

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 41/2023

- G.E. Dr.ssa E. IAQUINTI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

contro

[REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 21/7/2023, l'Ill.ma G.E. Dr.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 31/7/2023, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 31/01/2024.

L'Esperto:

-rilevato che la relazione del delegato per il controllo preliminare 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,

-esperite le visure catastali,

-svolte le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente 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 Evelina 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 sono siti nel **COMUNE DI BORGONOVO V.T. (PC)** e censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) fgl. 21, part. 865, sub. 5 (graffato alla part. 866), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani, R.C. € 185,92, Via San Cristoforo n. 13, piano S1-T-1; dati di superficie: totale 85 mq, totale escluso aree scoperte 84 mq;
- 2) fgl. 21, part. 862, sub. 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 6 mq, R.C. € 13,32, Via San Cristoforo n. 13, piano T; dati di superficie: totale 8 mq.

tutti intestati a

[REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà.

Il fabbricato di cui al punto 1) trova corrispondenza nel Catasto Terreni alla Partita 1, fgl. 21, part. 865, ENTE URBANO, Superficie di 136 mq; fgl. 21, part. 866, ENTE URBANO, Superficie di 54 mq.

I beni di cui sopra sono oggetto di verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta presso i S.P.I. di Piacenza, in data 18/5/2023, nn. 7045/5374, atto Tribunale di Piacenza rep. 902 del 24/4/2023,

contro:

[REDACTED]

██████████, per la quota di 1/1 della P.P.,

a favore di:

██████████, per la quota
intera (1/1) della P.P. dei beni medesimi.

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 il bene di cui al punto 1): da variazione nel classamento del 24/11/2007 pratica n. PC 0246182 in atti dal 24/11/2007, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14409.1/2007); in precedenza, da variazione del 24/11/2006 pratica n. PC0111553 in atti dal 24/11/2006, DIVISIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE – RISTRUTTURAZIONE (n. 20404.1/2006), con soppressione delle partt. 865 e 866, precedentemente costituite in data 30/4/2003, pratica n. 56417 in atti dal 30/4/2003 COSTITUZIONE (n. 722.1/2003);
- quanto il bene di cui al punto 2): variazione nel classamento del 24/6/2009 pratica n. PC0118166 in atti dal 24/6/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8018.1/2009); in precedenza, da costituzione del 31/3/1999 in atti dal 31/3/1999 (n. B00397.1/1999).

Le planimetrie rappresentano correttamente i beni nello stato in cui si trovano.

Confini

I beni di cui sopra confinano in circondario come segue:

- quanto al bene al punto 1), con ragioni di cui alla part. 223 a sud, alle partt. 865 e 869 a nord, alla part. 869 ad est e alla part. 212 a ovest;
- quanto al bene al punto 2), con ragioni di cui alla part. 869 a nord e a ovest, alla part. 225 a est e alla part. 628 a sud.

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 02/11/2023, i beni pignorati risultano intestati a ██████████

.....
[REDACTED], per
la quota di 1/1 della proprietà, per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED], in forza di atto di compravendita in data
23/10/2005, notaio [REDACTED], rep. 70827/8007, trascritto a Piacenza il 14/11/2005
ai nn. 18423/11811 e successivo atto di individuazione catastale del 03/10/2006, notaio Dr.
[REDACTED], rep. 74819/8673, trascritto a Piacenza il 30/10/2006 ai nn. 16983/11101.

A [REDACTED], i suddetti beni pignorati sono pervenuti per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in forza di atto di compravendita del 30/06/1999, Notaio Dr.ssa
[REDACTED], rep. 52300/4134, trascritto a Piacenza il 09/7/1999 ai nn. 8533/6230.

- Art. 2 -

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

Descrizione sommaria

Quanto al bene censito al fgl. 21, part. 865, sub. 5 (graffato alla part. 866), cat. A/3, trattasi di una unità abitativa disposta su due piani fuori terra (p. terra e 1°), attualmente allo stato rustico strutturale, dotata di cantina al piano interrato con accesso dall'esterno, il tutto facente parte di un complesso edilizio di tipologia "a corte", sito in Borgonovo V.T. (PC), Via San Cristoforo nc. 13. Oltre a quanto sopra, fa parte dei beni pignorati anche un piccolo deposito in corpo separato, posto al piano terra con ingresso dalla corte.

