TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 63/2021

- G.E. Dr.ssa E. Iaquinti -

- Custode Giudiziario Avv. Riccardo Benaglia -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

[redacted]

ASTAlegale.net

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 01/02/2023, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Evelina Iaquinti incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc. 8, Esperto nell' esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

L'Esperto prestava giuramento di rito il 03/02/2023, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 07/06/2023.

L'Esperto:

-rilevato che la relazione notarile consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipo-catastale, risulta completa e idonea,

-esaminato l'atto di pignoramento,

-eseguiti i rilievi necessari, le opportune misurazioni e le debite calcolazioni,

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

-esperite le visure catastali,

-svolte le indagini presso gli Uffici Tecnici dei Comuni competenti in ordine alla ubicazione dei beni,

-esperite le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Piacenza (ex Conservatoria PP.RR.II.),

espone all'Ill.ma G.E. Dr.ssa E. Iaquinti le proprie conclusioni redigendo la seguente relazione, consistente in:

- Art. 1 –

(Identificazione del bene, dati catastali, quote pignorate, corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, confini, provenienza e passaggi di proprietà nel ventennio)

I beni oggetto della vendita, siti nel **COMUNE DI CAORSO (PC)** e censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 12, part. 369, sub. 8 (graffato part. 369, sub. 15) , Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8 vani, R.C. € 661,06, Via Enrico Fermi, piano T-1-2;

2) - fgl. 12, part. 369, sub. 9 (graffato part. 369, sub. 16) , Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 3 vani, R.C. € 247,90, Via Enrico Fermi, piano T;

sono oggetto di un verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta presso i S.P.I. di Piacenza, in data 02/08/2021, nn. 12773/9365, atto Tribunale di Piacenza rep. 950 del 07/06/2021,

contro:

[redacted], per la quota di 1/2 della P.P.;
[redacted], per la quota di 1/2 della P.P.,

a favore di:

[redacted], per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni medesimi.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Al Catasto Fabbricati del Comune di Caorso i beni pignorati di cui ai punti 1) e 2), risultano intestati a:

[redacted], per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni; [redacted], per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni.

L'area scoperta di pertinenza esclusiva delle due unità immobiliari di cui sopra, è censita al C. Fabbricati del Comune di Caorso al fgl. 12, part. 369, sub. 7, BENE COMUNE NON CENSIBILE, Via E. Fermi, Piano T.

L'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari residenziali pignorate è censita al C. Terreni del Comune di Caorso al fgl. 12, part. 369, ENTE URBANO, Sup. 62 are e 85 ca.

Corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalle certificazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali, e sono così derivanti:

- quanto al bene di cui al punto 1), da frazionamento e fusione del 27/01/2004 pratica n. PC0006366 in atti dal 27/01/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 218.1/2004), con soppressione della part. 87, subb. 1, 2 e 3 del fgl. 12 e della part. 204 subb. 5 e 6 del fgl. 12 e costituzione della part. 204/7 del fgl. 12 (graffata alla part. 369/4 del fgl. 12); da variazione del 20/07/2005 pratica n. PC0061005 in atti dal 20/07/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12128.1/2005) con costituzione della part. 204/10 del fgl. 12 (graffata alla part. 369/8 del fgl. 12); da variazione modifica identificativo del 19/06/2006 pratica n. PC0053781 in atti dal 19/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9862.6/2006) con costituzione dell'immobile attuale part. 369/8 del fgl. 12 (graffata alla part. 369/15 del fgl. 12).

- quanto al bene di cui al punto 2), da frazionamento e fusione del 27/01/2004 pratica n. PC0006366 in atti dal 27/01/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 218.1/2004), con soppressione della part. 87, subb. 1, 2 e 3 del fgl. 12 e della part. 204 subb. 5 e 6 del fgl.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

12 e costituzione della part. 204/7 del fgl. 12 (graffata alla part. 369/4 del fgl. 12); da variazione del 20/07/2005 pratica n. PC0061005 in atti dal 20/07/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 12128.1/2005) con costituzione della part. 204/11 del fgl. 12 (graffata alla part. 369/9 del fgl. 12); da variazione modifica identificativo del 19/06/2006 pratica n. PC0053781 in atti dal 19/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9863.7/2006) con costituzione dell'immobile attuale part. 369/9 del fgl. 12 (graffata alla part. 369/16 del fgl. 12).

Confini

Il compendio di cui sopra confina a nord con ragioni di cui al mapp. 81, a sud con ragioni di cui al mapp. 369, sub. 20, a est con ragioni di cui al mapp. 369, sub. 5 e 13 (graffati), a ovest con Via E. Fermi (mapp. 82).

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 23/02/2023, i beni pignorati risultano intestati a [redacted], per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni; [redacted], per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria:

a) in forza di atto di compravendita del 17/12/2004, rep. n. 130285/30690 Notaio Toscani Massimo in Piacenza, trascritto il 29/12/2004 a Piacenza ai nn. 19615/13032, da potere di [redacted] con sede in [redacted] CF [redacted]. Si segnala che alla data del rogito i beni compravenduti erano censiti al C.F. di Caorso (PC) al fgl. 12, part. 204/7 graffata alla part. 369/4 dello stesso foglio, da cui derivano le attuali identificazioni catastali dei beni pignorati;

b) a [redacted], la quota intera della P.P. dei beni di cui al C.F. di Caorso (PC) al fgl. 12, part. 204/7 (graffata alla part. 369/4, fgl. 12), era pervenuta in forza di atto di compravendita del 23/02/2004, rep. n. 126687/28889, Notaio Toscani Massimo in Piacenza, trascritto il 06/03/2004 a Piacenza ai nn. 3762/2798, da potere di [redacted];

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

c) a [redacted], la quota di ½ ciascuno della P.P. dei beni di cui al C.F. di Caorso (PC) al fgl. 12, partt. 204/5, 204/6, 87/2, 87/3, era pervenuta per successione in morte di [redacted], deceduta il [redacted], denuncia di successione registrata il 11/03/2002 a Piacenza ai nn. 611/323, trascritta il 27/11/2002 a Piacenza ai nn. 15025/10767, per testamento. In data 14/12/2022 ai nn. 18757/13768 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi [redacted], in virtù dell'atto di vendita del 23/02/2004, rep. 126687/28889, Notaio M. Toscani.

d) Nel ventennio preso in esame, antecedente la data del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo a [redacted].

- Art. 2 -

(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)

Descrizione sommaria

Trattasi di n. 2 unità residenziali, che nel seguito saranno distinte con le lettere A e B, occupanti la porzione ovest di un più ampio corpo di fabbrica sito in Comune di Caorso (PC), frazione di Zerbio, Località Cascina Boscone, a costituire una fetta di casa da cielo a terra con area scoperta di pertinenza esclusiva indivisa con accesso da Via Enrico Fermi nc. 6. L'unità "A" (subb. 8 e 15), più grande, è allo "stato finito" ed è disposta su tre livelli, p. terra, 1° e 2° (piano mansardato), mentre l'unità "B" (subb. 9 e 16) è allo "stato rustico" ed occupa una porzione del p. terra.

Zerbio è una piccola frazione di 250 abitanti del Comune di Caorso, rispetto al quale è posto a circa 1,7 km in direzione nord, a cui è collegato dalla strada Comunale Via E. Fermi. Il centro abitato è caratterizzato da piccole residenze e qualche piccola attività artigianale; non sono presenti esercizi commerciali, farmacie o istituti di credito e scuole di ogni ordine e grado. Gli immobili pignorati si trovano nella zona periferica sud della frazione, in vicinanza della Chiesa Parrocchiale di S. Nicola. Il traffico è locale, non vi è disponibilità di parcheggi e Via E. Fermi è priva di marciapiedi.

Caorso è un centro della Provincia di Piacenza, a vocazione residenziale/artigianale/logistica, attraversato dalla SP 10 Padana Inferiore e sito a circa 16 km da Piacenza e 17 km da Cremona, città alle quali è collegato da servizi di trasporto

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

pubblico su gomma (Servizio SETA autobus). A Caorso, dove sono presenti tutti i servizi essenziali e le scuole pubbliche fino al 1° grado, è presente lo svincolo autostradale A21 Brescia-Piacenza-Torino.

