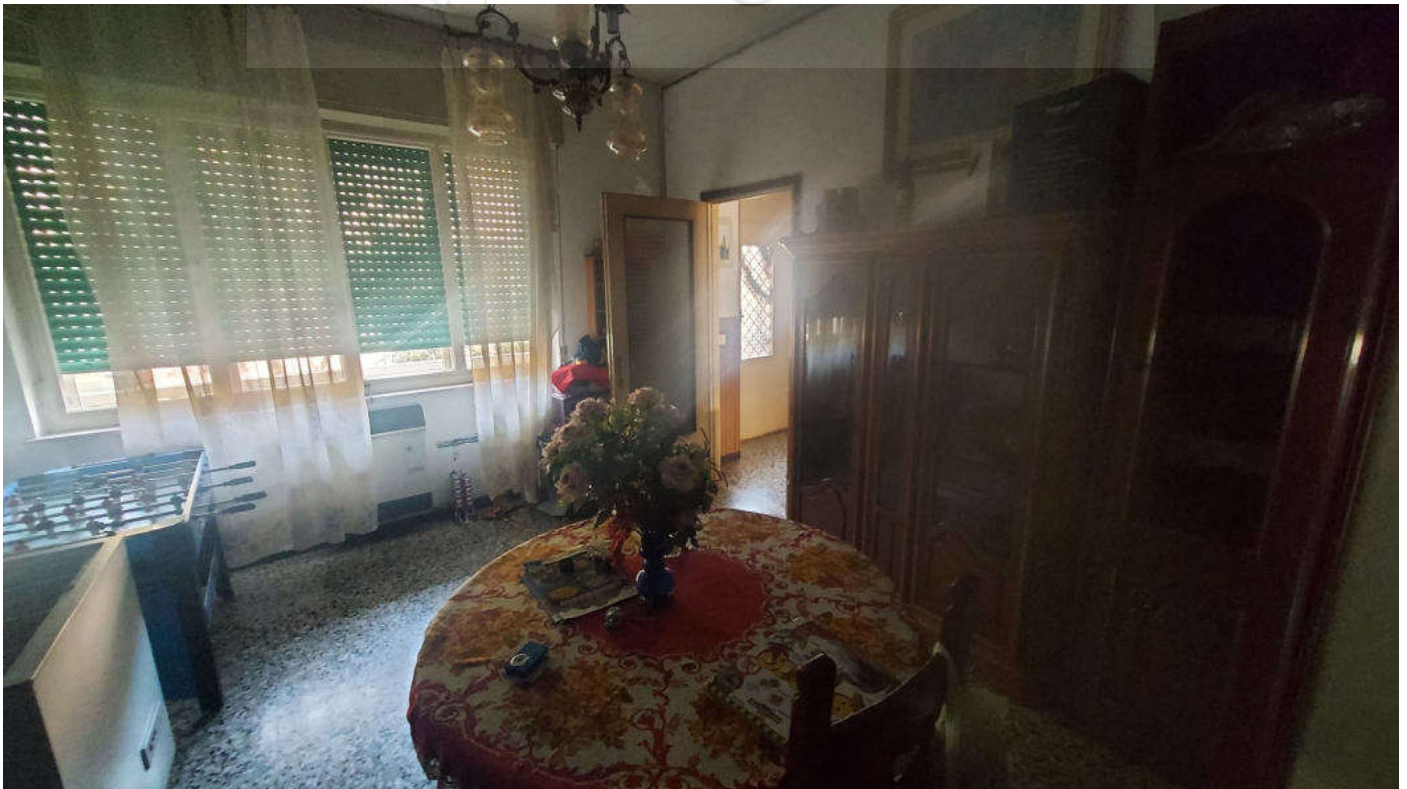
L'impianto di riscaldamento e' di tipo autonomo con fancoil , non funzionante, stufa a pellet in cucina ; l'acqua calda e' fornita da un boiler elettrico.