Il complesso edilizio è composto da n. 4 unità abitative, compreso quella in oggetto, con relative pertinenze, tutte che condividono il passaggio comune da Via S. Cristoforo, oltre alla corte comune e ai corridoi/percorsi d'accesso alle cantine interrate e all'allaccio alla fognatura comunale.

Lo stato di fatto dell'intero complesso è il risultato di un intervento di ristrutturazione integrale eseguito nel corso degli anni 2000. L'unico immobile rimasto allo stato rustico strutturale è quello oggetto di vendita forzata che quindi non è attualmente agibile a fini residenziali.

Borgonovo V.T. è un importante centro pedecollinare della Val Tidone, in Provincia di Piacenza, di origine medioevale, che accanto alle attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale e incrementato i servizi. Il paese conta circa 8000 abitanti, dotato di tutti i servizi,

compreso l'Ospedale e Scuole di 1° e 2° grado, e mediante il servizio autobus (SETA) è ben collegato sia a Piacenza, da cui dista circa 20 km, sia a Castel San Giovanni da cui dista circa 7 km.

Gli immobili pignorati si trovano nel centro storico, a pochi passi dalla centralissima Via Roma. La zona è tipicamente residenziale, con scarsa disponibilità di parcheggi, il traffico è locale. Lo svincolo autostradale più vicino è quello di Castel San Giovanni, lungo l'A21 Brescia-Piacenza-Torino.



F1: Vista dall'alto (estratto da Google maps)

L'ingresso all'intero compendio avviene da Via San Cristoforo attraversando uno stradello asfaltato (vgl. 21, part. 224) e quindi, superando un cancello carraio e pedonale in ferro, accedendo ad una corte comune (vgl. 21, part. 869).

I due cancelli sono separati tra loro e sono entrambi dotati di aperture elettriche con telecomando ed impianto citofonico.



F2: Ingresso alla corte comune, vista dal passaggio comune (part. 224)



F3: Corte comune (part. 869), vista dall'ingresso comune

Entrando nella corte comune, svoltando a sx, si accede all'unità abitativa in questione avente due lati liberi e due in aderenza ad altri fabbricati in confine, struttura portante "a telaio" con travi e pilastri in calcestruzzo armato, muratura di tamponamento in cls. aerato autoclavato, tramezzature interne in laterizio forato. Il solaio d'interpiano e la falda inclinata di copertura sono in latero-cemento, la scala interna di collegamento tra i piani è in calcestruzzo armato così come gli sporti di gronda e la struttura del balcone posto sul fronte prospiciente la corte. Il manto di copertura è in coppi di laterizio e le lattonerie sono in lamiera pre-verniciata colore testa di moro.



F4 – F5: Unità abitativa (partt. 865/5-866) e ingresso comune, vista dalla corte (part. 869)

La facciata è intonacata al civile, non tinteggiata, e **non** sono presenti tutti i serramenti esterni, compreso il portoncino d'ingresso. Sono invece presenti le soglie e i davanzali in serizzo e i falsi telai dei serramenti, compreso quello del portoncino. Le aperture esterne si affacciano solo sulla corte comune, mentre i rimanenti lati sono ciechi.

Nell'angolo sud/ovest della corte, antistante all'abitazione e in aderenza ad essa, si trova una zona a forma di L delimitata da dei bancali in legno, disposti verticalmente, semplicemente appoggiati alla pavimentazione. Trattasi di un'area esterna esclusiva pertinenziale censita insieme all'abitazione che la scheda catastale rappresenta di forma rettangolare con lati di 3,20 * 2,65m circa.

Gli interni si presentano allo stato rustico strutturale, privi di intonaci e di finiture di ogni genere; solo la scala interna, priva di ringhiere/parapetti di sicurezza, è rivestita in marmo tipo serizzo. Sono inoltre stati posti in opera i telai delle porte scorrevoli, tipo scrigno, le tubazioni degli impianti termo-idraulici con relativi collettori (al 100%), i tubi e le scatole porta-frutti dell'impianto elettrico (al 50%) e tutte le reti di scarico sub/orizzontali con collegamento alle colonne di scarico a loro volta collegate alla rete fognaria.

