

giovanni
battista
menzani
architetto

via sforza pallavicino, 1 - 29121 piacenza
tel. 0523.010964 - fax 0523.010965 – mob. 3356342412
email: gbmenzani@gmail.com
pec: giovannibattista.menzani@archiworlpec.it

TRIBUNALE DI PIACENZA

Perizia Giudiziale

nel procedimento esecutivo n. **150/2013**

promosso da:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA – CREDITO COOPERATIVO PIACENTINO**

nei confronti di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

G.E. Ill.^{mo} Dott. G. Picciau

Con l'intervento di: BMW BANK GMBH

In data **10 febbraio 2014** lo scrivente Arch. Giovanni Battista Menzani, con studio in Piacenza, via Sforza Pallavicino n. 1, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n. 301, C.T.U. della procedura di cui in epigrafe, 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 riguarda 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 eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;*
7. *la valutazione estimativa 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, 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;*
8. *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;*
9. *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;*
10. *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;*
11. *il nominativo e il recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene in oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;*
12. *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);*

13. la predisposizione, per ciascun lotto, di due cd rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che verrà consegnato al professionista delegato alla vendita.
14. L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del D.M. 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con I.V.A. e di quelle non assoggettate a I.V.A.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del **07 luglio 2014**; il termine per la presentazione della perizia è pertanto fissato per la data del **23 maggio 2014**.

Il C.T.U., riscontrata la completezza e idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale conferimento incarico.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 16.04.2014 in presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di comproprietario degli immobili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI

1.1 Identificazione dei beni

I beni oggetto della procedura sono costituiti da:

- a) una villetta indipendente disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo) oltre a sottotetto non abitabile, ubicata in Comune di Rottofreno (Pc), Località San Nicolò a Trebbia, zona Mamago, via Carducci n. 4;
- b) un'autorimessa sita al piano terra del suddetto fabbricato.

1.2 Dati catastali

I beni risultano censiti all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc), con i seguenti dati:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita in €	Ubicazione
29	717	3	C/6	4	27 mq	94,82	Via Carducci Giosuè – San Nicolò n.4 - Piano: T*
29	717	5	A/7	3	11 vani	937,37	Via Carducci Giosuè – San Nicolò n.4 - Piano: T** e ***

(*Variazione toponomastica del 07.08.2012 n. 7286.1/2012 in atti dal 07.08.2012 – Prot. PC0103647 - Variazione di toponomastica richiesta dal Comune – indirizzo precedente via Agazzano)

(**Variazione del 07.08.2012 n. 7285.1/2012 in atti dal 07.08.2012 – Prot. PC0103644 – Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica)

(***Variazione nel classamento del 25.07.2013 n. 19895.1/2013 in atti dal 25.07.2013 – Prot. PC0069007).

In capo a:

- [REDACTED] nato a Piacenza il 02.05.1979, C. [REDACTED], per la quota di proprietà per 1/2;

- [REDACTED] nato a Piacenza il 15.11.1980, C.F. [REDACTED], per la quota di proprietà per 1/2.

Il C.T.U. ha riscontrato la congruità della distribuzione dei locali nelle planimetrie recentemente depositate in Catasto a firma Geom. Monconi Daniele, almeno per quanto riguarda il piano terra e primo: il piano sottotetto non è invece rappresentato nelle planimetrie stesse, pur presentando delle altezze interne considerevoli tanto da essere a tutti gli effetti utilizzato attualmente come appendice dell'abitazione sita al piano primo. Non risultano indicate in mappa nemmeno una struttura di copertura per le auto, del tipo leggero in ferro, e una baracca in lamiera collocate sul lato settentrionale del lotto di cui al Mapp. 717.

Un'altra incongruità è rappresentata dal fatto che di alcuni locali del piano terra non è dichiarata la destinazione d'uso, ma di fatto essi sono stati inglobati nell'abitazione (sita al piano primo) come locali abitabili: cosa che non è, come meglio si vedrà in seguito, in quanto l'altezza interna risulta essere pari a mt 2,56 circa (e quindi inferiore al minimo consentito dalle norme in vigore, ovvero mt 2,70); in ogni caso, non è mai stato richiesto al Comune di Rottofreno il cambio di destinazione d'uso dei suddetti locali, originariamente a uso deposito/cantina.

