

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n° 33/2021

G.E. Dott. EVELINA IAQUINTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

**BCC NPLS 2018 S.r.l.
CONTRO**



RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE

**IN PUNTO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IN COMMERCIO DEI BENI IMMOBILI
POSTI NEL COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC), loc. "CHIAVENNA
ROCCHETTA" via Chiesa n. 9**

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Evelina Iaquinti, nominava il sottoscritto Arch. Francesca Bersani nata a Piacenza il 26/10/1965, con studio in Via Mazzini, 67 PIACENZA, esperto nell'esecuzione immobiliare incaricato in data 14/03/2022, e successivamente la sottoscritta prestava il giuramento di rito con l'assunzione del quesito in calce.

- **La sottoscritta**

- visionati in data 04/10/2022 il bene oggetto di pignoramento posto in LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC), loc. "CHIAVENNA ROCCHETTA" via Chiesa n. 9,
- esperite le visure catastali,
- svolte indagini presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Piacenza,
- svolte indagini presso il comune di LUGAGNANO VAL D'ARDA,

**espone alla Sig. G.E. Dott. E. Iaquinti le proprie conclusioni con la seguente
RELAZIONE.**

Piacenza, 14 Ottobre 2022

Art. 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento residenziale come segue:

- Abitazione posta al piano primo e piano secondo censito al N.C.E.U. del comune di Lugagnano Val D'Darda (PC) Via Chiesa n.9 come segue:

Al Catasto dei Terreni, Fg. 9, Particella n.113, Ente Urbano di mq. 133;

Al Catasto dei Fabbricati Fg.9, Particella 113, Categoria A/03, Classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 155 m², totale escluse aree scoperte 148 m², rendita € 204,52.

CONFINI: Il fabbricato in oggetto confina a Nord con i mappali 112 e strada comunale o vicinale, ad Ovest con i mappali 572 e 118, a Sud con i mappali 572 e Strada Comunale di Chiavenna.

CORRISPONDENZA: piena corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

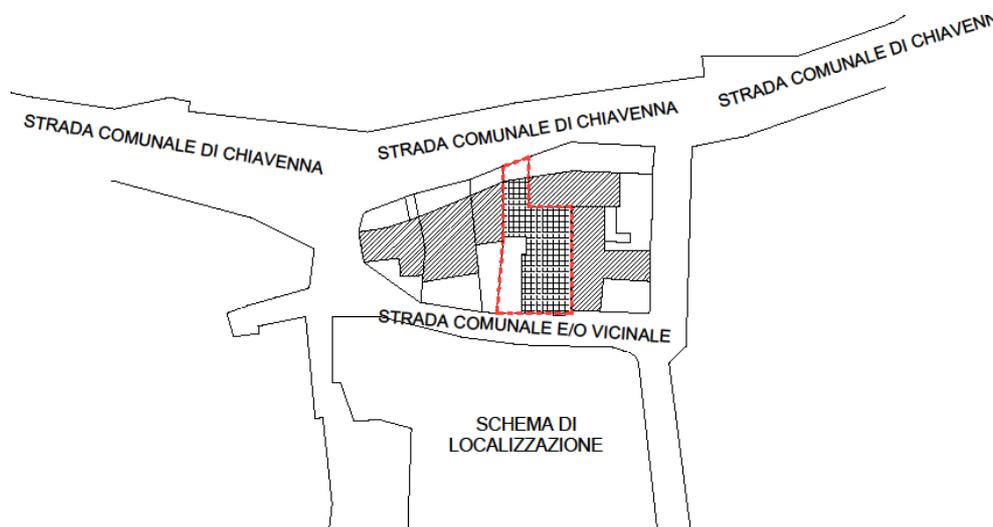
Art. 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è un edificio inserito in un agglomerato residenziale di antica formazione che si sviluppa a lato strada e che segue l'andamento della stessa.