Fot. N. 1: *Vista dall'alto (estratto da Google maps)*

Fot. N. 2: *Vista da Via E. Fermi (lato nord/ovest)*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 3: *Vista da Via E. Fermi (lato sud/ovest)*

Fot. N. 4: *Area esterna pertinenziale*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

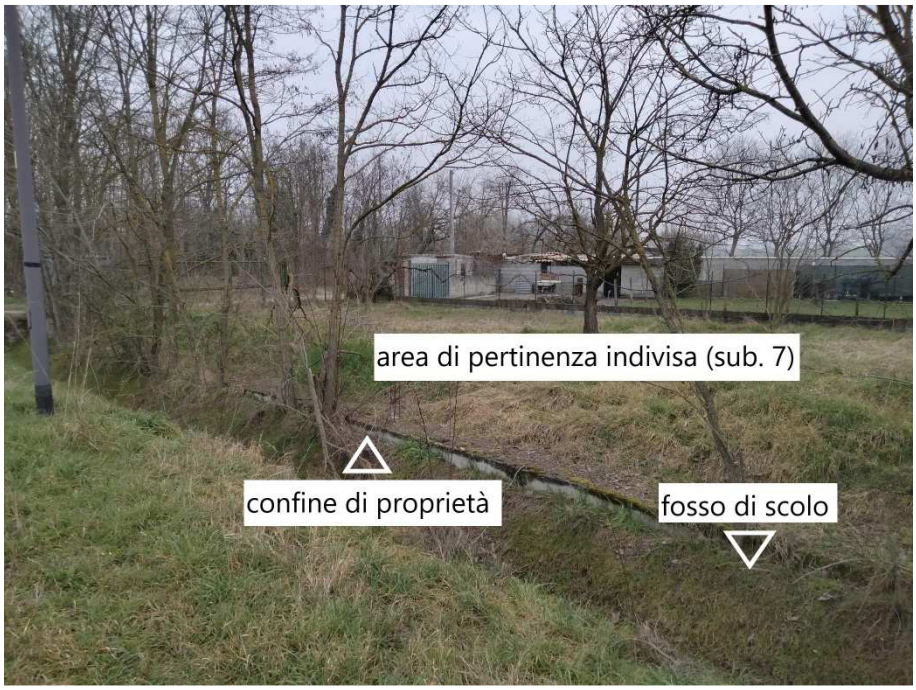
Fot. N. 5: *Area esterna pertinenziale*

L'ingresso alle due unità abitative avviene da Via E. Fermi, attraversando l'area esterna pertinenziale indivisa che circonda su tre lati (sud/ovest/nord) la fetta di casa; sul lato est, il fabbricato è in aderenza ad altra proprietà. L'ingresso è sprovvisto di cancello pur essendo presenti due pilastri in c.a. a segnare il passaggio pedonale e carraio (ft. 6). Lungo Via E. Fermi l'area non è recintata, pur essendo delimitata da un cordolo in c.a. che la separa da un fosso di scolo e quindi dalla sede stradale (ft. 7).

Fot. N. 6: *Ingresso su Via E. Fermi*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Fot. N. 7: *Confine di proprietà e fosso di scolo lato Via Fermi*

L'area pertinenziale esterna è costituita da:

- cortile pavimentato in battuto di cemento nel tratto dall'ingresso su Via Fermi ai posti auto coperti subb. 8 e 9;
- da marciapiedi di larghezza circa 1,90 m e un "patio" profondo circa 5,00 m, rispettivamente lungo il lato ovest (fronte strada) e nord del fabbricato, pavimentati in piastrelle di gres ceramico dim. 30*30 cm;
- area a verde antistante Via Fermi ove sono presenti piccoli alberi non di pregio. L'area a verde è parzialmente occupata dall'impianto di depurazione dei reflui fognari (vassoi assorbenti e subirrigazione).

La zona a "patio" presenta due pilastri in muratura di mattoni pieni faccia a vista, che si presume siano atti a sostenere un pergolato o una copertura mai realizzati.

Sul lato nord del fabbricato, ad occupare parzialmente la zona a "patio" è pure presente un piccolo vano in muratura ove è posta la caldaia a servizio dell'unità abitativa "A" (ft. 8).

Dal marciapiede si accede alle due unità abitative attraverso due ingressi indipendenti.

L'area esterna è inoltre attraversata, a nord, da una strada sterrata gravata da servitù passiva di passaggio pedonale e carraio con accesso da Via Fermi (ft. 9). La porzione di area a nord della strada non è recintata ed è in parte occupata da un garage in lamiera non autorizzato (ft. 10), mentre la rimanente a sud è recintata con rete metallica sia lungo la strada sterrata, sia lungo il lato est. Lungo la strada sterrata è pure presente un passaggio pedonale e carraio dotato di cancello di rete metallica (ft. 11).

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 8: *Locale caldaia*

Fot. N. 9: *Stradello gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 10: *Garage in lamiera*

Fot. N. 11: *Passaggio pedonale e carraio*

L'edificio ha struttura verticale in muratura, i solai orizzontali sono in latero-cemento e la copertura è, a due falde inclinate, in travi e travetti in legno lamellare a vista. Gli sporti di gronda sono sostenuti da travi e travetti in legno sbalzanti dalle murature, con interposte perline in legno.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio sovrapposti a lastre ondulate in fibrocemento di

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

colore rosso e le lattonerie sono in lamiera pre-verniciata colore testa di moro.

La facciata è intonacata e rifinita con pastella fine al civile, non è tinteggiata, e presenta elementi architettonici in mattoni pieni in laterizio faccia a vista, quali colonne, zoccolature e parapetti del balcone e della terrazza. Sul lati nord e ovest del fabbricato sono presenti due piccole pensiline in alluminio e policarbonato a protezione di una porta-finestra e del portoncino d'ingresso dell'unità "A", posti al piano terra.

La struttura della copertura dei posti auto, subb. 8 e 9, a falda inclinata, è in legno composta da travi e travetti con interposto perlinato. Il manto di copertura è in coppi di laterizio sovrapposti a lastre ondulate in fibrocemento di colore rosso e le lattonerie sono in lamiera pre-verniciata colore testa di moro.

Le parti comuni coperte sono complessivamente in buono stato manutentivo, sia pure si noti la presenza di umidità di risalita lungo le zoccolature esterne in mattoni faccia a vista.

L'area pertinenziale esterna, invece, versa in stato d'abbandono e necessita di interventi sia di manutenzione ordinaria, quali la pulizia di canaline di raccolta acque meteoriche e la manutenzione dell'area verde, e sia di manutenzione straordinaria, come la sistemazione e il completamento delle recinzioni e del cancello d'ingresso. La pavimentazione dell'area cortilizia, inoltre, andrebbe rinnovata, così come andrebbe rimosso il box/garage in lamiera presente sul lato nord.

L'edificio non è collegato alla rete fognaria comunale; le acque reflue domestiche sono trattate con sistemi depurativi attraverso fosse imhoff, pozzetti degrassatori e vassoi assorbenti e subirrigazione. Le acque meteoriche vengono convogliate direttamente nel fosso di scolo lungo Via E. Fermi.

1) UNITA' ABITATIVA "A" - fgl. 12, part. 369, subb. 8-15 Piano T-1°-2°

Trattasi di un appartamento su tre piani fuori terra, p. terra – 1° e 2°, così composto:

-al piano terra: ingresso con scala circolare di collegamento ai piani superiori, tavernetta con piccolo angolo cottura e camino, due locali con destinazione d'uso a cantina di cui una priva di finestra e pavimento al "grezzo" non piastrellato, servizio igienico privo di finestra e disimpegno; di pertinenza all'unità immobiliare, sono presenti: sul lato nord, un "patio" a cielo libero (catastalmente risultante un pergolato) e, a sud, un posto auto coperto (sub.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8) sottostante un portico (catastalmente risultante un pergolato);

Fot. N. 12: *Ingresso Unità A – Piano Terra*

Fot. N. 13: *Disimpegno/Ingresso Unità A – Piano Terra*

Fot. N. 14: *Tavernetta Unità A – Piano Terra*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 15: *Cantina Unità A – Piano Terra*

Fot. N. 16: *Bagno Unità A – Piano Terra*

Fot. N. 17: *Cantina non piastrellata Unità A – Piano Terra*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 18: *Scala circolare Unità A – Piano Terra*

-al piano primo: soggiorno con camino (da completare), cucina, scala circolare di collegamento ai piani, tre camere, due bagni di cui uno cieco, ripostiglio, disimpegno e balcone in nicchia (loggia);

Fot. N. 19: *Soggiorno Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 20: *Soggiorno Unità A – Piano 1°*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 21: *Soggiorno Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 22: *Pranzo Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 23: *Balcone/Loggia Unità A – Piano 1°*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 24: *Cucina Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 25: *Disimpegno Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 26: *Bagno non finestrato Unità A – Piano 1°*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 27: *Bagno finestrato Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 28: *Ripostiglio Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 29: *Camera 1 Unità A – Piano 1°*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 30: *Camera 2 Unità A – Piano 1°*

Fot. N. 31: *Scala Unità A – Piano 1°*

-al piano secondo: un unico ampio locale mansardato dotato di velux, di due piccole finestre sul lato ovest e, sul lato sud, di una porta finestra di altezza ridotta per l'accesso all'ampia terrazza.