Il terreno su cui sorge il fabbricato risulta identificato all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.T. del Comune di Rottofreno, al Fg. 29 con il Mappale 717 (nato dall'originario 685, successivamente frazionato in più mappali), e presenta una superficie catastale pari 600,00 mt.

1.3 Confini

Il lotto di cui al Mapp. 717 confina con i Mapp. 716, 685, 254, 253 e 772.

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute a [REDACTED] e [REDACTED] come segue:

*per le rispettive quote di proprietà pari a 3/8 e 3/8 mediante successione ereditaria da [REDACTED] [REDACTED] a, nata a Castel San Giovanni il 24.09.1948, C.F. [REDACTED] Certificato di denunciata successione in data 21.03.2001 (Rep. 708/322 Ufficio del registro) trascritto a Piacenza in data 22.08.2001 (R.P. **7960**, R.G. **10457**), con atto di rinuncia all'eredità da parte di [REDACTED] registrato a Piacenza il 03.01.2001 al N. 34, Mod. 1, Notaio Dott. Brunetti Carlo.
Data di morte: 04.10.2000.

*per le rispettive quote di proprietà pari a 1/8 e 1/8 mediante successione ereditaria da [REDACTED] [REDACTED] nato a Castel San Giovanni il 23.03.1905, C.F. [REDACTED], Certificato di denunciata successione in data 17.01.2006 (Rep. 99/327 Ufficio del registro) trascritto a Piacenza

in data 02.03.2006 (R.P. **2275**, R.G. **3568**). Accettazione tacita di eredità con atto Notaio Dott. Giancani Luigi in data 24.02.2006 (Rep. 71660/17716) trascritto a Piacenza in data 02.03.2006 (R.P. **2302**, R.G. **3647**).

Data di morte: 05.06.2005.

Provenienza nel ventennio

Le unità immobiliari sono pervenute a [REDACTED] o come segue:

*per le rispettive quote pari a $\frac{1}{4}$ e $\frac{1}{4}$ mediante successione ereditaria da [REDACTED] nata a Pianello Val Tidone (Pc) il 23.04.1910, C.F. [REDACTED] Certificato di denunciata successione in data 06.12.2000 (Rep. 2401/321 Ufficio del registro) trascritto a Piacenza in data 16.05.2001 (R.P. **4710**, R.G. **6082**).

*per la restante quota di proprietà di [REDACTED] a pari a $\frac{1}{2}$ mediante acquisto di un appezzamento di nudo terreno sito in San Nicolò di Rottofreno censito al N.C.T. al Fig. 29 Mapp. 717 (originato dal precedente Mapp. 685) da [REDACTED], nato a Piacenza il 01.08.1949; Atto di compravendita Notaio Dott. Vegezzi in data 18.01.1975 (Rep. 19268/5244), trascritto a Piacenza in data 24.01.1975 ai nn. **605/518**.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il bene oggetto della presente relazione di stima consiste in un fabbricato semi-indipendente da cielo a terra a destinazione esclusivamente residenziale situato a San Nicolò a Trebbia in via Carducci, popolosa frazione di Rottofreno situata sulla antica via Emilia, in Loc. Noce, Mamago. Il fabbricato, realizzato negli anni Settanta del secolo scorso, è accessibile da una piccola strada laterale ed è inserito in una zona residenziale a bassa densità, gradevole e tranquilla, ma non vicina al centro della località.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in laterizio semipieno con controparete interna in forati, solai in laterocemento così come la struttura di copertura (senza isolamento), che presenta un manto impermeabile in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata in colore testa di moro. La finitura esterna consiste in un rivestimento con pittura plastica di colore marrone scuro, ad eccezione del piano sottotetto e del cornicione aggettante che presentano una colorazione avorio.