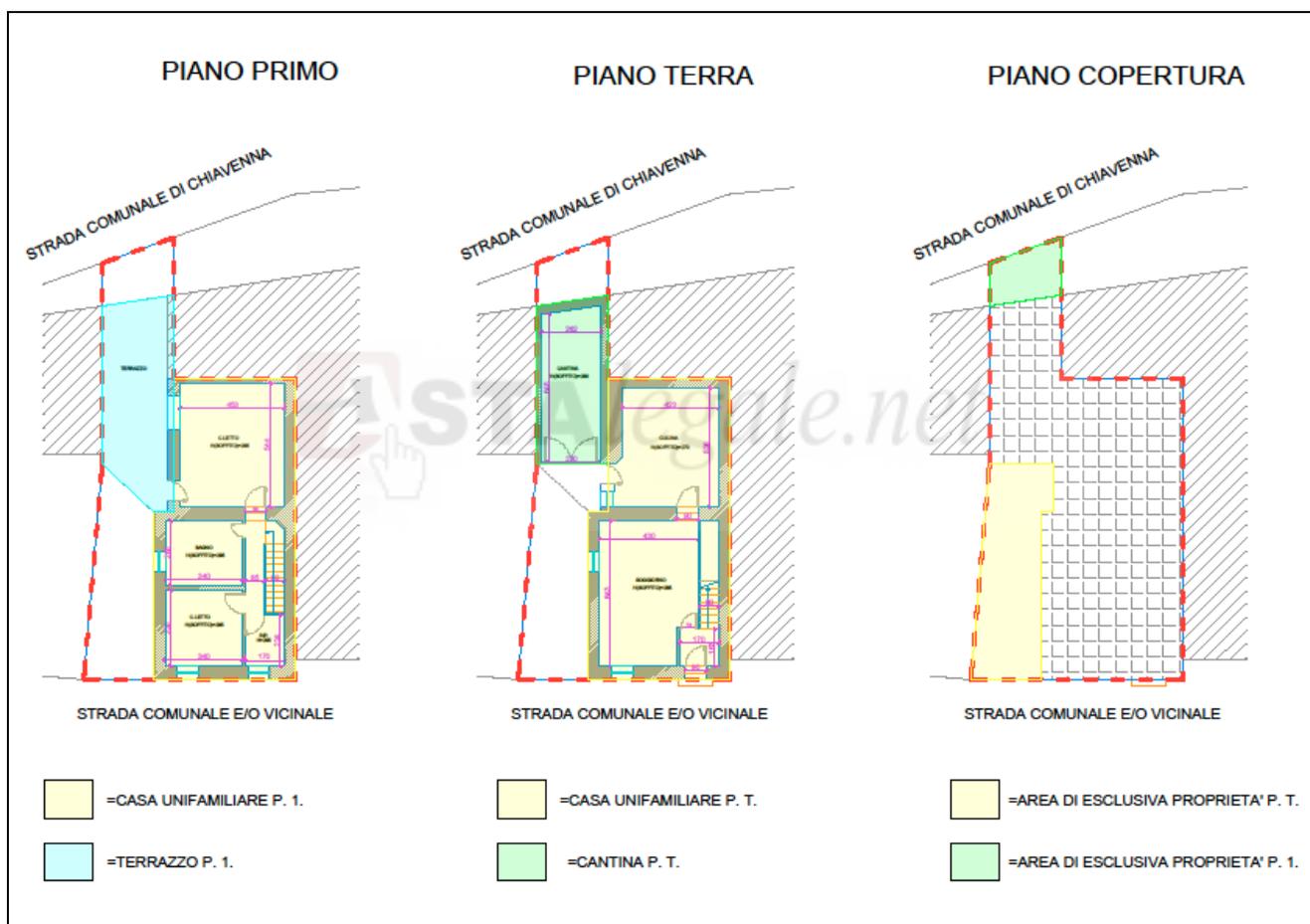
L'agglomerato risulta compreso fra due strade una, la principale, Strada Comunale di Chiavenna, ad un livello altimetrico più alto e una, ad un livello altimetrico più basso, che risulta essere verso il retro del fabbricato.

Tali agglomerati presentano una forma irregolare e accolgono più unità immobiliari che spesso si incuneano gli uni negli altri.

Il tessuto edilizio risulta a destinazione prevalentemente residenziale accanto e limitrofe ad aree agricole tutt'ora coltivate.



L'immobile è una unifamiliare che si svolge su due piani , terra e primo.
 Il fabbricato presenta una piccola area scoperta e un terrazzo al piano primo e un'area scoperta e un locale cantina al piano terra.
 Al piano terra vi sono due ingressi: uno adiacente alla strada secondaria più bassa, che disimpegna il vano scala del piano superiore e il soggiorno, mentre l'altro risulta già all'interno dell'area scoperta di proprietà, che accede direttamente alla cucina. Sempre al piano terra e all'interno dell'area scoperta di proprietà si accede al vano cantina attraverso un portone in ferro e vetro. La cantina non è comunicante con la cucina ma è a sestante.
 Adiacente alla strada principale si trova un'area di piccole dimensioni di esclusiva proprietà da cui si accede, attraverso un cancello pedonale, al terrazzo e di seguito all'ingresso della camera da letto del piano primo.
 Per meglio comprendere la dislocazione del fabbricato inserisco uno schema solo indicativo privo di misure esterne per evitare fraintendimenti.



L'area su cui sorge il fabbricato è costituita dal mappale 113 ed è identificato al CATASTO TERRENI al Fg. 9 di metratura totale mq.133. Essa risulta comprendere il sedime del fabbricato, la cantina e le aree di esclusiva proprietà prospicienti le due strade di accesso.

L'immobile che andiamo a descrivere si sviluppa al piano terra e primo ed è posto in via Chiesa n.9 in loc. "Chiavenna Rocchetta" – Comune di Lugagnano Val D'Arda - PC.