Internamente all'abitazione si individuano: al piano terra, un unico vano a soggiorno con angolo cottura, scala di collegamento al piano 1° ove sono presenti due camere da letto, un bagno e il balcone. Per la distribuzione planimetrica dei locali vedere l'allegato n. 5.

L'unità abitativa è collegata all'acquedotto, alla rete del gas metano e alla fognaria comunale; prima di essere convogliate nella pubblica fognatura, le acque reflue domestiche, sia chiare che scure, subiscono un primo trattamento depurativo in una fossa biologica e in un pozzetto degrassatore, entrambi posti nell'area cortilizia.



F6: *Ingresso/soggiorno – p. terra*



F7: *Scala interna di collegamento al piano 1°*



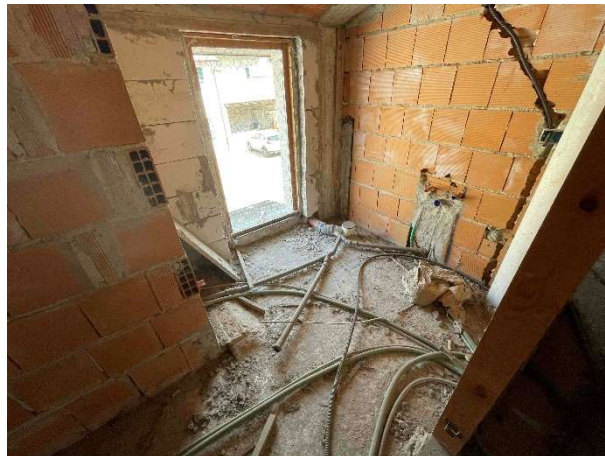
F8: *Cucina/angolo cottura*



F9: Camera lato est – p. 1°



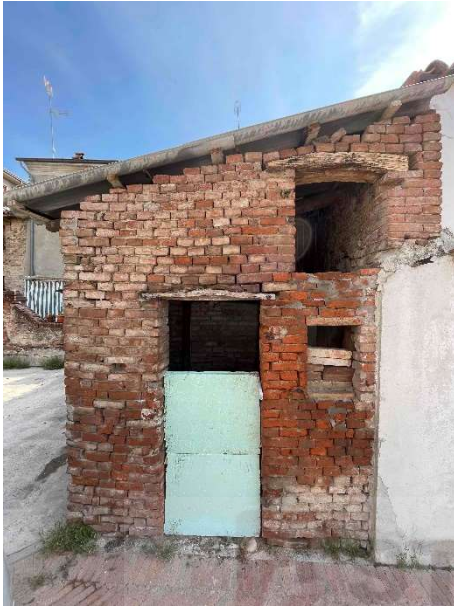
F10: Camera lato ovest – p. 1°



F11: Bagno – p. 1°

Al piano interrato, sottostante ad altro corpo di fabbrica facente parte del medesimo complesso edilizio, è pure presente una piccola cantina, dim. int. 1,35*2,00*2,05(H) m circa, raggiungibile da una scala realizzata sul lato ovest della corte comune.

Sul lato est della corte, invece, si accede ad un piccolo deposito, autonomamente censito al fgl. 21, part. 862, sub. 1, cat. C/2, dim. int. 1,40*2,20*2,60(H) m circa, avente struttura verticale in mattoni pieni e copertura inclinata in legno con sovrastante lastra ondulata e coppi. Il deposito si trova allo stato rustico, privo di serramenti e di finiture/impianti di ogni tipo e versa in fatiscente stato manutentivo.



F12, F13: Deposito (part. 862/1) – p. terra

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, le superfici coperte e scoperte dei beni oggetto di stima misurano:

quanto all'unità abitativa, piano terra, circa 39,50 mq oltre all'area esclusiva scoperta di circa 8,48 mq; piano 1°, circa 42,50 mq (compreso il balcone di circa 3,00 mq). La cantina interrata misura circa 3,26 mq.

quanto al deposito, piano terra, circa **4,60 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 12/09/2023, i beni in oggetto risultavano essere liberi. L'accesso è stato eseguito accompagnato dal Custode nella procedura e del sig. [REDACTED].

- Art. 4 -

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

Spese condominiali - aree comuni

I beni in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare in condominio, senza amministratore.