Le pavimentazioni esterne sono in beola a spacco per la zona dell'ingresso e in masselli autobloccanti (tipo mattonato) nella zona di disimpegno dell'autorimessa; il marciapiede che gira intorno ai due restanti lati è in calcestruzzo. L'area esterna di proprietà esclusiva è caratterizzata da un giardino ben tenuto e piantumato con betulle e altri alberi ad alto fusto, delimitato da rete verde sul lato ovest - che confina con area verde di proprietà pubblica con un piccolo

campi giochi; su questo lato vi è una siepe di fotinia - e sul lato nord (in parte con siepe di lauro), mentre il lato est presenta una recinzione in calcestruzzo di tipo prefabbricato intervallata da setti di muratura intonacata con stessa finitura delle facciate del fabbricato. Sul lato nord sono stati posizionati una piccola baracca in metallo utilizzata come capanno degli attrezzi, un manufatto a uso forno a legna e un pergolato - del tipo leggero in ferro - per la copertura di un'automobile; anche questa zona è stata pavimentata con beole a spacco. I cancelli di ingresso pedonale e carrabile sono in ferro e presentano un disegno a rombi orizzontali; entrambi sono dotati di comando per apertura elettrica.

La villetta è disposta su tre livelli fuori terra.

Al piano terra sono situati come detto sopra – oltre a un'ampia cantina e a una lavanderia - alcuni locali destinati ad abitazione malgrado un'altezza interna (pari a mt 2,56) inferiore al minimo consentito dalle norme in vigore, ovvero mt 2,70. Questo alloggio abusivo, accessibile dal portico situato all'intradosso del ballatoio dell'accesso al primo piano, in prossimità dell'ingresso pedonale al lotto, è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto doppia, una camera da letto singola e un bagno. Sempre al piano terra è situata l'autorimessa, di dimensioni abbondanti e il cui accesso dallo spazio di manovra è agevole. Il portone della stessa è del tipo scorrevole con guida, da rivedere; il solaio è stato controsoffittato con pannelli isolanti in polistirolo espanso lasciati a vista.

L'ingresso all'unità residenziale sita al primo piano avviene mediante una scala esterna in muratura con rivestimento in serizzo levigato e con parapetto in ferro smaltato in marrone e avorio.

L'alloggio del primo piano (altezza dei locali pari a 300 cm circa) è composto da un soggiorno, un ampio locale pranzo con angolo cottura, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera armadi e un bagno, oltre a un terrazzo esterno sul prospetto ovest e il portico d'accesso verso via Carducci.

Le finiture interne sono di livello economico, salvo poche eccezioni, e quasi completamente risalenti al periodo di costruzione dell'immobile (1975); tra esse, soglie e davanzali in botticino, scale interne anch'esse in botticino, pavimentazioni in piastrelle di ceramica colori vari e marmo colore beige, rivestimenti di bagno e angolo cottura in ceramica di qualità mediocre; per i terrazzi esterni pavimentazioni in klinker. I serramenti esterni sono in legno (essenza: douglas) con vetro semplice e controfinestra esterna in alluminio anodizzato colore ottone e tapparelle in PVC, quelli interni in legno tamburato tinta noce con inserti decorativi in vetro zigrinato. Al piano sottotetto, i depositi occasionali non sono intonacati e nemmeno pavimentati, mentre la porzione utilizzata come appendice dell'abitazione del piano sottostante presenta un pavimento in listelli di parquet a quadrotti.

Lo scrivente ritiene che gli impianti tecnologici non siano conformi alle normative più recenti. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia sita al piano terra che è utilizzata per tutti i due livelli (il piano sottotetto non è riscaldato, ad eccezione di un camino a legna del tipo tradizionale), oltre a un boiler marca Ariston per la produzione di acqua calda. E' presente un impianto di condizionamento aria solamente nell'appartamento al primo piano, con due split e un motore esterno posto sul terrazzo. E' presente il citofono.

Lo stato di conservazione dell'immobile è generalmente discreto.

La superficie lorda dell'appartamento sito al piano primo è pari a mq 143,50.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 227,00, così calcolata:

- * Superficie lorda dell'appartamento al piano primo (143,00 mq);
- * Superficie dei terrazzi/portici (complessivamente pari a 20,50 mq) calcolata al 33%;
- * Superficie di cantina e lavanderia (complessivamente pari a 22,00 mq) al 25%;
- * Superficie dell'alloggio abusivo (pari a 90,00 mq) al piano terra al 40%;
- * Superficie del sottotetto calcolata al 40%- nel presente conteggio viene considerata solamente la porzione avente un'altezza media pari a 2,40 mt, avente una superficie lorda pari a 88,00 mq, mentre alla restante parte viene assegnato un valore nullo.