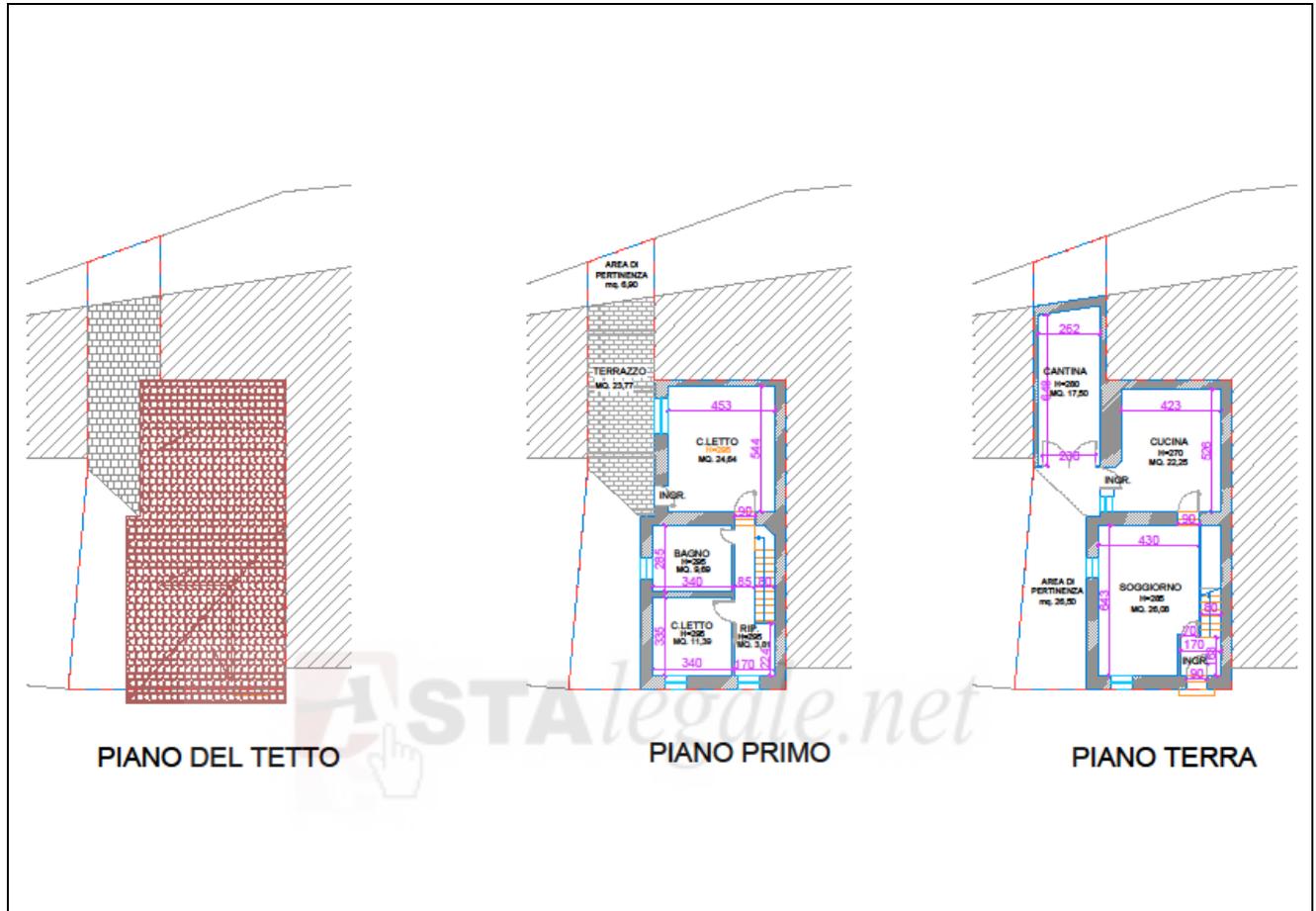
L'abitazione è così strutturata:

- Piano Terra: vano ingresso che disimpegna scala di accesso al piano primo e soggiorno. Dal soggiorno salendo 3 gradini si accede alla cucina, che gode di un

ingresso esclusivo dall'area privata di esclusiva proprietà. Limitrofa alla cucina troviamo la cantina che non comunica con la cucina ma gode di un ingresso separato sempre dalla stessa area privata.

- Piano Primo: il disimpegno, che si raggiunge percorrendo la scala, disimpegna due camere da letto, un bagno e un locale ripostiglio.

La prima camera da letto, vicina allo sbarco della scala, gode dell'ingresso esclusivo dalla terrazza che si affaccia sulla strada principale.



Da alcuni rilievi in sito, confrontati con la documentazione protocollata in Catasto, si individuano le seguenti metrature utili lorde:

- abitazione piano terra : circa 78,07 mq;
- abitazione piano primo: circa 79,04 mq.;
- cantina piano terra : circa 22,28 mq.;
- area esclusiva al piano terra: circa 26,50 mq.;
- area esclusiva al piano primo: circa 6,90 mq.;
- infine la terrazza al piano primo : circa 23,77 mq..

Si stima una metratura lorda dell'abitazione pari a 117,10 mq.

Caratteristiche costruttive:

Da alcune analisi in sito, si evince che la struttura dell'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- fondazioni presumibilmente superficiali e in mattoni pieni;
- muratura portante presumibilmente mista in mattoni pieni e sassi;
- solai (a copertura del piano terra e del sottotetto non accessibile)in putrelle e tavelloni, in alcuni casi coadiuvati da trave in legnoa vista rompi tratta in estradosso;

- tetto in legno con tavelle in cotto, lastre sottocoppo probabilmente in amianto e sovrastanti coppi.