L'ingresso carraio e pedonale con relativi impianti, elettrico e citofonico, e l'area cortilizia, sono tutti di proprietà comune con gli altri condomini aventi diritto alla corte. Sono inoltre in condominio la scala e il corridoio d'accesso alle cantine.

Agli immobili oggetto di vendita competono i diritti di comproprietà e di spettanza sull'area cortilizia comune distinta al C.T. al fgl. 21, part. 869, superficie 255 mq, CORTE e sul passaggio comune che da Via S. Cristoforo conduce alla proprietà, distinto al C.T. al fgl. 21, part. 224, superficie 30 mq, PASSAGGIO.

Non è stato possibile risalire ad eventuali spese fisse di gestione e di manutenzione, né su eventuali spese di manutenzione straordinaria previste o su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni antecedenti la data della perizia, né sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Regime patrimoniale

Il sig. [REDACTED], unico socio accomandatario, nonché amministratore e rappresentante della ditta [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese di Piacenza al n. [REDACTED], risulta coniugato in regime di separazione dei beni e risulta residente nel Comune di [REDACTED].

Si allegano: Stato di famiglia, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. [REDACTED] e visura camerale della ditta esecutata, (allegato n. 1).

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso gravanti sui beni pignorati.

- 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, a seguito di atto di precetto del 23/01/2023 notificato [redacted] e al suo legale rappresentante [redacted] (atto non ritirato e rispedito al mittente in data 11/02/2023), per € 93.235,49 oltre interessi di mora e spese, pignoramento notificato al debitore (atto non ritirato e rispedito al mittente in data 24/4/2023), trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 18/5/2023, nn. 7045/5374, atto Tribunale di Piacenza rep. 902 del 24/4/2023, contro [redacted] [redacted], per la quota di 1/1 della P.P., a favore di [redacted] per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni in Borgonovo V.T. (PC), C.F.: fgl. 21, part. 865, sub. 5 (graffato alla part. 866); fgl. 21, part. 862, sub. 1.

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 12/04/2003, ai nn. 5448/1052, di € 190.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 95.000,00, durata 10 anni, giusto atto notaio dott.

in Castel San Giovanni (PC), in data 07/04/2003, rep. 91549/14658, a favore di [redacted], per la quota di 1/1 della P.P., contro [redacted] [redacted], per la quota di 1/1 della P.P. dei beni in Borgonovo V.T. (PC), C.F.: fgl. 21, partt. 865, 866, 862/1; C.T. fgl. 21, partt. 865 e 866, ora censiti al C.F. al fgl. 21, part. 865, sub. 5 (graffato alla part. 866) e al fgl. 21, part. 862, sub. 1.

Ipoteca, iscritta a Piacenza in data 28/03/2023, ai nn. 4334/522, **in rinnovazione** dell'iscrizione n. 5448/1052 del 12/04/2003 di cui al punto precedente, a favore di _____, per la quota di 1/1 della P.P.,
contro _____
_____, per la quota di 1/1 della P.P. dei beni oggetto di vendita di cui al punto precedente.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano complessivamente a **€ 329,00**, così calcolati:

- Pignoramento: € 294,00*1= € 294,00
- 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:

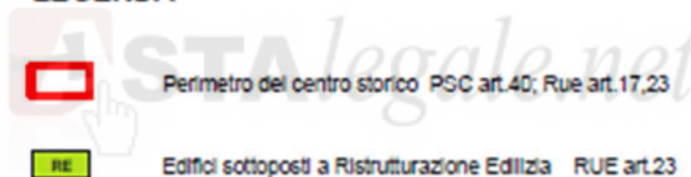
Il RUE vigente del Comune di Borgonovo VT inquadra i beni di cui sopra in "Centro Storico – Edifici soggetti a RE ristrutturazione edilizia", normato dagli artt. 17 e 23 delle norme tecniche d'attuazione del RUE.

Oltre al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgonovo V.T. (PC), si allegano le Norme Tecniche del RUE con indicate le modalità e gli interventi edilizi ammessi, allegato n. 3.



(Estratto Tav. 7 RUE)

LEGENDA



(Estratto Legenda Tav. 7 RUE)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

L'impianto originario dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare in oggetto è risalente a prima del 01/09/1967.

