

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.164/2019 R.G.C.

Promossa da:

Nuova Lamierprofili Srl con sede in Sarmato (PC) Via Emilia 36

contro: sig. [REDACTED] con sede in via Calvino n.13 Ad

Ottavello di Rivergaro (PC)

(Udienza 16.12.2020)

All'Ill.mo Signor G.E. **Dott.Stefano Aldo Tiberti**

QUESITO

- 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 all'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 per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente 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;
- 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

ing. Arturo Astorri via Genocchi n. 16 29121 Piacenza

pag. 1

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.

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Arturo Astorri nato a Piacenza il 15.06.1943 libero professionista in Piacenza via Genocchi 16, è stato nominato C.T.U. nella Procedura in epigrafe con l'incarico di periziare le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto eseguiva in data 3/07/20 le visure presso l'Agenzia del Territorio al fine di verificare i passaggi di proprietà, le iscrizioni nel ventennio.

Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità del bene al fine di determinarne il valore di mercato . Ciò premesso il sottoscritto nella qualità di CTU relaziona quanto segue :

Verifica preliminare della documentazione presentata.

Il CTU ha verificato che la documentazione presentata dal legale del creditore precedente, **Nuova Lamierprofili Srl** con sede in Sarmato (PC) Via Emilia 36 , fosse completa ed idonea . contro: [redacted] zi con sede in via Calvino n.13 Ad Ottavello di Rivergaro (PC)

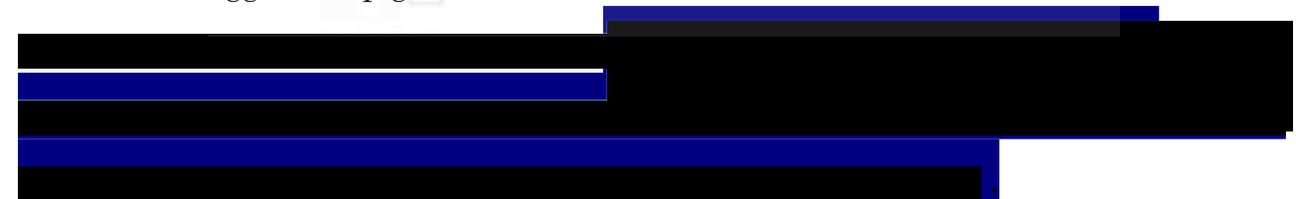
Quesito n.1:

Identificazione catastale, confini, provenienza e corrispondenza degli immobili pignorati

I beni sono posti in località Ottavello nel Comune di Rivergaro e consistono nella Proprietà di un edificio in via Italo Calvino n.13 - **Catasto Fabbricati Foglio 2 part. 71 subb. 2,4** e di un terreno adiacente censito al **Catasto Terreni Foglio 2 part. 71**

Identificazione catastale

L' immobile oggetto di pignoramento risulta descritto nel Catasto Fabbricati di



| Foglio | Part. | Sub | Cat | Cl | Cons. | Sup.catastale | Rendita euro | Indirizzo |
|--------|-------|-----|-----|----|---------|---------------|-----------------|---------------------------------|
| 2 | 71 | 3 | A/7 | 2 | 12 vani | 278 mq | 960,61 | Via I.Calvino, 13 Piano: S1-T-1 |
| 2 | 71 | 4 | C/6 | 2 | 38 mq | 45 mq | 115,79 | Via I.Calvino, 13 Piano: T |

Inoltre l'area adiacente descritta nel Catasto Terreni di Rivergaro come segue:

| Foglio | Par t. | sub | porz | qualità | Superficie mq | | | Deduz. | Reddito euro | |
|--------|-----------|-----|------|---------|---------------|---|----|--------|--------------|---------|
| | | | | | ha | a | ca | | Domenicale. | Agrario |
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|----|--|--|--|---|---|----|--|--|--|--|
| 2 | 71 | | | | - | 9 | 35 | | | | |
|---|----|--|--|--|---|---|----|--|--|--|--|

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che l'immobile è correttamente descritto nelle visure catastali e che ad esso risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale.