Naturalmente la normativa antisismica odierna non è soddisfatta dato che non era in vigore al momento della costruzione, ma la struttura nel suo complesso non presenta fessurazioni, almeno evidenti ad occhio nudo e risulta di bassa complessità costruttiva, a due piani, piano terra e primo e con interassi tra i muri portanti perimetrali di contenute dimensioni.

Proseguendo nella descrizione troviamo:

- manto di copertura in coppi di cotto;
- parati divisorie in laterizio ed intonaci al civile;
- serramenti esterni per la maggior parte ancora in legno e vetro singolo con persiane tutte in alluminio e solo per l'accesso e la finestra della cucina in alluminio e vetro camera, i davanzali esterni ed interni in marmo spessore max 3 cm., mentre le due finestre del piano primo verso via chiesa sono sprovviste di davanzale interno;
- porta d'ingresso esterna in legno e vetro singolo;
- intonacatura esterna al civile con tinteggiatura.

L'acqua piovana viene smaltita con gronde e pluviale in lamiera preverniciata, lato lungo verso area esclusiva, mentre un pluviale sembra essere in materiale plastico, quello sul fronte via chiesa. Dal sopralluogo risulta la presenza di una fossa biologica all'interno dell'area di esclusiva proprietà al piano terra e dei pozzetti delle acque chiare con uno di questi con tappo non carrabile.

Non abbiamo reperito informazioni sulla rete fognaria comunale, anche se siamo propensi a pensare che sia sulla strada comunale che su via chiesa la rete fognaria serva le unità immobiliari intorno.

Anche nell'area esclusiva verso la strada comunale è presente una griglia di raccolta acqua piovana che presumibilmente si raccorderà alla fognatura comunale.

Le finiture esterne presentano un intonaco civile liscio con tinteggiatura color bianco e zoccolo alto circa 60/70 cm in grigio scuro. Il terrazzo è pavimentato in gres a piastrelle rettangolari color cotto. Le due aree di esclusiva proprietà sono in cemento.

Le finiture interne sono le seguenti:

- I pavimenti interni sono in graniglia di marmo con piastrelle quadrate di dimensioni 30 x 30 cm in cucina, in cementine esagonali bianche e rosse in soggiorno posati in diagonale, mentre al piano primo nel corridoio e nel ripostiglio troviamo le cementine quadrate, in bagno la ceramica e nella camera con accesso al terrazzo e l'altra che si affaccia su via chiesa ancora la graniglia. I rivestimenti presenti nel bagno e in cucina sono in ceramica, colori chiari.

Gl'intonaci interni sono al civile tinteggiati a tempera di colore prevalentemente chiari con alcune pareti di colore più scuro.

Le porte sono in legno tamburato.

Le altezze dei locali dell'abitazione risultano essere:

- H= 2,95 per piano primo;
- H= 2,70/2,85 per piano terra.

Impianti presenti:

L'edificio ha un sistema di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa, situato nella zona cucina. Le due caldaie [marchio IC tema e OCEAN] sembrano non funzionanti, tale impressione è data dal fatto che all'interno della casa abbiamo trovato l'installazione di stufe non regolari in diversi ambienti. Si desume che probabilmente per il riscaldamento dei locali venivano utilizzate le stufe a legna mentre il contatore del gas esistente è stato abbandonato da tempo.

L'appartamento risulta anche intaccato dall'umidità in modo diffuso a causa proprio dell'utilizzo delle stufe e dell'abbandono del riscaldamento con radiatori.

L'immobile quindi è dotato di contatore gas, luce e è accessoriato con fossa biologica e pozzetti pluviali .

Stato di conservazione dell'immobile:

L'immobile in esame è stato presumibilmente abitato di recente ma non ha avuto nessun intervento di ordinaria manutenzione.

Sembra sia stato utilizzato come abitazione temporanea da più persone, dato il numero di letti e brande trovate all'interno del piano primo.

Vi sono segni di umidità di risalita e diffusa che fanno pensare alla mancanza di un vespaio al piano terra.

Le finestre sono ancora quasi tutte in legno e vetro singolo.

Gli impianti sono presenti ma si ritiene che non funzionino.

La struttura muraria non evidenzia crepe quindi si presume che la struttura statica sia in ordine anche se non in linea con le normative odierne antisismiche.

L'unità è in uno stato di abbandono.

Art. 3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è di proprietà di:

- 1000/1000 dal Sig. ██████████ in regime di separazione dei beni.

Art. 4 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI..., GRAVAMI...