Fot. N. 32: *Sottotetto Unità A – Piano 2°*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 33: *Sottotetto Unità A – Piano 2° - vista lato ovest*
(si notano efflorescenze saline sul pavimento)

Fot. N. 34: *Sottotetto Unità A – Piano 2° - vista lato terrazza (sud)*
(si notano efflorescenze saline sul pavimento)

Fot. N. 35: *Terrazza Unità A – Piano 2° - vista lato sottotetto*
(si notano battiscopa rimossi)

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 36: *Terrazza Unità A – Piano 2° - vista lato sud*
(si notano battiscopa e copertine muri rimossi)

Fot. N. 37: *Terrazza Unità A – Piano 2°*
(si notano battiscopa rimossi)

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono le seguenti:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dal portoncino blindato, dotato di serratura elettronica, posto sul marciapiede lato ovest antistante Via Fermi; la pannellatura esterna è pantografata color verde scuro, quella interna è liscia color noce.

- i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico formato 30*30cm per tutti i locali interni, con posa in diagonale o a correre; nel bagno cieco del 1° piano le piastrelle del pavimento hanno formato 20*20cm posate in diagonale; il balcone e la terrazza hanno pavimenti in gres antigelivo e antisdrucciolo formato 30*30 cm con zoccolini battiscopa dello stesso materiale h. 15 cm.

- i rivestimenti delle zone di cottura e dei bagni sono in ceramica formato 20*20cm,

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

altezza 2,20/2,30 m, decorate con motivi a mosaico, inserti e tesserine; il bagno cieco al piano terra ha rivestimenti di ceramica formato 20*20cm a disegno semplice;

- tutti i locali principali sono dotati di zoccolini battiscopa in legno;

- la scala circolare ha pedate trapezoidali in marmo e alzate rivestite in piastrelle di ceramica di piccolo formato; la scala è priva di corrimano;

- gli intonaci sono rifiniti al civile e tinteggiati con colori chiari; sulle pareti sono presenti anche colonne, archi e dettagli costruttivi in genere in mattoni pieni faccia a vista;

- i serramenti esterni sono in legno tinto noce con vetrate termoisolanti; le persiane sono in alluminio verniciato verde scuro; le porte interne sono in legno tamburate color noce dotate superiormente di specchiature con vetro opaco; la porta della cantina cieca è priva di specchiatura;

- le tramezzature interne e le contro-pareti perimetrali sono realizzate con elementi forati di laterizio;

- i parapetti del balcone e della terrazza sono in mattoni laterizio pieno faccia a vista, a una testa, spessore 12 cm, con soprastante copertina in laterizio;

- il bagno cieco del piano terra è dotato di tazza wc, attacchi per lavabo e lavatrice; il bagno cieco del piano 1° è dotato di tazza wc, bidet, box doccia, attacchi per lavabo e lavatrice; il bagno finestrato del piano 1° è dotato di tazza wc, bidet, vasca, lavabo con struttura in marmo e specchio murato e incorniciato in marmo. I bagni ciechi sono dotati di punti di ripresa dell'aria per l'aspirazione forzata.

- l'impianto idrico/sanitario dei bagni e delle cucine risulta completo;

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di quadro posto al p. terra nel corridoio d'ingresso ove sono allocati gli interruttori differenziali/salvavita. L'impianto è stato manomesso con la rimozione quasi completa dei frutti e delle placchette di finitura; i fili elettrici sono presenti. L'impianto citofonico è assente. L'impianto è dotato di dichiarazione di conformità risalente all'epoca della realizzazione.

- l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda è alimentato da una caldaia alimentata a gas metano, tipo a basamento, marca Immergas - modello Hercules, 27 kW,

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

posta esternamente nel piccolo locale esterno in prossimità del patio. Non è stato rinvenuto il libretto d'impianto della caldaia. I corpi scaldanti sono presenti in tutti i locali dei piani 1° e 2°, oltre che nel corridoio d'ingresso al piano terra e sono del tipo a radiatori a colonne in acciaio. Il bagno cieco del piano 1° è dotato di scalda salviette in acciaio. L'impianto è dotato di dichiarazione di conformità risalente all'epoca della realizzazione.

- l'impianto di raffrescamento è assente, ma è presente la predisposizione per un impianto split al piano 1°, soggiorno e due camere da letto, con l'unità esterna da posizionare sulla terrazza del piano 2°;

- l'impianto d'allarme è presente con sensori installati su porta blindata, finestre e portefinestre.

Tutti i locali del piani terra e 1° hanno altezza interna 2,70 m, il sottotetto ha altezza minima di circa 2,20 m e max 4,05 m (sotto perlina) / 3,70 m (sotto trave di colmo).

I rapporti aeroilluminanti prescritti da Regolamento Edilizio per le tipologie dei locali sono rispettati.

L'unità abitativa "A" è allacciata alla rete elettrica, idrica e del gas metano di rete.

L'unità immobiliare versa complessivamente in precario stato di conservazione. In particolare, si evidenziano infiltrazioni d'acqua dalla soglia della portafinestra del piano terrazza (p. 2°) con bagnature della pavimentazione interna e conseguenti infiltrazioni dal soffitto che hanno causato nel tempo lo scrostamento e la macchiatura degli intonaci dei soffitti e delle parti alte delle pareti del piano 1°, con presenza di muffe. Inoltre, gli zoccolini battiscopa e le copertine dei parapetti della terrazza risultano in buona parte rimossi e l'impianto elettrico è stato manomesso con la rimozione dei frutti delle prese, dei termostati ambiente e degli aspiratori d'aria dei bagni ciechi.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fot. N. 38: *Soffitto/pareti Cucina Unità A – Piano 1°*
(si notano muffe e macchiature da infiltrazioni)

Fot. N. 39: *Soffitto/pareti disimpegno Unità A – Piano 1°*
(si notano distacchi tinteggiatura e macchiature da infiltrazioni)

Fot. N. 40: *Terrazza Unità A – Piano 2°*
(si notano distacchi piastrelle battiscopa)

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le bagnature sopra citate sono state causate dalla occlusione dello scarico delle acque di scolo della terrazza, problema che alla data del sopralluogo, 24/02/2023, sembra essere risolto, pur rimanendo residui d'umidità nelle murature e nei pavimenti.

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali e nelle planimetrie catastali, la superficie coperta dell'unità immobiliare oggetto di stima misura: quanto al piano terra, circa **78,00 mq**; quanto al piano 1°, circa **155 mq** (compreso il balcone/loggia di circa 8,93 mq); quanto al piano 2°, circa **103 mq** (oltre al terrazzo di circa 58 mq). Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

2) UNITA' ABITATIVA "B" - fgl. 12, part. 369, subb. 9-16 Piano T

Trattasi di una unità immobiliare allo stato "grezzo", posta al p. terra della parte sud della fetta di casa di cui in premessa, così suddivisa: ampio locale destinato a soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, disimpegno e ripostiglio; di pertinenza esclusiva, sul lato sud, è presente un posto auto coperto (sub. 9) sottostante un portico (catastalmente risultante un pergolato).

Come anzidetto, l'immobile si trova al grezzo strutturale. Sono unicamente presenti: le tramezzature e contro-pareti in laterizio forato leggero prive di intonaci, la vaschetta dell'acqua del wc, i contro-davanzali interni in marmo, i controtelai in legno delle finestre, le persiane in alluminio colore verde scuro, i falsi-telai in legno delle porte interne ed il falso telaio in ferro del portoncino d'ingresso. Alla data del sopralluogo, l'ingresso all'unità immobiliare risulta chiusa in modo precario con dei pannelli in legno.

Risultano totalmente assenti impianti e finiture di qualunque tipo, i sottofondi e i massetti di posa dei pavimenti.