Ovvero:

$$Mq\ 143,50 + 20,50 * 0,33 + 22,00 * 0,25 + 90,00 * 0,40 + 88,00 * 0,40 = 227,00\ mq$$

Il giardino piantumato e i relativi manufatti (pergola, baracca, forno, ecc) sono considerati inglobati nella valutazione di stima del fabbricato.

L'autorimessa è invece valutata a corpo.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'alloggio abusivo sito al piano terra è occupato da [REDACTED] che ivi risiede con il nucleo familiare descritto nella documentazione allegata.

L'alloggio al piano primo è occupato da [REDACTED] che ivi risiede con il nucleo familiare descritto nella documentazione allegata.

A questo scopo si allegano i certificati contestuali di famiglia/residenza rilasciati dal Comune di Rottofreno (Pc) in data 26.03.2014.

4. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sul bene.

[REDACTED] e [REDACTED] sono entrambi celibi.

Si allegano i certificati di stato libero rilasciati dal Comune di Rottofreno (Pc) in data 26.03.2014.

5. FORMALITA' NON OPPONIBILI AGLI ACQUIRENTI

5.1 Trascrizioni e iscrizioni

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 22.01.2009 ai numeri **946 R.P. 1218 R.G.** a favore di [] nato a Brescia il 26.05.1951, CF. [] (con domicilio eletto presso Avv. Macrì Francesco, via Daveri n.4, Piacenza), contro [] per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717, Subb. 1, 2 e 3.

Titolo: **Verbale di pignoramento immobili del 28.10.2008** (Rep. 4625) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza.

- Trascrizione in data 06.08.2013 ai numeri **6121 R.P. 8621 R.G.** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta – Credito Cooperativo Piacentino Soc. Coop. con sede in Castel San Giovanni (Pc), CF. 00151680337, contro [] e [] per le rispettive quote di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717, Subb. 1, 2 e 3.

Si precisa che, a seguito di Denuncia di Variazione registrata all'U.T.E. di Piacenza il 07.08.2012 n. 7285.1/2012 per fusione/diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica, le unità immobiliari precedentemente censite ai Subb. 1 e 2 risultano attualmente censite al Sub. 4 (Bene Comune non censibile) e al Sub. 5 (Cat. A7, vani 11).

Titolo: **Verbale di pignoramento immobili del 27.05.2013** (Rep. 13231) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza.

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 02.03.2006 ai numeri **695 R.P. 3646 R.G.** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta – Credito Cooperativo Piacentino Soc. Coop. con sede in Castel San Giovanni (Pc), via XXV Aprile n. 1, CF. 00151680337, contro [] e [] per le rispettive quote di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717, Subb. 1, 2 e 3, e al N.C.T. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717.

Debitori non datori di ipoteca: 3P Italia di [] C. S.a.s.. con sede in Rottofreno (Pc), C.F. []

Titolo: **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 24.02.2006** Notaio Dott. Giancani Luigi (Rep. 71660/17716).

Ipoteca pari a € 700.000,00, su capitale di € 350.000,00, durata 15 anni.

- Iscrizione in data 22.11.2011 ai numeri **2857 R.P. 16080 R.G.** a favore di Banca Popolare di Verona – S.Geminiano e S.Prospiero S.p.A. con sede in Verona, CF. 03689960239 (con domicilio eletto presso Avv. Rossi Giandomenico, Piacenza), contro [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di proprietà pari a ½ e ½ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717, Subb. 1, 2 e 3, e contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ½ dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717.

Titolo: **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 18.11.2011** Tribunale di Verona (Rep. 11689/2011). Per una somma pari a € 50.000,00.

- Iscrizione in data 19.03.2012 ai numeri **408 R.P. 3129 R.G.** a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni, CF. 00204010243 (con domicilio ipotecario eletto in Piacenza presso Avv. Rago Isabella, via San Donnino n. 3), contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ½ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717, Subb. 1, 2 e 3, e al N.C.T. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717.

Titolo: **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 28.09.2011** Tribunale di Vicenza (Rep. 3122/2011). Per una somma pari a € 30.000,00 (capitale pari a € 30.000,00).

- Iscrizione in data 26.03.2012 ai numeri **437 R.P. 3438 R.G.** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a ½ degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Rottofreno (Pc) al Fg. 29, Mapp. 717, Subb. 1, 2 e 3.