Non si sono reperite attestazioni circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Art. 5 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI..., GRAVAMI... CANCELLABILI DALLA PROCEDURA

L'unità immobiliare in esame risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione del 02/08/1995 - Registro Particolare 6451 Registro Generale 8302, Pubblico ufficiale MANFREDO FERRERIO Repertorio 39535 del 25/07/1995. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- Trascrizione del del 18/02/1997 - Registro Particolare 1891 Registro Generale 2274, Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 1838/315 del 14/06/1994. Atto PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

- Trascrizione del 14/12/2012 - Registro Particolare 10941 Registro Generale 14618, Pubblico ufficiale ONORATO MARIO Repertorio 81991/11684 del 07/12/2012. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- Iscrizione del 14/12/2012 - Registro Particolare 1862 Registro Generale 14619, Pubblico ufficiale ONORATO MARIO Repertorio 81992/11685 del 07/12/2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- Trascrizione del 15/06/2021 - Registro Particolare 7051 Registro Generale 9558, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 728 del 10/05/2021. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per la cancellazione alla parte acquirente delle trascrizioni sopra riportate si devono applicare i seguenti costi (salvo ultime varianti):

- Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
- Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
- Bollo €. 59,00.

(si consiglia di prestare attenzione alla relazione preliminare notarile in cui è indicato un valore di massima euro350,00=)

ART. 6/7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

In seguito a ricerche catastali e comunali, si può affermare che:

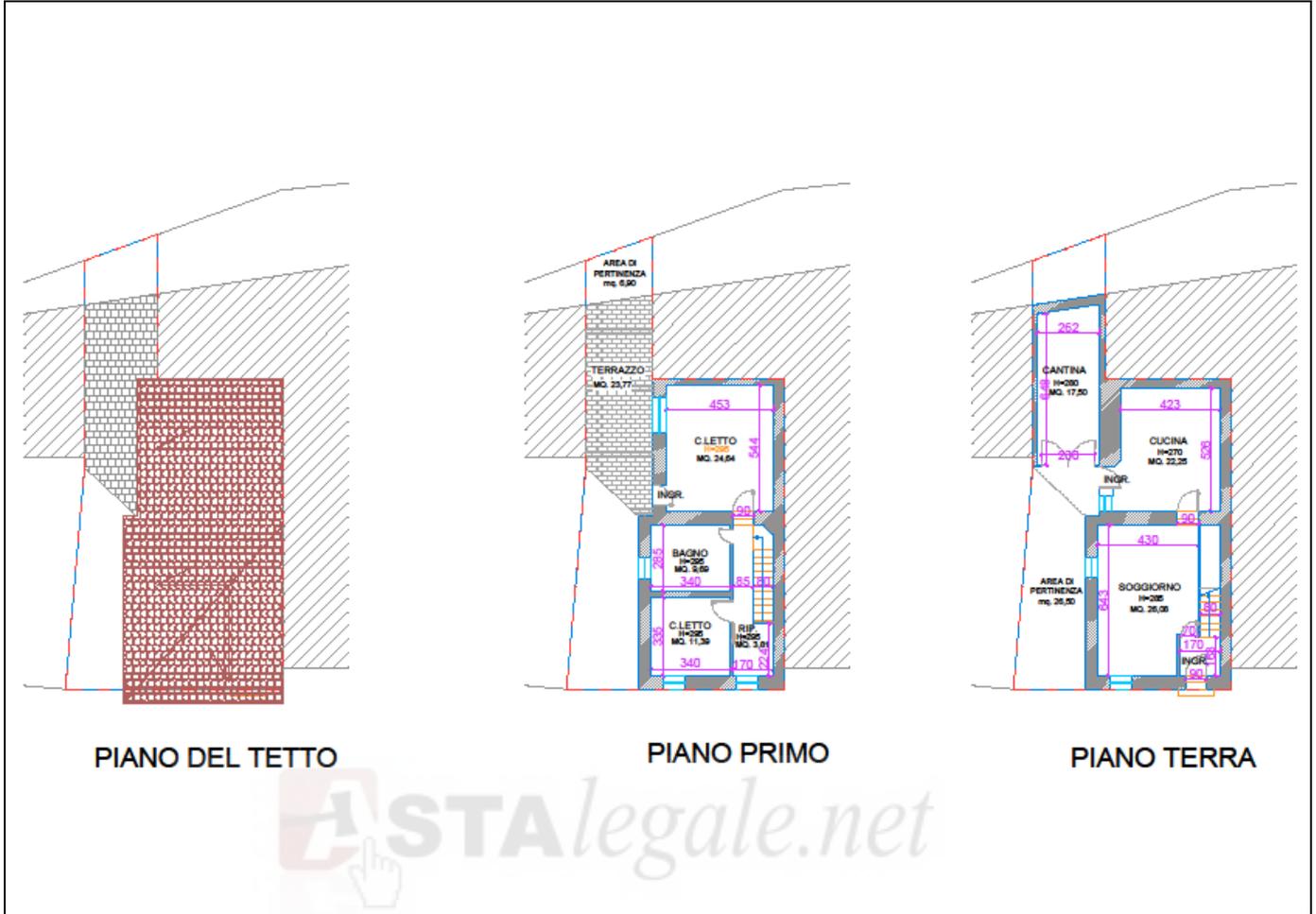
L'immobile in esame è stato presumibilmente realizzato prima del 1967 e non sono stati trovati documenti attestanti ne' la data precisa ne' il progetto di costruzione originario.

Unico documento reperito risulta essere l'accatastamento dello stesso in data 31/12/1994.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

Non risultano certificazioni degli impianti presenti: idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico.