Tutti gli impianti essendo dell'epoca originaria ed in parte non funzionanti, necessitano di manutenzioni.

Il portone dell'autorimessa e' in metallo a due battenti con apertura normale, il pavimento in battuto di cemento non sono presenti impianti tecnologici.



Ingresso piano terra

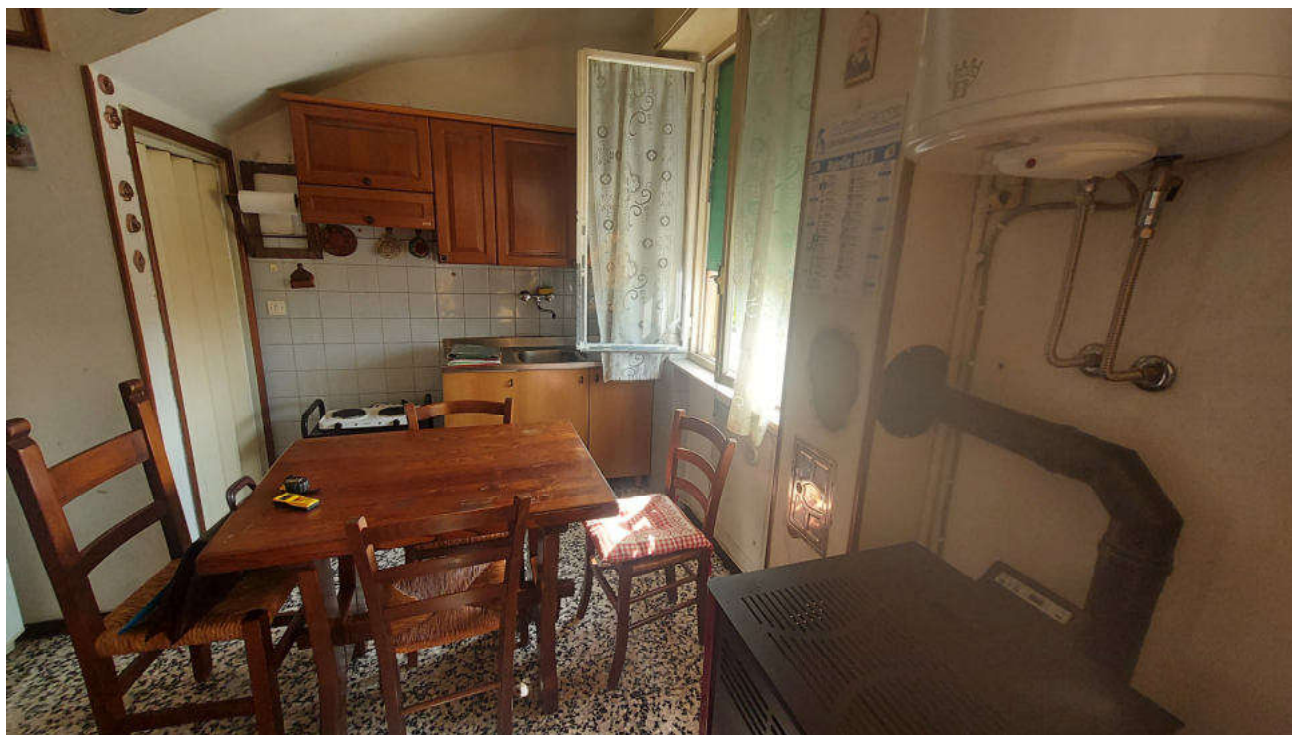


Soggiorno piano terra

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

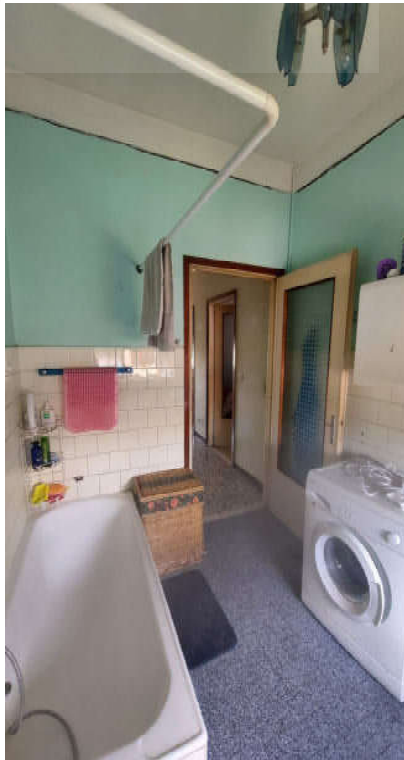
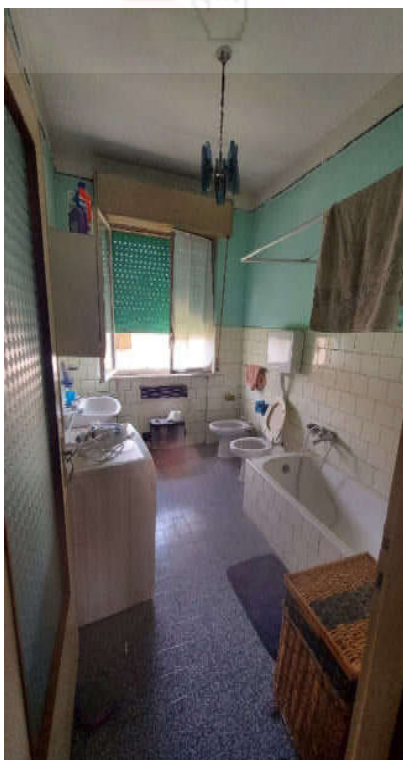
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it