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo VT, risultano depositati i seguenti atti, vedi allegato n. 4, riguardanti l'attuale part. 865, sub. 5 (graffato part. 866):

- **D.I.A n. 9/2006**, prot. 2244 del 25/02/06 - Comune di Borgonovo VT (PC), per "*modifiche progettuali e le lievi variazioni di cui alla LR 31/02, art. 18 e 19*", la cui domanda è intestata a [REDACTED], in variante alla DIA n. 113/2004, prot. 10323 del 17/9/04, a sua volta variante alla DIA n. 70/2004, prot. 6763 del 10/6/04 originaria. Le opere non sono ultimate e il titolo edilizio è decaduto di validità.

L'intervento edilizio oggetto della DIA n. 9/06 ha riguardato la trasformazione di un portico, mediante la demolizione e ricostruzione di un corpo di fabbrica su due livelli da destinare ad

abitazione, con conseguente cambio di destinazione d'uso e aumento della superficie utile all'interno della sagoma dell'edificio pre-esistente. Il tutto a completamento di un più ampio intervento di ristrutturazione che ha riguardato altri edifici posti attorno alla corte comune, autorizzato ai sensi delle DIA n. 70/04 e variante DIA n. 113/04; con la variante sono state realizzate, tra le altre, le cantine interrato al servizio dell'intero complesso ristrutturato. Per l'intervento edilizio in oggetto è stato depositato il progetto delle opere strutturali ai sensi della L. 1086/71, con pratica n. 7347 del 14/7/06 e sottoposto a verifica obbligatoria ai sensi della LR 31/2022.

Non è presente il Certificato di Collaudo Statico.

Si segnala la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto autorizzato con la DIA di cui sopra.

Come anzi detto, infatti, l'intervento edilizio di cui alla DIA n.9/06 non è stato ultimato e **l'edificio si presenta al rustico strutturale** con le tramezzature al p. 1°, la rete di distribuzione degli impianti termo/idraulici e degli impianti elettrici (quest'ultimi solo parzialmente eseguita) e il collegamento alla rete fognaria. Rimangono da eseguire tutte le finiture di ogni genere, compreso i serramenti (interni ed esterni), oltre che da completare gli impianti.

Infine, si segnalano le seguenti non conformità al progetto autorizzato:

- scala interna con sviluppo in pianta non conforme;
- porta finestra nel bagno al p. 1°, in luogo del lucernario in falda autorizzato;
- balcone non previsto;
- finestra su vano scala non prevista;
- il bagno al p. terra e la relativa finestra non sono stati realizzati.

Il fabbricato è privo di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Le difformità sono sanabili con SCIA in sanatoria (con integrazione della pratica strutturale già depositata) ed il pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre a diritti di segreteria e le spese tecniche di circa € 1.500,00 + 4% Contributo INARCASSA + IVA 22% = € 1.015,04 per complessivi € 2.903,20, **arrotondati a € 3.000,00 (duemila/00 euro).**

A seguito della sanatoria, andrà eseguito anche il collaudo statico dell'opera, il cui costo è di circa € 1.000,00 + 4% Contributo INARCASSA + IVA 22% = € 1.268,80, **arrotondati a € 1.300,00 (milletrecento//00).**

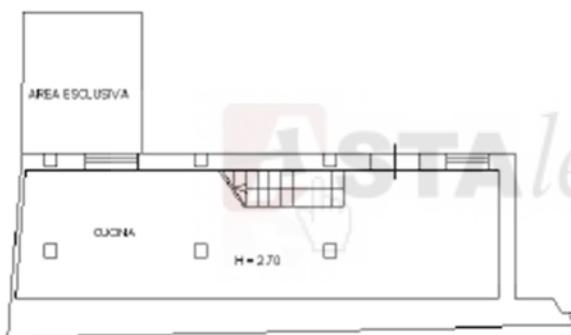
L'immobile viene in seguito stimato allo stato rustico strutturale in cui si trova e pertanto non si considerano le spese tecniche e gli oneri accessori da sostenere per ultimare le opere e per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

In riferimento alla part. 862, sub. 1, non sono state depositate pratiche edilizie né ante, né post 01/9/67.

Regolarità catastale:

L' Esperto segnala la conformità dello stato dei luoghi dei beni con le planimetrie catastali.