Stato di fatto



Stato depositato in catasto

Data presentazione: 31/12/1994 - Data: 22/06/2022 - n. T42107 - Richiedente: BR5FNC65R66G535K

MOD. LAPIO
P. 12 (REV. 007)

1506

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. FF.

MOD. EM (CEI)

100

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 852)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lugagnano ValdarDA via Loc. Chiavenna Rocchetta

Tipo Mappale n° 1362 del 27/10/94

PIANIMETRIA CATASTALE
Scala: 1:1000
Fog. 9 Mapp. 113.

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO 1°

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RESERVAZIONE ALL'USO

138

Declarazione di N.C.
Ultima situazione in data 22/06/2022

Completata dal
C. MURARI SPRUNO

Data presentazione: 31/12/1994 - Data: 22/06/2022 - n. T42107 - Richiedente: BR5FNC65R66G535K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data 06/12/01 Firma

138

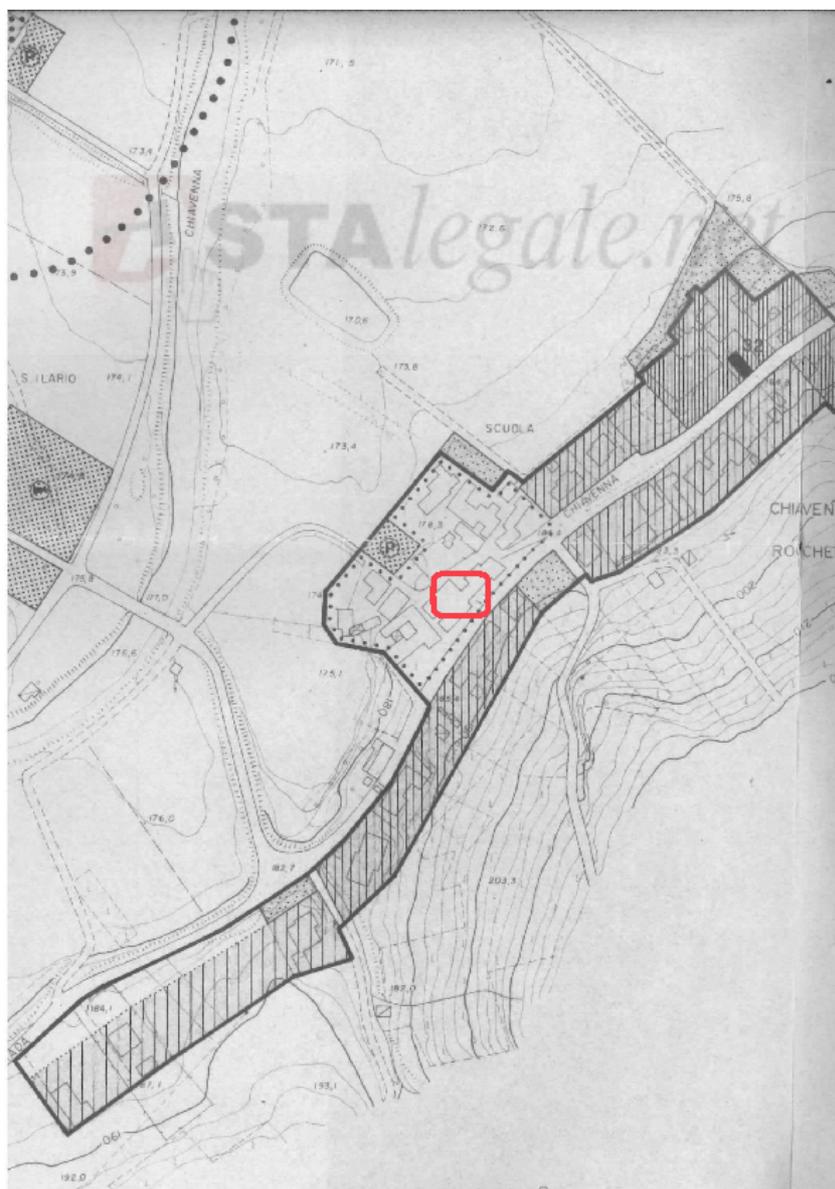
DESTINAZIONE URBANISTICA

Ad oggi la destinazione urbanistica dell'immobile non è in contrasto con gli strumenti urbanistici infatti questi ultimi evidenziano che lo stesso è inserito in un agglomerato urbanistico ad alta vocazione residenziale identificandola come "ZONA OMOGENEA A" : identificati come insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 22 del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale).

Scendendo più nel dettaglio ed esaminando la scheda riferita alla Loc. Chiavenna Rocchetta si può identificare in particolare l'immobile individuato con il numero 13 che presenta:

- la destinazione d'uso a **Residenza**,
- la tipologia edilizia come **Edilizia Residenziale Minore**,
- stato di conservazione **Buono** (si riferisce all'anno **1998**),
- l'età dell'edificio come **Vecchio**.

TAVOLA DI P.R.G.