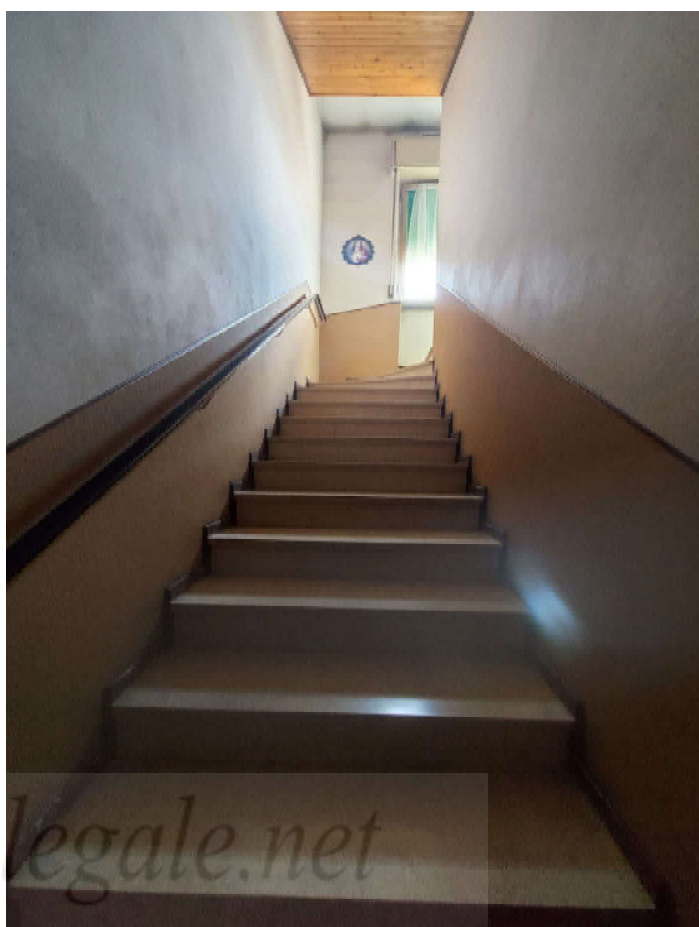
Cucina piano terra



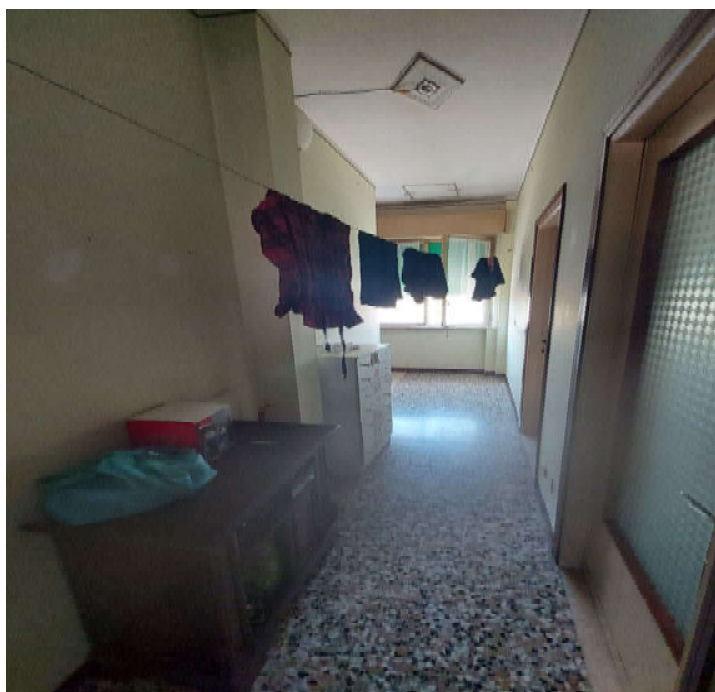
Veranda piano terra



Bagno piano primo



Scala piano terra - piano primo



Corridoio piano primo

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

27



Camera piano primo fronte principale



Camera piano primo fronte cortile



Botola di accesso al sottotetto posta nel disimpegno del piano primo

PUNTO 3

Stato di possesso del bene

LOTTO UNICO

Le unità immobiliari in oggetto , risultano essere di comproprietà' per la quota [REDACTED]

[REDACTED]

Non risultano esserci in atto contratti di locazione, leasing, comodati di nessun genere.

Dati di Provenienza : Atto di compravendita Notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso Agenzia Delle Entrate di Piacenza [REDACTED]

[REDACTED]

PUNTO 4

Verifica Regolarita' Edilizia ed Urbanistica.