Confini

L'edificio confina in circondario con strada comunale di Ottavello , con ragioni Maloberti , con ragioni [REDACTED] e con strada di lottizzazione.

Provenienze

L'immobile in oggetto è pervenuto :

* [REDACTED] per successione legittima dal padre [REDACTED] e deceduto il 16/09/2005 per 1/4

[REDACTED] la quota di comproprietà indivisa per la successione in morte del coniuge [REDACTED] deceduto il 16/09/2005 per 1/4

Inoltre è in possesso della quota indivisa in ragione di 2/4 per acquisto della Particella 189 del foglio 2 Catasto Terreni di Rivergaro con atto dal notaio Fiengo in data 25/09/1987 e delle Particelle 71 sub 1 e 71 sub 2 del Foglio 2 Catasto Fabbricati di Rivergaro e della Particella 71 del Foglio 2 Catasto Terreni di Rivergaro di 835 mq con atto del Segretario Comunale sig.ra Terregrosse in data 1/10/87 . Si precisa che gli altri 2/4 dei suddetti acquisti furono in carico al coniuge Antoniazzi Emanuele

Quesito n. 2 :

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'immobile è sito secondo il PSC nella categoria AUC Ambiti Urbani Consolidati e secondo il R.U.E.(Regolamento Urbanistico Edilizio) attuale nella categoria AUC 1 Ambiti Saturi a media e Alta densità .

Villa unifamigliare ad uso civile abitazione sviluppata su tre livelli (due fuori terra) collegati tra loro da scala interna , composta da due locali ad uso cantina e disimpegno al Piano Sottterraneo, da cucina/soggiorno , camera da letto, disimpegno, ripostiglio , due

ing. Arturo Astorri via Genocchi n. 16 29121 Piacenza

bagni , lavanderia e portico al Piano Terra , da disimpegno, tre camere da letto, bagno , portico e terrazzo al Primo Piano. Inoltre un locale al Piano Terra ad uso autorimessa . Il tutto con annessa area di pertinenza esclusiva.

Le stanze al Piano Terra hanno una altezza di 3,25 m , al Primo Piano una altezza di 2.90 m , nel seminterrato di 2,30 m . Il Garage ha una altezza di 2,70 m.

Le strutture verticali perimetrali sono in mattoni intonacati al civile , i solai in latero-cemento , il tetto di copertura è realizzato in latero-cemento.

La porta di ingresso è in legno parzialmente vetrata .

Analogamente le porte interne sono in legno .

Le finestre sono in legno con vetro semplice con inferriate per evitare intrusioni.

Al Piano Terra i pavimenti sono in ceramica .

Al primo piano i pavimenti sono in parquet di buona qualità per le stanze da letto ed in ceramica per il bagno .

Nel bagno al primo piano la piastrellatura è in ceramica ed ha una altezza di 2,20 m .

I pavimenti della scala per l'accesso alla cantina sono in gres .

Il riscaldamento è effettuato per mezzo di una caldaia a gas posta a piano terra che alimenta i termosifoni.

Si segnala che l'appartamento è stato costruito anteriormente al 1/07/2009 per cui non è necessaria la redazione di un Certificato Energetico (APE) .

L' area scoperta di pertinenza è delimitata da un muretto che sostiene una cancellata in ferro che circonda il fronte strada .

Quesito n. 3

Regolarità edilizia ed urbanistica

Edificio in via Italo Calvino n. 13 ad Ottavello nel Comune di Rivergaro (PC)

L'edificio è stato soggetto alle seguenti Concessioni Edilizie :

- a) Concessione Edilizia n. 1125 del 28/01/1988 con " Cambio di destinazione da locali adibiti a scuola elementare ad abitazione civile"

b) Concessione edilizia del 2/04/1988 per "Ampliamento e ristrutturazione fabbricato civile"

c) Concessione del 10/11/1988 per Variante .