Piano Regolatore Generale

P 19 - Disciplina particolareggiata zone A

COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC)
20 MAR 1999
P.R.G. 2599
CIT. 01 580

Adozione/ deliberazione del Consiglio Comunale n. del
Approvazione/ deliberazione della Giunta Provinciale n. del

Il Sindaco
L'assessore all'urbanistica
Il segretario Comunale

Progetto di:
Dott. Arch. Daniela Bion, Via Verdi 40, Piacenza



SCHEDA CHIAVENNA ROCCHETTA

Zone Omogenee A

Analisi dello Stato Attuale
Disciplina d'intervento - 1 : 1000

Lugagnano
Niviano di Sopra
Niviano di Sotto
Chiavenna Rocchetta
Rozzagaro
Salini
Fornelli
Bacchetti di Sopra
Lozzoli
Macinesso
Monte di Valeio
Vesolino
Anlognana
Verdelli
Vila di Valeio

Gli insediamenti sopraddetti sono quelli indicati come "Insediamenti storici" e risultano insediative storiche non ubicate nei art. 22 del Piano. In attesa di P.R.G. Regionale la legittimità ed il diritto di tutela è ipotizzato qui di seguito, mentre quello delle categorie di intervento compare su ogni singola scheda. Il perimetro della zona omogenea A è indicato dalle linee punteggiate; gli edifici annessi e i terreni che compaiono nelle seguenti schede ma che risultano esterni al perimetro della zona omogenea A, sono definiti "in zona agricola" e come tali vengono trattati, analogamente a quelli compresi nelle schede che disciplinano il territorio agricolo.

Legenda

Destinazione d'uso

R: Residenza

S: Servizi

P: Attività produttiva

A: Attività agricola

C: Attività commerciali e artigianate di servizio

M: Rete residenziale e attività commerciali e/o artigianate di servizio.

Tipologie edilizie

A: Edificio specializzato

B: Edificio residenziale

C: Edificio residenziale monofamiliare

D: Edificio residenziale plurifamiliare

E: Edificio per attività produttive

F: Edificio per attività agricole

Stato di conservazione

B: Buono

M: Medio

P: Pessimo

Edifici tutelati

A: Tutelato

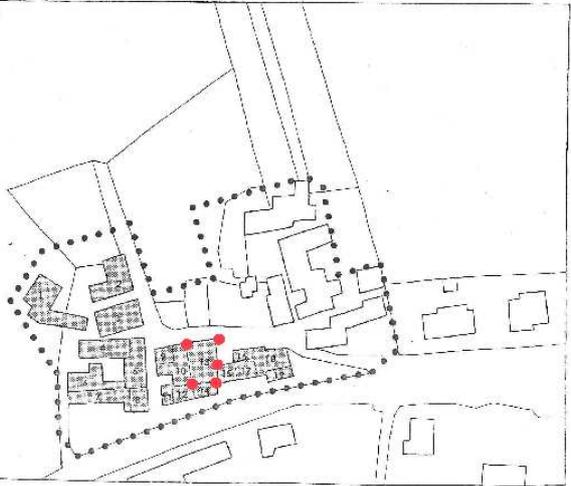
V: Vincolato

R: Resiliente

DISCIPLINA D'INTERVENTO

Zone Omogenee A
Analisi dello Stato Attuale - 1 : 1000

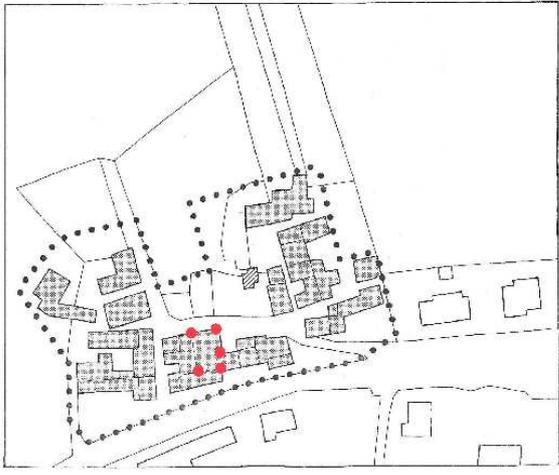
| Numero dell'unità edilizia | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
|----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Destinazione d'uso | A | A | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R | R |
| Tipologia edilizia | H | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | |
| Stato di conservazione | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | B | |
| Edifici tutelati | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edifici vincolati | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edifici resilienti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Zone Omogenee A
Disciplina d'intervento - 1 : 1000

Legenda

- Restaurato edificato
- Rinquinamento e risanamento conservativo di tipo A
- Restaurato e risanamento conservativo di tipo B
- Ristrutturazione edilizia**
- Demolizione con ricostruzione
- Demolizione senza ricostruzione
- Ripristino topografico



Nella scheda della disciplina di intervento sopra evidenziata, per il fabbricato in oggetto viene ammessa la **ristrutturazione edilizia** quindi segue le NTA evidenziate nell' Art. 19 di seguito riportate.