LOTTO UNICO

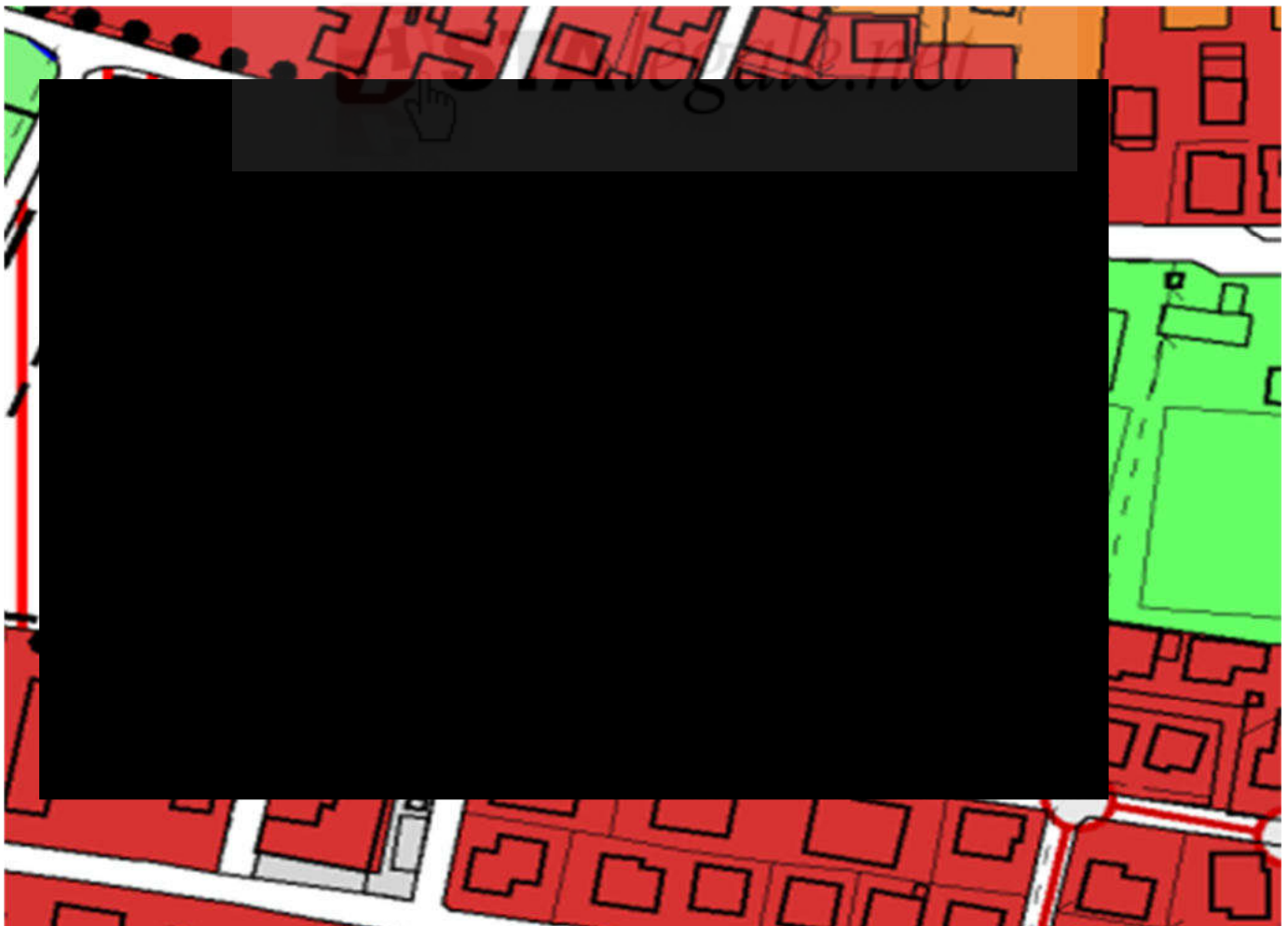
_____ rilasciata dal Comune di _____ in data 05.01.1970 ,
_____ per la
chiusura del balcone al piano terra posto sul retro adiacente al locale cucina.

_____ per opere di manutenzione
straordinaria .

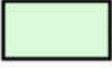
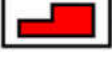
In seguito non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie né condoni edilizi né
procedimenti in sanatoria.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono classificate nello
strumento urbanistico RUE del _____ come segue :

LOTTO UNICO : Tessuto consolidato del capoluogo a bassa densita' _____



Zone E Territorio a prevalente destinazione rurale

-  Ambiti di valore naturale e ambientale E1 art. 64
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico E2 art. 65
-  Ambiti a vocazione produttiva agricola E3 art. 66
-  Ambiti agricoli periurbani E4 art. 67
-  Fascie agricole di rispetto assoluto all'abitato E5 art. 67
-  Fascie agricole di rispetto allargato all'abitato E6 art. 67
-  Nuclei rurali art. 68
-  Edifici e insediamenti costituenti unità rurali in attività art. 62
-  Edifici e insediamenti con destinazione extrarurale art. 60

Zone B Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale

-  Tessuto aperto consolidato a media densità del capoluogo B1 art. 37
-  Tessuto consolidato del capoluogo a bassa densità B2 art. 38

PUNTO 5

Eventuali Sanatorie da Presentare e Relativi Costi.