Il solaio di copertura è piano in latero-cemento; mancando i pavimenti, le altezze dei locali non sono misurabili.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

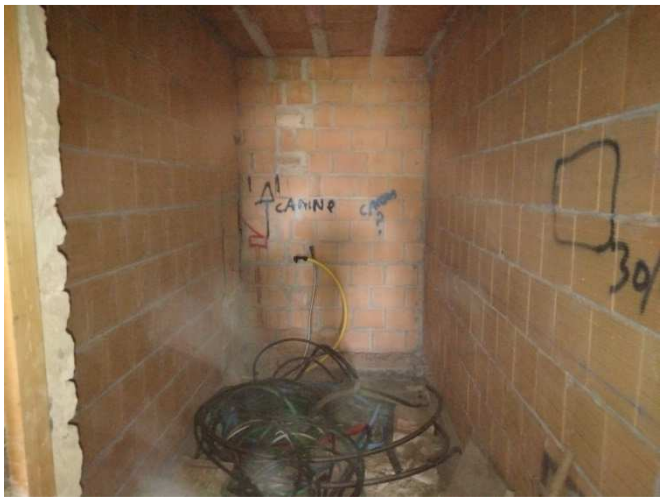
Fot. N. 41: *Ingresso Unità B – Piano Terra*

Fot. N. 42: *Sogg./Angolo cottura Unità B – Piano Terra*

Fot. N. 43: *Soggiorno Unità B – Piano Terra*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Fot. N. 44: *Ripostiglio Unità B – Piano Terra*

Fot. N. 45: *Camera Unità B – Piano Terra*

Fot. N. 46: *Bagno Unità B – Piano Terra*

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali e nelle planimetrie catastali, la superficie coperta dell'unità immobiliare oggetto di stima misura circa **78,00 mq**. Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

- Art. 3 -

(Stato di possesso, titoli di occupazione, diritti di abitazione)

Al momento del sopralluogo, eseguito il 24/02/2023, entrambe le unità immobiliari "A" e "B" risultano libere. L'accesso è stato eseguito accompagnato dal Custode nella procedura, Avv. Riccardo Benaglia, in possesso delle chiavi.

La sig.ra [redacted] risulta domiciliata in [redacted], ma ancora residente a [redacted], come attesta il certificato di residenza/stato di famiglia allegato.

Il sig. [redacted] risulta residente ad [redacted], come attesta il certificato di residenza allegato.

- Art. 4 -

(Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente, pesi e limitazioni d'uso)

Spese condominiali - aree comuni

I beni in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio.
Come descritto all'art. 2 della presente relazione, le unità immobiliari pignorate occupano una "fetta di casa" parte di un corpo di fabbrica più grande con accesso da uno stradello laterale alla Strada Cascina Boscone, trasversale di Via E. Fermi, censito al C.T. di Caorso al fgl. 12, part. 369, sub. 1, BCNC a diverse unità immobiliari tra cui le due unità pignorate compreso l'area scoperta, indivisa, di loro pertinenza esclusiva. Lo stradello risulta gravato da servitù di passaggio di servizi tecnologici per via interrata a favore, tra gli altri, anche delle due unità immobiliari pignorate.

Al fine di permettere il collegamento allo stradello di cui sopra, la suddetta servitù grava anche sull'immobile confinante di cui al fgl. 12, part. 369, subb. 13 e 5 (graffati). Di ciò si trova riscontro nell'atto di compravendita del 23/02/2004, rep. n. 126687/28889, Notaio

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Toscani Massimo in Piacenza, trascritto il 06/03/2004 a Piacenza ai nn. 3762/2798.

Regime patrimoniale

Si allega l' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, emesso dal Comune di [redacted] in data [redacted], da cui risulta che gli esecutati contrassero matrimonio nel medesimo Comune in data [redacted] e che con Sentenza del Tribunale di Piacenza [redacted] del [redacted], giud. [redacted], è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Altri pesi o limitazioni d'uso

L'area esterna di pertinenza esclusiva delle due unità immobiliari pignorate, risulta gravata da servitù di passaggio, a favore di alcune proprietà limitrofe, in corrispondenza dello stradello di passaggio carraio e pedonale con accesso da via E. Fermi, posto a nord dell'accesso principale. Quanto sopra è riportato nell'atto di compravendita del 23/02/2004, rep. n. 126687/28889, Notaio Toscani Massimo in Piacenza, trascritto il 06/03/2004 a Piacenza ai nn. 3762/2798 che recita testualmente: *"si precisa che è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, per destinazione del padre di famiglia, su una striscia di terreno già destinata a carraia, insistente sull'area scoperta di pertinenza, meglio evidenziata con il tratteggio rosso sulla planimetria allegata al presente atto con la lettera "B", a favore dei fabbricati esistenti o erigendi sui mapp.204/4, 245-339/2 (graffati), 204/9-369/6 (graffati) e 369/5-204/8 (graffati) e a carico del bene in oggetto, come risulta altresì dall'atto del Notaio Luciano Lenzi in data 13/02/1964, rep. n. 18047/2445 trascritto il 28/02/1964 a Piacenza ai nn. 1371/1146".*

- Art. 5 –

(Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione)

Vincoli ed oneri giuridici:

- TRASCRIZIONI:

pignoramento immobiliare, del 10/03/2010, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 08/04/2010, nn. 5254/3561, atto Tribunale di Piacenza rep. 797 del 10/03/2010, **contro** [redacted], per la quota di 1/2 della P.P.; [redacted], per la quota di 1/2 della P.P., **a favore** di [redacted] con

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

sede in [redacted], per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni.

Grava sui beni in Caorso, fgl. 12, part. 369, sub. 8 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 15; fgl. 12, part. 369, sub. 9 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 16.

pignoramento immobiliare, a seguito di atto di precetto del 01/03/2021 notificato a Ciulla Luigi e Giunta Francesca in data 02/03/2021 (atto non ritirato e rispedito al mittente), per € 304.342,05 oltre interessi di mora e spese, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 02/08/2021, nn. 12773/9365, atto Tribunale di Piacenza rep. 950 del 07/06/2021, **contro** [redacted], per la quota di 1/2 della P.P.; [redacted], per la quota di 1/2 della P.P., **a favore** di [redacted] con sede in [redacted], per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni.

Grava sui beni in Caorso, fgl. 12, part. 369, sub. 8 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 15; fgl. 12, part. 369, sub. 9 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 16.

N.B.: La Società [redacted], in qualità di mandataria di [redacted], è autorizzata a riscuotere il credito e di porre in essere le attività relative al recupero (giudiziale e stragiudiziale) del credito, anche attraverso l'escussione delle relative garanzie.

- ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 29/12/2004, ai nn. 19616/4314, di € 340.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 170.000,00, durata 20 anni, giusto atto notaio dott. Toscani Massimo in Piacenza, in data 17/12/2004, rep. 130286/30691, a favore di [redacted] - sede in [redacted], per la quota di 1/1 della P.P., contro [redacted], per la quota di 1/2 della P.P.; [redacted], per la quota di 1/2 della P.P..

L' ipoteca grava sui beni in Caorso (PC), fgl. 12, part. 204, sub. 7 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 4.

A tale ipoteca risulta correlata una Annotazione per erogazione a saldo, annotata a

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Piacenza in data 26/01/2006 al n. 306 R.P..

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 18/19/2006, ai nn. 14505/2857, di € 470.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 235.000,00, durata 25 anni, giusto atto notaio dott. Toscani Massimo in Piacenza, in data 06/09/2006, rep. 137173/34305, a favore di [redacted] - sede in [redacted], per la quota di 1/1 della P.P., contro [redacted], per la quota di 1/2 della P.P.; [redacted], per la quota di 1/2 della P.P..