Quesito n.4

Opere abusive da sanare

Non sussistono opere abusive da sanare

Quesito n.5

Spese gestionali - Spese non pagate

Edificio in via Italo Calvino n. 13 ad Ottavello nel Comune di Rivergaro (PC)

L'edificio non è un condominio , poiché i locali sono abitati solo dai proprietari .

Non ci sono spese gestionali non pagate , né ci sono spese da ripartire .

Quesito n. 6

Valutazione estimativa

Premesse per adeguamenti e correzioni della stima

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Non sussistono oneri per opere abusive da sanare.

2) Oneri per Stato d'uso e di manutenzione , Conformità impianti :

Le verifiche dell'impianto di riscaldamento sono state regolari .

Non c'è il collaudo elettrico .

3) Oneri per Stato di possesso

L'edificio è abitato dalla sig.ra Cremascoli Lina , dalla figlia sig.ra Antoniazzi Maria Cristina con il figlio Emanuele .

4) Oneri ,Vincoli a carico dell'acquirente :

4 a) non risultano trascritti decreti di vincoli di interesse storico, artistico ed archeologico;

4 b) Oneri non opponibili all'acquirente :

I beni di cui trattasi sono gravati dalla seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno

cancellate dalla procedura o comunque non opponibili all'acquirente

4 c) Verifica gravami di censo, uso civico

I beni dei lotti esaminati sono di proprietà, quindi possono essere pignorati.

4 d) Eventuale pagamento dell'IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario , non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

5) Spese condominiali

Non essendo un condominio non ci sono spese condominiale da pagare

STIMA

L'immobile oggetto della valutazione si trova adiacente alla zona residenziale di Ottavello di recente costruzione . Tenuto conto dell'ubicazione dell' immobile , della sua conformazione, dello stato di conservazione e grado di finitura, dopo aver assunte le necessarie informazioni circa le quotazioni correnti sul locale mercato immobiliare per beni simili situati nella zona, ritiene equo assegnare a quelli di cui trattasi i seguenti valori commerciali .

Appartamento Piano Terra + Primo Piano : 278 mq. x € /mq 700 = 194.600 €

A cui deve aggiungersi Terrazzo al Primo Piano + Scale + Seminterrato + Terreno

Terrazzo 27 mq x 0,5 = 13,5 mq x 700 = 9.450 €

Scale 48 mq x 0,25 = 12 mq x 700 = 8.400 €

Seminterrato 73 mq x 0,25 = 18,25 x 700 = 12.775 €

Terreno circondante la villa : mq 935 x 5 % = 46,75 x700 = 32.725 €

per un totale 257.950 € da cui dedurre 1000 € per la necessità di eseguire il collaudo elettrico si ottiene 256.950 €

Deduzione forfettaria

Con una deduzione del 10% : **€ 231.255 che arrondo in 231.000 (duecentotrentunmila).**

Quesito n. 7 :

Eventuale divisibilità

Il bene pignorato è da intendersi per intero ed è indivisibile.

Quesito n. 8 :

Eventuali opere da eseguirsi

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 .

Non ci sono opere urgenti da eseguire.

Quesito n. 9 :

Nominativo e recapito dell'Amministratore Condominiale

Non essendo un condominio non c'è un Amministratore di Condominio

Quesito n. 10 :

Allegati planimetrici e fotografie

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 3 scatti dell'interno); Sono allegate le visure catastali storiche dell'edificio , le relative planimetrie catastali , il CDU dell'edificio . n. 16 fotografie di cui 5 dell'esterno e 11 dell'interno.

Quesito n. 11

Documentazione :

11) 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

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza il 25.07.2020

Il C.T.U.

Allegati:



ing. Arturo Astorri via Genocchi n. 16 29121 Piacenza

- 1) **Visure Storiche e Planimetrie catastali**
 - 2) **Documentazione fotografica (5 esterne e 11 interne)**
 - 3) **CD Rom contenente il presente elaborato e le foto in formato digitale**
- .