Titolo: **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 14.11.2011** Tribunale di Piacenza (Rep. 1720/2011). Per una somma pari a € 16.000,00 (capitale pari a 13.000,00).

6. REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza di **Licenza Edilizia n. 1470** rilasciata dal Comune di Rottofreno (Pc) in data **16.10.1974** (domanda presentata da Gallinari Memore in data 02.10.1974) e successiva **Licenza Edilizia n. 1480** del 27.11.1974 relativa alla costruzione delle recinzioni del lotto (peraltro con disegno diverso da quello effettivamente eseguito).

In data 20.01.1975 è stata presentata dalle parti la richiesta della voltura dei suddetti titoli edilizi in capo a [REDACTED]

L'inizio dei lavori è avvenuto in data **21.02.1975**.

La fine dei lavori è avvenuta in data **23.01.1976**.

Il **Certificato di abitabilità** è stato rilasciato dal suddetto Comune di Rottofreno (Pc) in data **30.06.1976**, Rif. Pratica edilizia n. 1470.

Lo scrivente C.T.U. ha riscontrato, durante il proprio sopralluogo, opere abusive o difformi al progetto approvato.

In particolare, così come già descritto, al piano terra sono situati – oltre a un'ampia cantina e a una lavanderia - alcuni locali destinati ad abitazione malgrado un'altezza interna (pari a mt 2,56) inferiore al minimo consentito dalle norme in vigore, ovvero mt 2,70; tali locali presentano anche una distribuzione non del tutto coincidente con il progetto approvato. Inoltre il piano sottotetto, utilizzato come appendice dell'abitazione al primo piano e raggiungibile da una scala interna che non è segnalata né sulle tavole di progetto approvate né sulle planimetrie depositate in catasto, è stato dotato di un camino a legna. Il piano sottotetto non è rappresentato nelle tavole di progetto allegata alla Licenza Edilizia n. 1470/74 e nemmeno nella planimetria catastale; tuttavia, nel primo caso è rappresentata una sezione verticale (non quotata) dalla quale si può appurare che le altezze interne sono pressochè conformi a quelle previste in progetto. Il rapporto aeroilluminante attuale non eccede il 1/16 concesso per i depositi occasionali.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Rottofreno (Pc) l'immobile in oggetto è classificato nelle ZONE B1 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, e come tale normato dall'Art. 11 delle N.T.A..

In particolare, tali zone si attuano per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

$$*I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$$

$$*U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$*R_c = 0,60 \text{ mq/mq}$$

$$*H_f = 7,50 \text{ mt}$$

Dunque, essendo la superficie del lotto pari a 600,00 mq circa, ne consegue che l'Indice Fondiario If consente la realizzazione di una Superficie Utile pari a 300,00 mq.

Si può dunque ipotizzare - essendo la Superficie Utile dell'alloggio al piano primo pari a 143,00 mq - di recuperare a uso abitativo anche i locali del piano terra già oggi utilizzati a quello scopo. Dal punto di vista edilizio e del rispetto delle norme igienico-sanitarie si tratterebbe di portare l'altezza interna dei locali ad almeno mt 2,70 (attualmente e' 2,56) ovvero il minimo previsto dagli standard, e questo potrebbe essere possibile grazie alla realizzazione di scavi e di un nuovo vespaio areato. Tale operazione è ovviamente onerosa e comporterebbe un costo stimato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rottofreno (Pc) pari a circa 80-90,00 €/mq, oltre a spese tecniche.

Lo stesso discorso può essere fatto per il piano sottotetto, dove invece si potrebbe applicare la Legge Regionale n. 11/1998 per il recupero dei sottotetti, che consente di recuperare a uso abitativo la porzione di sottotetto (già esistente all'entrata in vigore della legge) la cui altezza media è pari ad almeno 2,40 mt; nel caso in esame la porzione di sottotetto che soddisfa tale requisito da calcolo approssimativo risulta essere pari a 88,00 mq circa; resterebbero da adeguarsi i rapporti aeroilluminanti dei locali.