LOTTO UNICO

Premesso che l'intervento edilizio riguardava la realizzazione di un comparto di villette a schiera realizzate su un'area di proprietà del demanio Dello Stato, per la realizzazione di alloggi per i lavoratori agricoli dipendenti, premesso che è stato presentato un progetto tipo comunale ed utilizzato per tutti i corpi di fabbrica. Premesso che dal sopralluogo così come dalle planimetrie catastali, così come dal condono edilizio presentato per la chiusura del balcone e la trasformazione dello stesso in un locale abitativo, la disposizione dei locali risulta essere specchiata al contrario, sarà necessario presentare un nuovo elaborato tecnico così come alle pagine precedenti inserito.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto è necessario presentare una SCIA in sanatoria che prevede una sanzione minima di € 1.000,00 così come da info acquisite presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di XXXXXXXXXX ;

- Pratica SCIA in sanatoria	sanzione	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria vari circa	diritti di segreteria	€. 100,00
- Compensi professionali oltre I.V.A. di Legge		€. 2.000,00

PUNTO 6

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

Non e' presente la figura dell'amministratore ; da info acquisite : per qualsiasi tipo di spesa, si accordano i proprietari cosi come per le pulizie delle parti comuni. Non conoscendo l'esistenza di un regolamento generale condominiale , di rimanda alle disposizioni del codice civile vigente.

PUNTO 7.**Valutazione Estimativa Del Bene Pignorato****LOTTO UNICO**

La sottoscritta Consulente Tecnico d' Ufficio: esaminato:

-Accertata la consistenza del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento

Tra le caratteristiche posizionali

collocazione geografica

Ubicazione dell'immobile rispetto centro urbano

Vicinanza di attrezzature collettive (scuole, mercato, edifici pubblici) che di pubblici esercizi a distanza pedonale

Livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti

La qualificazione dell'ambiente esterno

Livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico e privato

La disponibilita' di spazi adibiti a parcheggio

La prospicenza e luminosita'

La panoramita'

La quota rispetto al piano strada

Tra le caratteristiche tecnologiche:

il grado di rifinitura interno ed esterno del bene

La sicurezza della situazione strutturale

L'ampiezza media dei vani e la loro forma

L'efficienza dei servizi

La vetusta dell'edificio

Il deprezzamento in atto

Tra le caratteristiche produttive:

la produttivita'

La richiesta sul mercato delle locazioni

Gli oneri di manutenzione straordinaria

Gli oneri di gestione

33

Utilizzo di coefficienti riduttori di destinazione d'uso abit: Vani utili:

Abitazione Piano Terra e Primo	1.00
Balcone	_0.30 forf.
Autorimessa	a corpo

DATI METRICI:

Si premette che il procedimento adottato dalla scrivente C.T.U. per il calcolo della superficie commerciale in riferimento ai rilievi cartacei ed alle misurazioni effettuate sul posto, determina la consistenza metrica dei beni oggetto di stima considerando: le superfici al lordo delle murature perimetrali, per le murature confinanti con altra proprietà ne viene calcolato il 50% del totale.

La scrivente, considerato la tipologia di costruzione, la localizzazione e la diversa natura delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ritiene di costituire LOTTO UNICO distinti al fine di agevolare la procedura.

Premessa : **quota da visura catastale e da Atto di Provenienza : piena proprietà di 1/1 complessiva**

Quota accertata dalla scrivente piena proprietà 1/1 complessiva

La sottoscritta perito, in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene che forma la consistenza del LOTTO UNICO e nello specifico:

- Considerato lo stato di conservazione e quello di manutenzione del bene stesso;
- Considerata la destinazione d'uso, la sua utenza e l'ubicazione in cui il bene si trova;
- Considerata la non proprietà di aree scoperte pertinenziali, che non vengono quotate che contribuiscono a valorizzare i fabbricati di cui trattasi;
- Considerata la necessità di verificare la conformità alle norme di legge
- Tenuto conto degli oneri concessori
- Tenuto conto delle servitù (attive e passive) di cui è gravato;
- Svolte le indagini nelle recenti contrattazioni avvenute nella zona per immobili di analoghe e similari caratteristiche e tenuto conto della particolare crisi in cui versa il mercato edile immobiliare ;
- Considerato che come già riferito, le aree coperte e scoperte di pertinenza non sono valutate separatamente in quanto costituiscono pertinenze dei fabbricati e pertanto non alienabili separatamente dagli stessi quindi il valore di tali aree è da ritenersi compreso nel valore dei fabbricati;
- Certificazione Energetica non risulta essere prodotta per la tipologia delle unità immobiliari in oggetto, tuttavia andrà redatta.

- Considerate le fonti di informazioni acquisite : da ufficio Agenzia delle Entrate di Piacenza /Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico di [REDACTED], [REDACTED]
- Si ritiene di procedere alla stima del lotto considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di procedere come segue per la determinazione del valore dei beni immobiliari oggetto

dell'esecuzione immobiliare, la scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento dei valori di qualsiasi bene:

LOTTO UNICO :

edizione 2 sem. 2022 – Provincia di Piacenza – Comune di [REDACTED] – Compravendita VILLE e VILLINI : stato normale - Minimo 850,00 €/mq Massimo 1.200,00 €/mq. stato normale -

La valutazione degli immobili sottoposti a esecuzione immobiliare sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che avverrà opportunamente abbattuto delle percentuali di riduzione al fine di tenere conto delle opere ancora da realizzare e delle spese generali sommate all'utile di impresa stimate per l'imprenditore aggiudicatario.

Nella valutazione la sottoscritta ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

1. Tipologia del fabbricato (abitativo)
2. Ubicazione
3. Grado di finiture in linea con la tipologia dell'immobile e delle caratteristiche proprie delle nuove costruzioni
4. Stato attuale dell'immobile così come da sopralluogo
5. Situazione di crisi di mercato immobiliare che perdura da parecchio tempo, con molteplice offerta di vendita e contestuale richiesta ridotta.

LOTTO UNICO

VILLETTA A SCHIERA , sita in prov. di Piacenza in Comune di [REDACTED] (PC) [REDACTED] e censita : Foglio di mappa [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] zona censuaria unica categoria A/3 PT-P1

AUTORIMESSA, sita in prov. di Piacenza in Comune di [REDACTED] (PC) [REDACTED] e censita : Foglio di mappa [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] zona censuaria unica categoria C/6 PT

Area comune fg. [REDACTED], mappale [REDACTED] di mq. 2375,00

Piano Terra - Piano Primo

Abitazione PT-P1 sup. mq. 100,00 mq. 100,00

Balconi	PT- P1 sup. mq 18,00	coeff.medio 0.30 sup. con arrot.	mq	6,00
TOTALE COMPLESSIVO con arrotondamenti			mq.	106,00
Autorimessa	PT sup. mq. 16.00	a corpo		

La sottoscritta perito, in merito alla determinazione del piu' probabile valore di mercato del bene che forma la consistenza del lotto e nello specifico:

- Considerato lo stato di conservazione e quello di manutenzione del bene stesso.
- Considerata la destinazione d'uso, la sua utenza e l'ubicazione in cui il bene si trova.
- Tenuto conto che e' dotato di pertinenze.
- Tenuto conto delle servitu' (attive e passive) di cui e' gravato.
- Svolte le indagini nelle recenti contrattazioni avvenute nella zona per immobili di analoghe e similari caratteristiche e tenuto conto della particolare crisi in cui versa il mercato edile immobiliare.
- Tenuto conto dei dati delle quotazioni immobiliari come sopra esposto, il CTU per l'immobile abitativo di tipologia a schiera senza pertinenze esterne in proprieta' (giardino , orto ecc) , senza cantina o altre pertinenze, considerato lo stato di fatto che necessita di opere di manutenzione , ritiene congruo il valore di euro 650,00/mq -
- Non e' stato possibile eseguire alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto
- Si ritiene di procedere alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , comprensivo delle aree e dei sedimi dei fabbricati e di procedere come segue:

Superficie complessiva vendibile mq. 106,00 x euro 650,00/mq € 68.900,00

Autorimessa a corpo = € 6.700,00

Totale complessivo(68.900,00+6.700,00) =€ 75.600,00

Applicazione di ulteriore riduzione forfettaria pari al 10% rispetto al valore venale del bene così come da indicazioni:

75.600,00 -10% = euro 68.040,00 arrotondato ad € 68.000,00

valore totale della quota di 1/1 di piena proprieta' LOTTO UNICO

PUNTO 8

LOTTO UNICO

Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilita' di comoda divisibilita' della quota spettante al debitore.

La quota oggetto di esecuzione complessivamente 1/1 di piena proprietà; la CTU, ritiene la NON divisionabilità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituisce UN LOTTO UNICO.

36

PUNTO 9

Opere da eseguire con urgenza sul bene per ripristinare funzionalità compromessa ovvero per evitare un compromissione della funzionalità stessa e relativi costi.

LOTTO UNICO

La scrivente, preso atto dello stato del bene al momento del sopralluogo, ritiene che i locali abitativi necessitino di pulizia e rinteggio per eliminare le evidenti macchie di umidità e muffe che rendono malsana l'aria e gli ambienti stessi. Gli ambienti più problematici sono da individuarsi in tutta l'abitazione. L'impiantista, l'utilizzo di piastra elettrica da campeggio per la cottura dei cibi, il riscaldamento non funzionante, le tapparelle in parte difettose, portano alla necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il corretto ripristino dell'utilizzo e la messa in sicurezza degli impianti. Andrà prevista anche la pulizia del balcone al piano primo e lo smaltimento dei sacchi pieni di rifiuti e accumulati sul balcone stesso.

Costo preventivato : da € 10.000,00 a € 15.000,00

PUNTO 10

Nominativo e recapito amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio condominiale.

LOTTO UNICO

Nulla da segnalare per mancanza amministratore.

PUNTO 11

Fotografie e planimetrie dello stato attuale.

LOTTO UNICO

La documentazione fotografica risulta inserita nei punti dei quesiti richiesti della presente.

PUNTO 12

La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (foto e eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

LOTTO UNICO

Allegati alla presente. I beni immobili oggetto della presente sono stati stimati nell'attuale stato attuale e di diritto, compreso ogni relativo accessorio comune, dipendenza, pertinenza, gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come meglio in fatto :

Non risultano trascritti titoli di godimento, atti di asseveramento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storiche artistici o diritti di prelazione, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, servitù:

37

Ad eccezione di quanto precedentemente scritto al punto 3 della presente.

IN CONCLUSIONE:

LOTTO UNICO : Valore complessivo dell'intera quota di piena proprietà €. **arr. € 68.000,00**

VALORE COMPLESSIVO TOTALE DELLA RELAZIONE PERITALE DELLA QUOTA SPETTANTE DEL DIRITTO DI piena proprietà PARI A 1/1 quota intera **€. 68.000,00**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD DI VALUTAZIONE

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è redatta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nell'elaborato peritale.

Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel suo diritto.

Il valutatore ha agito in ottemperanza con gli standard etici e professionali.

Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti allo svolgimento della professione.

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e/o collocato l'immobile e la sua destinazione d'uso oggetto di valutazione.

Non è stato eseguito alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto

Come da incarico, sono stati predisposti nr. 2 cd-rom che comprendono:

- Relazione Peritale con documentazione fotografica
- Copia allegati

Piacenza li , 14.02.2024

CTU geometra Paola Perazzi