L' ipoteca grava sui beni in Caorso (PC), fgl. 12, part. 369, sub. 8 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 15; fgl. 12, part. 369, sub. 9 graffata fgl. 12, part. 369, sub. 16.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano complessivamente a **€ 559,00**, così calcolati:

- Pignoramento: € 262,00*2=	€ 524,00
- Ipoteca volontaria (DPR 601/73): € 35,00*1=	€ 35,00

- Art. 6 –

(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)

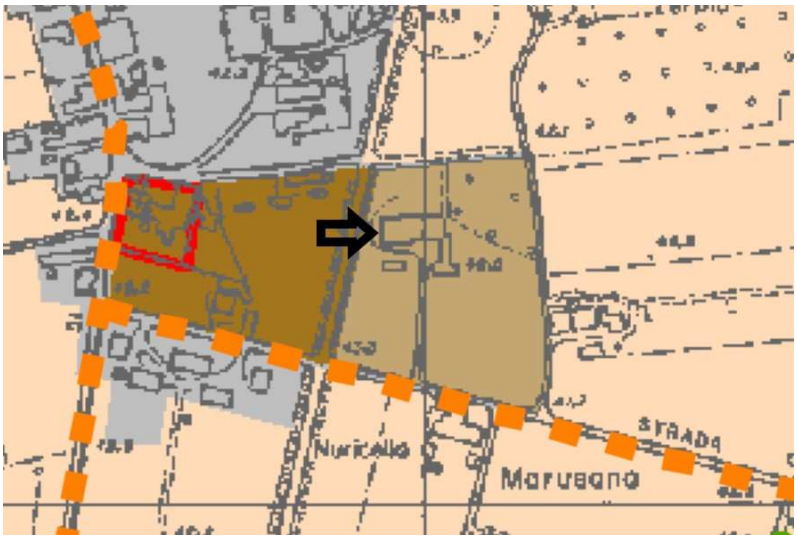
Classificazione urbanistica:

I beni pignorati, in base al PSC vigente approvato con D.C.C. n. 13 del 22/06/2012, Variante n. 1: Adozione C.C. n. 29 del 28/7/2015 – Intesa C.C. n. 23 del 30/06/2016, ricadono in "Tessuti storici urbani e strutture insediative storiche non urbane" normata dall'art. 89 e, in base al RUE approvato con D.C.C. n. 39 del 28/11/2013, ricadono in " Tessuti storici urbani" normata dall'art. 44 del RUE e in "Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico riconoscibile", normata dall'art. 42 del RUE.

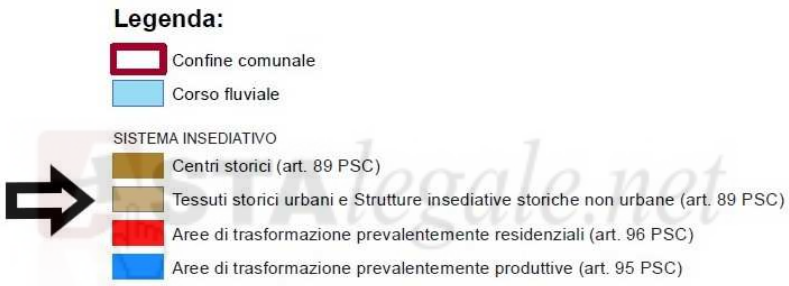
Si allega estratto della Tav. PSC 04 e della Tav. RUE 04 con le rispettive Norme Tecniche con indicate le modalità e gli interventi edilizi ammessi:

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019



(Estratto Tav. 04 PSC)



(Estratto Legenda Tav. 04 PSC)

Art. 89 Centri storici e strutture insediative storiche non urbane

1) Il PSC, all'interno della tavola PSC.01, perimetra i centri storici presenti nel territorio comunale suddivisi in:
   a) Centro storico di Caorso;
   b) Centri storici minori
   c) strutture insediative storiche non urbane.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) Nei centri storici dovranno essere rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. A-7 della LR 20/00.

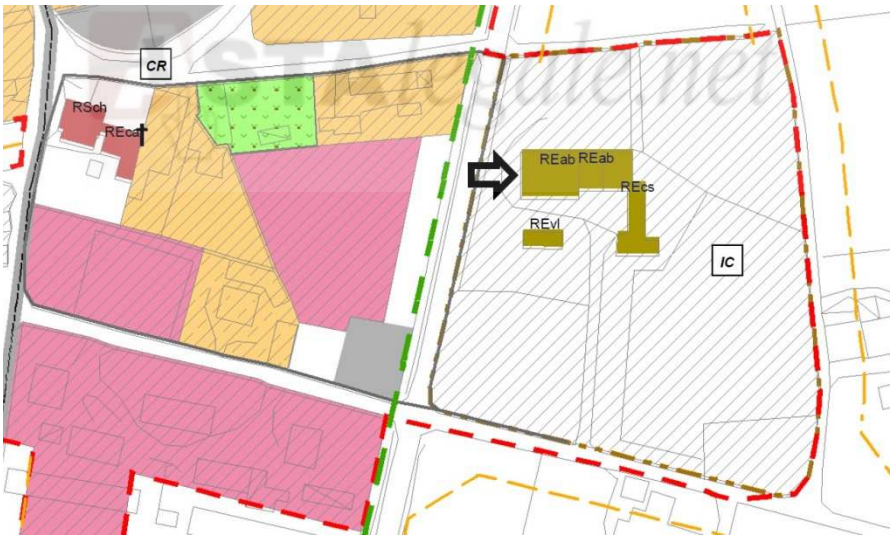
3) L'Amministrazione Comunale attraverso il POC, opera in linea con quanto definito ai commi 5 e 6 dell'art A7 della sopracitata LR 20/2000 e nel rispetto delle direttrici di cui al comma 5 dell'art. 24 del PTCP.

4) I modi di intervento e le destinazioni d'uso consentite sono dettati dall'apposita Disciplina Particolareggiata per gli interventi nel Centro Storico del Capoluogo.

5) Compete al RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2), la disciplina particolareggiata dei tessuti storici, la definizione degli interventi edilizi sulla base dei valori attribuiti dal PSC nelle schede allegate al Quadro Conoscitivo, degli aspetti relativi ai caratteri architettonici, morfologici, tipologici e materici, oltre alle tecniche costruttive e alle destinazioni d'uso.

6) Le disposizioni di cui al presenta articolo non sostituiscono in ogni caso gli effetti della legislazione statale vigente in materia di beni culturali tutelati da specifico decreto di vincolo o ope legis.

(Estratto NTA PSC)



(Estratto Tav. 04 RUE)

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TAVOLA SINOTTICA DEI CORPI DI FABBRICA

ab abitazione

CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

RE Ristrutturazione Edilizia

(Estratto Legenda RUE)

Articolo 42. ***Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico***

1. **Definizione**: comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di vecchia o antica formazione in parte caratterizzate dalla discontinuità e dalla frammentarietà del tessuto e quindi non univocamente classificabili come centri storici per l'assenza di una struttura morfologica riconoscibile e unitaria; in tali zone il RUE persegue l'obbiettivo della riqualificazione mediante il risanamento, la ristrutturazione, l'ampliamento o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente.
   Vi fanno parte i seguenti tipi edilizi come individuati nella cartografia di RUE: " Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico riconoscibile" e " Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico discontinuo".

2. **Modalità di attuazione**: gli interventi si attuano di norma tramite intervento edilizio diretto.

3. **Usi ammessi:** per gli edifici esistenti nelle aree edificate di cui al presente articolo gli usi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero. Compatibilmente con l'impianto tipologico, ed evitando, per gli interventi ricadenti all'interno del centro storico definito dal PSC, rilevanti modifiche alle destinazioni d'uso in atto relativamente agli usi di tipo residenziale, artigianale e commercio di vicinato (rimanendo pertanto all'interno della medesima categoria d'uso, sono ammessi i seguenti usi:
   a) Residenza singola e collettiva
   b.1) Commercio diffuso (fatto salvo quanto disposto dall'Articolo 59)
   b.2) Pubblici esercizi
   b.3) Usi vari di tipo diffuso
   b.4) Artigianato di servizio
   b.5) Attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali compatibili con la residenza
   c.1) Scuole dell'obbligo
   c.5) Attrezzature di interesse comune
   c.6 Sedi istituzionali e amministrative
   c.7 Servizi religiosi
   c.8 Attrezzature socio sanitarie
   c.12.1) Medio-piccole strutture di vendita con sup. > di 400 mq (fatto salvo quanto disposto dall'Articolo 59).
   c.12.4) Attività terziarie e direzionali

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

d.1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere
I primi piani con altezza inferiore a m 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti.
I seminterrati e interrati possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per le attività non residenziali.
Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria o comunque interventi di tipo conservativo.
Le variazioni d'uso dovranno generalmente avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie.
È ammessa la costruzione di impianti per lo sport (piscine, tennis, bocce, ecc.) senza alcun tipo di copertura anche precaria; la costruzione di tali impianti dovrà tendere in ogni caso al corretto inserimento nell'ambiente storico circostante.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi:**

Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nella disciplina particolareggiata di cui al presente capo e secondo le specificazioni dettate dalle cartografie di RUE.
Per gli interventi edilizi diretti, laddove non sono individuati edifici di maggior interesse e per gli edifici soggetti a RE, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
Vt	Volume totale lordo	=	Ristrutturazione con ampliamento una-tantum sino al 20% del Vt preesistente (valori differenti sono ammessi nei soli casi di sopraelevazione), per adeguamenti igienico-funzionali e/o ai fini della riqualificazione formale e funzionale del patrimonio edilizio esistente (allineamento delle altezze dei fronti, ecc.).
Q	Rapporto di copertura	=	0,60 mq./mq., è fatto salvo il rapporto di copertura esistente nel caso in cui lo stesso sia superiore allo 0,60
P3	Parcheggi di pertinenza	=	Come da Articolo 38
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	altezza esistente, sono ammesse altezze diverse previa valutazione di progetto specifico da parte degli Uffici tecnici e comunque non superiori ad un piano aggiuntivo, sempre ai fini della riqualificazione formale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con priorità per il miglioramento compositivo dei fronti su pubblica via.
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	distanze preesistenti; a norma dell' Articolo 9 nel caso di ampliamento

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	distanze preesistenti; a norma dell' Articolo 9 nel caso di ampliamento
De	Distanze tra edifici	=	distanze preesistenti; a norma dell' Articolo 9 nel caso di ampliamento
D3	Distanza dalle strade	=	esistente; a norma dell' Articolo 9 nel caso di ampliamento

Il POC potrà individuare aree eventualmente assoggettate ad interventi di ristrutturazione urbanistica, la cui attuazione richiede la preventiva formazione di un PUA. In questi casi si applicano i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- ricostruzione del Volume geometrico preesistente con incremento fino ad un massimo del 20% e comunque con volume complessivo finale non superiore a 2,7 mc./mq.;
- Q = 0,60 mq./mq., e, comunque, non inferiore al rapporto di copertura esistente ;
- H = 9,00 mt.;
- Parcheggi di pertinenza, Superfici permeabili e Distanza: come sopra.

5. **Prescrizioni particolari:** gli interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione, anche attraverso la critica riproposizione degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali. I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio e delle aree libere, attraverso l'adozione di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario.

Prescrizioni particolari per le Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico riconoscibile :
Per gli interventi all'interno delle Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico riconoscibile, il progetto di recupero dovrà essere corredato da studi preliminari che evidenziano gli elementi caratteristici delle tipologie, le parti conservate e le eventuali contaminazioni evolutive nonché la qualità degli spazi liberi pertinenziali corredandoli alla funzionalità complessiva dell'impianto tipologico; negli studi, con appropriata documentazione di rilievo degli edifici e delle aree pertinenziali, potranno apportarsi, a ragione del reale stato dei manufatti e dei luoghi, modifiche ai perimetri degli Edifici e degli Insediamenti.
L'intervento edilizio sugli immobili è in ogni caso subordinato alla conservazione degli elementi originari costitutivi delle tipologie edilizie come pure alla specificazione delle opere da realizzarsi sulle aree di pertinenza, di pregio o meno, al fine della miglior conservazione dell'unitarietà del complesso insediativo.
Ad esclusione dei casi specificatamente previsti dal RUE, non è consentita la sostituzione del tessuto urbanistico esistente con altro diverso e quindi sono vietati quegli insiemi sistematici di opere edilizie, anche con la modificazione delle unità edilizie, dei complessi tipologici o dei collegamenti pubblici e privati, che possano portare ad un'organizzazione urbana in tutto o in parte diversa dalla preesistente.
Nelle aree individuate quali Aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico riconoscibile non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, inoltre i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA (ai sensi della LR 15/13).

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Articolo 44. ***Disciplina degli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico culturale e testimoniale***

1. Gli edifici esistenti ricadenti nel territorio rurale e nel tessuto consolidato sono organizzati in nuclei, complessi edilizi (Insediamenti) e case sparse (Edifici). Gli edifici sottoposti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale sono sottoposti al recupero in conformità alla disciplina di tutela prevista al presente capo per quanto attiene alle categorie e criteri di intervento, ed agli articoli di cui al successivo titolo III, capo II, III e IV delle presenti norme per quanto attiene alle destinazioni d'uso ammesse in relazione alla specifica area del territorio in cui ricadono. Nella cartografia di RUE vengono individuate le Strutture insediative storiche non urbane, i Tessuti storici urbani i quali, pur non necessariamente rientranti nei centri storici e nelle aree edificate ad assetto urbanistico consolidato di impianto storico o di interesse tipo-morfologico, sono regolati da una specifica disciplina di tutela.
2. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT e di demolizione senza ricostruzione per le superfetazioni e i manufatti incongrui, nei limiti e con le modalità definiti edificio per edificio, al capo III del titolo I per ciascuna categoria di tutela, e come specificati in cartografia. Sono comunque ammessi interventi di RE per eventuali parti degli edifici assoggettati dal PSC a restauro e risanamento conservativo, che risultino mancanti dei presupposti per l'assoggettamento a tale tutela, alle condizioni definite dall'art 47, comma 4 del PSC stesso.
3. Gli interventi di cambio d'uso (CD) degli edifici tutelati sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate negli articoli del titolo III, capo II, III e IV in relazione alla tipologia dell'edificio ed all'area nella quale ricadono.
4. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaiatura e l'acciottolato).
5. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto d'insieme, di cui all'Articolo 32, che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza, ivi compreso gli eventuali elementi di arredo.
6. Oltre a quanto disposto all'Articolo 46 per gli edifici di cui al presente articolo, è vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica non ombreggiante di altezza massima di m. 1,20 e senza basamenti murari, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
7. In caso di cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'Articolo 61 comma 3.

(Estratto Norme RUE)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

L'impianto originario del fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è risalente a prima del 01/09/1967.

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso, risultano depositati i seguenti atti:

- **DIA n. 1004/2005,** prot. 399 Comune di Caorso (PC) in data 17/01/2005**,** per *"manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo",* denunciante [redacted]. Inizio lavori con decorrenza 30gg. dalla data di presentazione della denuncia.

- **DIA n. 1040/2005,** prot. 5293 Comune di Caorso (PC) in data 09/06/2005**,** per *"interventi di risanamento conservativo e restauro – mutamenti di destinazione d'uso senza opere",* denunciante [redacted]. Inizio lavori con decorrenza 30gg. dalla data di

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

presentazione della denuncia. Fine lavori parziale il 14/09/2005, trasmessa al Comune di Caorso il 28/09/2005, limitata al fgl. 12, mapp. 204, sub. 1, graffato al mapp. 369, sub. 8, corrispondente alla sola unità immobiliare "A".

- **CERTIFICATO AUTORIZZATIVO AGIBILITA',** prot. 8516 Comune di Caorso (PC) in data 29/09/2005**,** limitato al fgl. 12, mapp. 204, sub. 1, graffato al mapp. 369, sub. 8, corrispondente alla sola unità immobiliare "A".

L'unità immobiliare "B", essendo allo stato "grezzo", non dispone ovviamente di Agibilità.

Si segnala, inoltre, la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con le DIA di cui sopra.

Rispetto all'unità immobiliare "A", trattasi di difformità distributive interne come la diversa posizione di porte e aperture e di piccoli tratti di tramezzature non realizzate (piano 1°), la mancata realizzazione del ripostiglio al p. terra, il diverso spessore di alcune pareti divisorie, il diverso dimensionamento delle finestre e dei lucernari velux (piano 2° - mansarda). Inoltre, il pergolato in progetto posto sul fronte nord non risulta realizzato, mentre sullo stesso fronte risulta realizzato un piccolo locale caldaia lungo il confine est.

Rispetto all'unità immobiliare "B", trattasi di difformità distributive interne come l'accorpamento di un camera nel soggiorno con realizzazione di un unico grande locale "soggiorno con angolo cottura", l'ampliamento del bagno con diverso posizionamento del disimpegno, l'eliminazione della porta di collegamento all'unità abitativa "A".

A valere per entrambe le unità, inoltre, sul lato sud del fabbricato al posto del "pergolato" è stato realizzato un "portico", utilizzato come ricovero delle autovetture (subb. 8 e 9), coperto da una struttura in legno con sovrastante manto i coppi di laterizio sostenuta da muro in blocchi di cemento e un pilastro in mattoni pieni di laterizio.

Le difformità interne ai sensi dell'art. 19 bis "Tolleranze", comma 1bis, della LR n. 23/2004 e s.m.i., rientra nelle tolleranze esecutive e pertanto non costituiscono violazione edilizia.