ART.18 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

- 18.1 Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria del restauro scientifico e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale
- 18.1.1 Il tipo di intervento prevede:
- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partiture delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

ART.19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 19.1 Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, e quelle più recenti che, pur non configurabili con la categoria suddetta, rappresentano un aspetto ormai consolidato del paesaggio attuale.
- 19.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, pur salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e dei corpi edilizi. L'unitarietà dei prospetti, per quanto riguarda le nuove facciate, non significa necessariamente la proposta di soluzioni "in stile".
- 19.3 Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive interne, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, queste ultime con una tolleranza del 5% in eccesso o difetto.
- 19.3.1 Sono inoltre previste le opere, ivi comprese parziali demolizioni e ricostruzioni, atte ad ottenere il miglioramento degli standard abitativi degli edifici, il recupero degli spazi liberi cortili nonché, per gli edifici contrassegnati dall'asterisco nelle schede allegate alle presenti norme, in deroga al comma precedente, la parziale trasposizione di volume tesa a ricondurre l'edificio ad un più corretto inserimento nel tessuto urbano circostante.
- 19.3.2 In particolare rientrano in tale categoria:
- a) il rifacimento parziale delle unità edilizie con il mantenimento della forma e dei rapporti di copertura preesistenti, fatte salve le eccezioni per gli edifici contrassegnati da asterisco di cui al comma 19.3.1;
 - b) l'adeguamento delle altezze dei piani esistenti fino al raggiungimento dell'altezza netta di ml 2,70, senza peraltro aumentare il numero dei piani esistenti e fermo restando la possibilità di utilizzare locali con altezza attuale non inferiore a ml 2,40, compresi i sottotetti come disposto dalla L.R. 6 aprile 1998, n°11;
 - c) l'aumento della Su preesistente, nei limiti posti dal quarto comma dell'art. 37 della L.R. 47/78, fino ad un massimo di 15 mq per dotare l'unità abitativa dei servizi igienico-sanitari, qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato esistente;
 - d) la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali corpi scala, impianti tecnologici, igienico sanitari, collegamenti collettivi orizzontali;
 - e) la modifica della destinazione in conformità agli usi compatibili con le aree a "prevalente destinazione residenziale".
 - f) per i soli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia esistenti in zona agricola (elaborato A2), l'aumento della Su preesistente fino ad un massimo di 20 mq per dotare l'unità abitativa dei servizi igienico-sanitari, qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire tali spazi all'interno del fabbricato esistente. Tale intervento è tuttavia consentito esclusivamente al fine di realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare ed è subordinato all'esistenza delle dotazioni minime di infrastrutture e di servizi necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

ART. 8 CENSO LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile oggetto del presente pignoramento risulta ad oggi occupato da cose.

ART. 9 SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Da quanto abbiamo potuto appurare non sussistono spese di gestione o di manutenzione, se non l'ordinaria manutenzione dello stabile.

ART. 10 CRITERIO DI STIMA

Con espresso riferimento a quanto esposto, nonché all'analisi comparativa con altri immobili simili ed alle indagini di mercato relativamente alla domanda/offerta, ai costi inerenti la regolarizzazione edilizia ed impiantistica, è possibile assumere quale valore di stima l'importo così calcolato:

- 1) il tessuto edilizio di cui fa parte,
- 2) lo stato di fatto dell'immobile, dei suoi impianti e delle sue pertinenze,
- 3) la mancanza della regolarità edilizia che compromette la stessa agibilità,
- 4) la frazione in cui è inserito,
- 5) l'attuale mercato immobiliare, particolarmente depresso,

Tutto ciò premesso:

1) L'immobile al Piano Primo e Terra

(mq 165,00 x 600,00€/mq)=€. 99.000,00

2) Aree esterne scoperte di esclusiva proprietà e cantina

A corpo

€. 5.000,00

TOTALE pari a €. 104.000,00

A scalare € 4.000,00 per la regolarizzazione edilizia, comprensiva delle spese del tecnico incaricato.

A scalare per lo smaltimento dell'amianto esistente in falda compresi gli oneri di ponteggio trasporto e discarica € 5.000,00 inoltrando comunicazione di manutenzione ordinaria al comune.

(euro 104.000,00 – 9.000,00)= euro 95.000,00

Si ritiene inoltre doveroso diminuire il valore del 20%, vista la località in cui è inserito l'immobile e vista la depressione del mercato immobiliare, arrivando così ad una valutazione prudentiale di seguito espressa

(euro 95.000,00,00 x 0,80)= euro 76.000,00 valore prudentiale

VALORE STIMATO IMMOBILE ARROTONDATO € 76.000,00 (SETTANTASEMILA EURO)

ART. 11 NATURA STRUMENTALE DEL BENE

L'immobile in oggetto non è un bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, pertanto al compratore non comporta il pagamento dell'IVA di legge.

ART. 12 PIGNORAMENTO DI QUOTA PARTE O DELL'INTERO BENE

L'immobile in oggetto è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non risulta necessario alcun parere sulla possibilità di comoda divisibilità di eventuali quote.

ART. 13 OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

Non vi sono opere da eseguire con urgenza.

ART. 14 AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Dalle informazioni reperite dal circondario, non risulta essere presente un amministratore di condominio o spese comuni.

ART. 15/a DOCUMENTAZIONE CATASTALI

(di seguito allegata)

ART. 15/b MAPPA

(di seguito allegata)

ART. 15/c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

(di seguito allegata)

Piacenza, 14/10/2022.

Il tecnico