Altra questione riguarda la presenza di una struttura leggera in ferro (oltre a baracca in lamiera, amovibile) per la copertura di un posto auto nei pressi del lato nord del lotto. Tale struttura, non autorizzata, può essere a giudizio dell'esperto anch'essa rimossa facilmente, oppure sanata mediante una pratica in sanatoria in quanto la superficie per autorimesse e posti auto coperti ammessa dagli strumenti urbanistici in vigore è pari al 30% della Superficie Utile. Tale sanatoria comporterebbe una sanzione pari a 516,00 € oltre a oneri, stimati dallo scrivente in circa 30 €/mq; oltre a spese tecniche.

7. VALUTAZIONE E STIMA

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello del confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate le quotazioni immobiliari a villette mono o bifamiliari o comunque edifici residenziali indipendenti o semi-indipendenti, da cielo a terra, siti a San Nicolò a Trebbia e dintorni. Malgrado la forte crisi economica causata anche da una evidente bolla immobiliare, e dunque una quasi paralisi del mercato immobiliare, la zona in oggetto mantiene comunque una certa appetibilità in virtù della tranquillità (malgrado la rumorosità delle cave site nelle immediate vicinanze), dalla presenza di servizi (commercio, scuole, trasporto pubblico), dalla vicinanza alla città di Piacenza e all'autostrada e quindi una facile accessibilità (la recente apertura del secondo ponte sul Trebbia ha permesso il collegamento con la tangenziale cittadina) e, soprattutto, ai prezzi piuttosto contenuti rispetto alla città.

E' stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al II semestre del 2013 – fissa per la zona Centrale/San Nicolò i seguenti range:

- Abitazioni civili tra i 1.450,00 e i 1.700,00 €/mq se in normali condizioni di manutenzione, tra i 1.750,00 e i 2.150,00 €/mq se in ottime condizioni di manutenzione;
- Abitazioni di tipo economico tra i 1.000,00 e i 1.150,00 €/mq;

- Ville e villini, tra i 1.650,00 e i 1.950,00 €/mq in condizioni normali e tra i 2.000,00 e i 2.300,00 €/mq in condizioni ottime.

Sulla determinazione della stima va tenuto conto infine dello stato attuale del fabbricato, che presenta finiture di tipo economico originarie agli anni '70 e impianti tecnologici obsoleti, che necessitano in gran parte di essere riviste.

Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

a) una villetta indipendente disposta su due livelli fuori terra (piano terra e primo) oltre a sottotetto non abitabile, ubicata in Comune di Rottofreno (Pc), Località San Nicolò a Trebbia, zona Mamago, via Carducci n. 4;

Mq 227,00 commerciali x 1.200,00 €/mq = **€ 272.400,00**

Si procede a una riduzione pari al 20% in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ 272.400,00 x 0,80 = **€ 217.920,00**

b) un'autorimessa sita al piano terra del suddetto fabbricato.

A corpo = **€ 9.000,00**

Si procede a una riduzione pari al 20% in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ 9.000,00 x 0,80 = **€ 7.200,00**

Arrotondamento = -120,00

Totale **€. 225.000,00**

Diconsi Euro Duecentocinquemila/00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

8. APPLICAZIONE I.V.A.

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

9. CONDIZIONI DI DIVISIBILITA' DEI BENI

Trattandosi complessivamente di piena proprietà, non è necessario procedere alla verifica di ipotesi di divisione del bene.

10. EVENTUALI OPERE URGENTI

Le unità immobiliari sono in discrete condizioni di manutenzione e non necessitano di alcuna opera urgente.

11. AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Trattasi di edificio monofamiliare.

12_13. ALLEGATI

Lo scrivente allega le planimetrie delle unità in scala 1:100, la documentazione catastale e urbanistica, i certificati di residenza, stato di famiglia, di stato libero, un estratto di PRG, il rilievo fotografico, oltre a n. 2 CD allegati (files in formato Pdf) comprensivi della presente relazione.

14. LIQUIDAZIONE PARCELLA

L'esperto ha provveduto a redigere il calcolo di quanto dovuto a saldo della prestazione eseguita secondo quanto richiesto conteggiando le proprie competenze in base a quanto indicato nell'Art. 13 del DM 30.05.2002, provvedendo ad esporre le spese sostenute in forma distinta, dividendo le medesime tra: soggette ad IVA e non soggette ad IVA.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 21 maggio 2014

IL C.T.U.

Giovanni Battista Menzani