Per quanto riguarda le difformità esterne, invece, la situazione urbanistico/edilizia di entrambe le unità immobiliari andrebbe regolarizzata con SCIA in sanatoria con il versamento della sanzione minima, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la regolarizzazione del portico a sud. Il tutto per un importo ammontante in circa € 2.600,00, oltre spese tecniche di € 1.200,00 (compreso di oneri fiscali e contributivi).

Concludendo, **i costi di regolarizzazione urbanistica/edilizia ammontano a circa € 3.800,00 arrot. (tremilaottocento/00 euro, oneri contributivi e IVA compresi).**

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

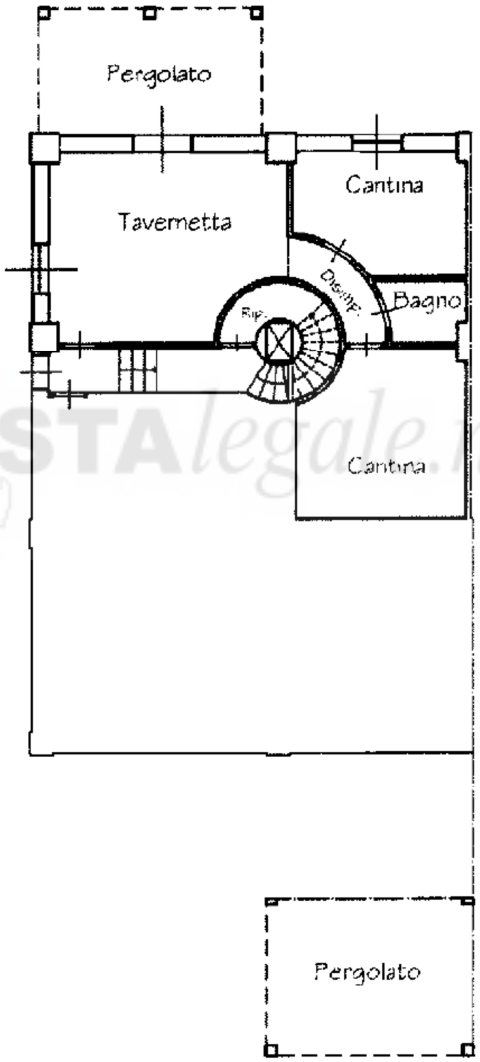
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Detti costi andrebbero suddivisi in parti uguali tra le due unità oggetto di procedura.

Regolarità catastale:

L' Esperto segnala la non conformità dello stato di fatto dei beni con le planimetrie catastali.

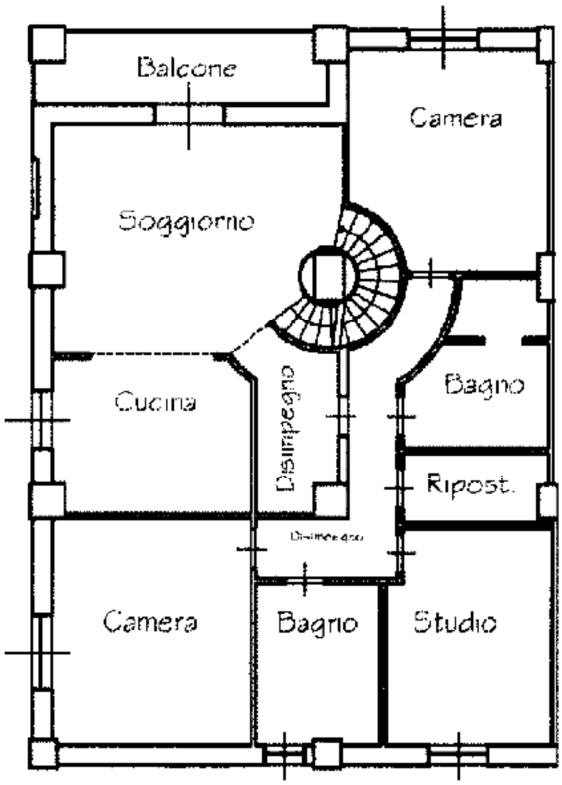
Le planimetrie catastali delle due unità immobiliari non sono conformi allo stato di fatto ma sono coerenti con lo stato di progetto autorizzato e pertanto si riscontrano le identiche difformità descritte al punto precedente.



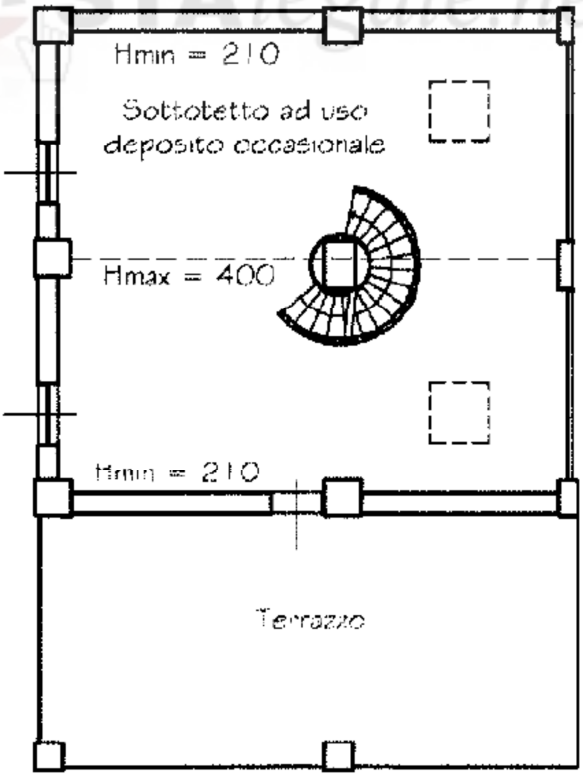
(Estratto Planimetria catastale Unità "A" – piano terra)

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019



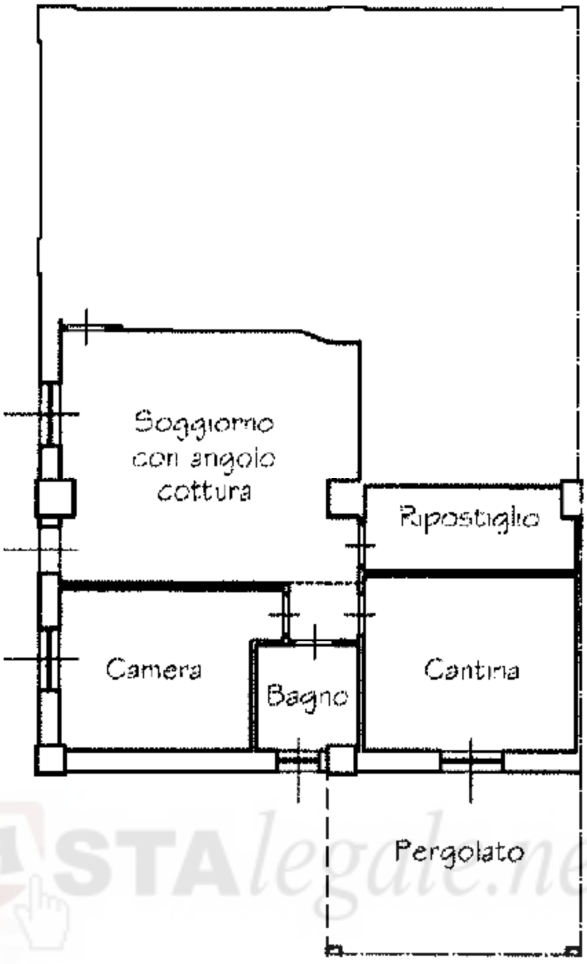
(Estratto Planimetria catastale Unità "A" – piano 1°)



(Estratto planimetria catastale Unità "A" – piano 2°)

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019



(Estratto Planimetria catastale Unità "B" – piano terra)

Le irregolarità catastali sono sanabili con denuncia di variazione e aggiornamento delle due schede catastali del fgl. 12, mapp. 369, sub. 15 (graffata sub. 8) e sub. 16 (graffata sub. 9). Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 450,00 per l'unità "A" e circa € 350,00 per l'unità "B", compreso spese tecniche e diritti catastali di € 50,00 per ogni scheda.

Conformità degli impianti:

Per quanto riguarda l'Unità "A", occorre segnalare quanto segue:

- l'impianto elettrico è stato manomesso e quindi occorre ripristinarlo con un intervento di manutenzione straordinaria con emissione di una nuova dichiarazione di conformità;
- per l'impianto termico e del gas è necessario un intervento di verifica del corretto funzionamento, compresa la verifica della canna fumaria. Qualora risultassero necessari interventi di ripristino, sarà necessaria una nuova dichiarazione di conformità, in aggiornamento a quella pre-esistente.
- l'impianto di climatizzazione è stato rimosso e quindi viene considerato solo come

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

predisposizione.

Per quanto riguarda l'Unità "B", come segnalato ai punti precedenti trovasi allo stato "grezzo" e quindi priva di qualunque tipologia d'impianti.

Il sottoscritto Esperto terrà conto dello stato degli impianti come sopra descritto, nell'attribuire de valore di mercato unitario ai beni oggetto della procedura.

- Art. 7 –

(Formazione e valutazione estimativa dei lotti)

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

- rilevata sul materiale cartaceo la consistenza metrica dei beni oggetto di pignoramento,

- eseguite le misurazioni in loco,

- constatato che i beni pignorati riguardano quote nella loro interezza,

- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dei beni descritta in precedenza,

ritiene che, per favorirne la commercializzazione e per non penalizzare il valore dei singoli beni, i beni devono essere venduti in lotto unico. Infatti, sia pure catastalmente autonome, le due unità condividono spazi esterni (ingresso su Via Fermi ed area scoperta) non facilmente divisibili.

LOTTO N.1: costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Caorso (PC), Fraz. Zerbio, Loc. Cascina Boscone, censiti al C.F. di Caorso come segue:

1) fgl. 12, part. 369, sub. 8 (graffato part. 369, sub. 15) , Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8 vani, R.C. € 661,06, Via Enrico Fermi, piano T-1-2.

Unità immobiliare "A", appartamento su tre livelli fuori terra (T-1-2), composto da:

-al piano terra: ingresso con scala circolare di collegamento ai piani superiori, tavernetta con piccolo angolo cottura e camino, due locali con destinazione d'uso a cantina di cui una priva di finestra, servizio igienico privo di finestra e disimpegno; di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, la porzione di portico, posta a sud, per il ricovero di un'autovettura e un "patio" a cielo libero, posto a nord;

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

-al piano primo: soggiorno con camino (da completare), cucina, scala circolare di collegamento ai piani, tre camere, due bagni di cui uno cieco, ripostiglio, disimpegno e balcone in nicchia;

-al piano secondo (sottotetto senza permanenza di persone): un unico ampio locale mansardato dotato di velux, di due piccole finestre sul lato ovest e, sul lato sud, di una porta finestra di altezza ridotta per l'accesso all'ampia terrazza.

Il tutto per una superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni coefficienti correttivi e computando la superficie della scala interna per il coeff. 1,50:

piano terra unità "A" (Sup. coperta 78,00 mq):

Vani principali: 49,07 mq * 1,00 = 49,07 mq (compreso scala circ. 7,64 mq–intera)
Patio: 16,20 mq * 0,10 = 1,62 mq
Posto auto coperto: 18,33 mq * 0,10 = 1,83 mq
Cantine: 28,93 mq * 0,50 = 14,46 mq
66,98 mq

piano primo unità "A" (Sup. coperta 155,00 mq):

Vani principali: 142,25 mq * 1,00 = 142,25 mq (compreso scala circ. 7,64 mq – 50%)
Balcone: 8,93 mq * 0,50 = 4,47 mq
146,72 mq

piano secondo unità "A" (Soffitta - Sup. coperta 103,00 mq)

Soffitta: 95,36 mq * 0,50 = 47,68 mq (al netto della scala circolare)

piano secondo unità "A" (Terrazza - Sup. 52,85 mq)

Terrazza: 25,00 mq * 0,50 = 12,50 mq
27,85 mq * 0,25 = 6,96 mq
19,46 mq

2) fgl. 12, part. 369, sub. 9 (graffato part. 369, sub. 16) , Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 3 vani, R.C. € 247,90, Via Enrico Fermi, piano T.

Unità immobiliare "B", appartamento allo stato "grezzo", posto al p. terra, così suddiviso: ampio locale destinato a soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, disimpegno e ripostiglio. Di pertinenza dell'immobile, la porzione di portico di proprietà esclusiva, posta sul lato sud, per il ricovero di un'autovettura.

Il tutto per una superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

coefficienti correttivi:

piano terra unità "B" (Sup. coperta 78,00 mq):

Vani principali: 61,38 mq * 1,00 = 61,38 mq

Posto auto coperto: 17,34 mq * 0,10 = 1,73 mq

Cantine: 16,62 mq * 0,50 = 8,31 mq

71,42 mq

Unitamente alle due immobiliari "A" e "B" di cui sopra fa parte del lotto di vendita anche l'area pertinenziale esterna di proprietà indivisa di mq 800,00 circa che viene ragguagliata utilizzando opportuni coefficienti correttivi, come nel seguito:

- quota entro la superficie di vani principali e accessori a servizio diretto:

mq 393,61 * 0,10 = 39,36 mq

- quota eccedente: mq (800 – 393,61) * 0,02 = 8,13 mq

47,49 mq

In base ai criteri e alle calcolazioni sopra esposte, il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva di mq 399,75, di cui: unità "A" – mq 280,84; unità "B" – mq 71,42; area esterna indivisa – 47,49 mq.

Stima dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

-in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza dei lotti,

-effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendite di immobili similari a quelli oggetto di stima,

-considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,

-tenuto conto che i beni vengono valutati nella loro interezza,

-tenuto conto della conformazione, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e del loro stato di conservazione,

-avendo avuto riscontro con fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2021 - Fiaip per "Case e Ville in buono stato – valori minimi", "Case e

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ville da ristrutturare – valori massimi" e "Rustici da ristrutturare – valori minimi", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2022/2° sem. – Fascia/Zona: "extraurbana, rimanente parte del territorio con frazioni e fabbricati sparsi" per "Ville e villini in stato conservativo normale –valori minimi",

determina il valore di mercato dei beni adottando il metodo comparativo-sintetico che, ove possibile, si ritiene il metodo più obiettivo ed immediato, in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ultima analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il valore di vendita giudiziaria sarà ricavato dal valore di mercato tenuto conto:

-degli adeguamenti e correzioni di stima per: costi delle regolarizzazioni urbanistiche compreso di spese tecniche; stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso; vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; eventuali spese condominiali insolute.

-dell' abbattimento forfetario di circa il **10%** rispetto al valore venale di mercato dei beni per effetto 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 e che, pertanto, verrà nel seguito distinto il prezzo di stima dal minor prezzo suggerito per la vendita.

LOTTO N.1:

costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Caorso (PC),), Fraz. Zerbio, Loc. Cascina Boscone, censiti al C.F. di Caorso come segue:

1) fgl. 12, part. 369, sub. 8 (graffato part. 369, sub. 15) , Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 8 vani, R.C. € 661,06, Via Enrico Fermi, piano T-1-2.

2) fgl. 12, part. 369, sub. 9 (graffato part. 369, sub. 16) , Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 3 vani, R.C. € 247,90, Via Enrico Fermi, piano T.

come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, **di circa 399,75mq.**

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Unità "A" :valore unitario medio stimato: €/mq 675,00

Unità "B" + area esterna indivisa: valore unitario medio stimato: €/mq 330,00

DESCRIZIONE	Sup. (m^2)	€/m^2	Valore (€)
Unità abitativa "A"	280,84	675,00	189.567,00
Unità abitativa "B"	71,42	330,00	23.568,60
Area pertinenziale indivisa	47,49	330,00	15.671,70
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			228.807,30
Spese di regolarizzazione delle difformità (-)			4.600,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			**224.207,30**
Riduzione forfetaria: -10%			201.786,57
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : (-)			559,00
Riduzione per arrotondamento (-)			1.227,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			**200.000,00**

Diconsi duecentomila/00 euro.

- Art. 8 -
(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento dei beni pignorati al compratore, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

- Art. 9 -
(comoda divisibilità della quota spettante al debitore)

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la quota intera di piena proprietà.

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Art. 10 -

(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)

I beni sono fruibili e funzionali, pertanto non sono necessarie opere urgenti per consentirne la funzionalità.

- Art. 11 -

(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

Lo stabile non è in condominio e non ha amministratore.

L'Esperto ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, lì 07/04/2023

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi

[redacted]

Firmato Da: DATURI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46cc44f33ad6c77ad5f1a81e97aac94c

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019