PIANO TERRA



PIANO CANTINA

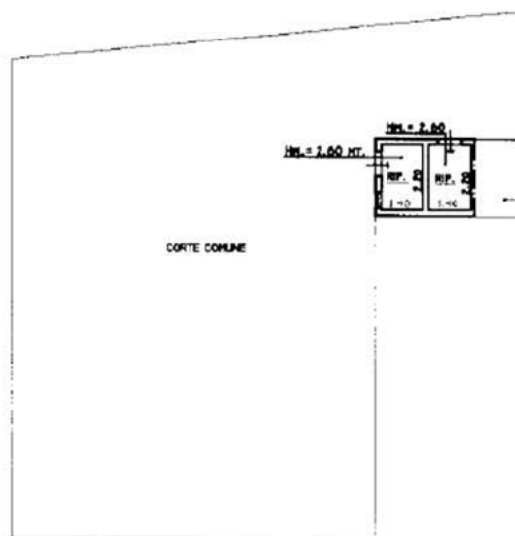


PIANO PRIMO



(Estratto Planimetria catastale fgl. 21, part. 865/5, graffata alla part. 866)

PIANO TERRA



(Estratto Planimetria catastale fgl. 21, part. 862/1)

Conformità degli impianti:

In riferimento al bene di cui alla part. 865/5 (graffato alla part. 866), come detto in precedenza, tutti gli impianti elettrico, termoidraulico e del gas devono essere ultimati e pertanto risulta sprovvisto delle rispettive dichiarazioni di conformità.

In riferimento al bene di cui alla part. 862/1, esso risulta privo d'impianti di qualsiasi genere e tipo.

- 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, questi devono essere venduti in lotto unico.

LOTTO N.1: costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Borgonovo V.T. (PC), Via San Cristoforo n. 13, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) fgl. 21, part. 865, sub. 5 (graffato alla part. 866), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani, R.C. € 185,92, Via San Cristoforo n. 13, piano S1-T-1; dati di superficie: totale 85 mq, totale escluso aree scoperte 84 mq;

2) fgl. 21, part. 862, sub. 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 6 mq, R.C. € 13,32, Via San Cristoforo n. 13, piano T; dati di superficie: totale 8 mq.

L'area coperta e scoperta su cui insiste l'unità immobiliare residenziale di cui al punto 1) è censita al C. Terreni del Comune di Borgonovo V.T. al fgl. 21, partt. 865 e 866, entrambi ENTE URBANO, rispettivamente di Sup. 136 mq e 54 mq.

Trattasi di compendio immobiliare composto da:

-quanto al bene di cui al punto 1): unità abitativa da cielo a terra (CT: fgl. 21, part. 866), disposta su due livelli: al piano terra, un unico vano a soggiorno con angolo cottura, scala di collegamento al piano 1° ove sono presenti due camere da letto, un bagno e il balcone. Nella corte antistante, inoltre, si trova una piccola area esclusiva pertinenziale esterna.

L'unità è al rustico strutturale, senza serramenti e finiture di alcun tipo, con impianti da ultimare ed alcune difformità edilizie da sanare ed è privo di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Al piano interrato, sottostante ad altro corpo di fabbrica (CT: fgl. 21, part. 865) è pure presente una piccola cantina, accessorio all'abitazione, raggiungibile da una scala realizzata sul lato ovest della corte comune.

-quanto al bene di cui al punto 2): piccolo deposito con struttura verticale in mattoni pieni e copertura inclinata in legno con sovrastante lastra ondulata e coppi. Il deposito si trova allo stato rustico, privo di serramenti e di finiture/impianti di ogni tipo e versa in fatiscente stato manutentivo.

Agli immobili oggetto di vendita competono i diritti di comproprietà e di spettanza sull'area cortilizia comune distinta al C.T. al fgl. 21, part. 869, superficie 290 mq, CORTE e sul passaggio comune che da Via S. Cristoforo conduce alla proprietà, distinto al C.T. al fgl. 21, part. 224, superficie 30 mq, PASSAGGIO.

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:

Vani principali:	75,00 mq * 1,00 =	75,00 mq	(scala mq 4,00 contata 1 volta)
Balcone:	3,00 mq * 0,50 =	1,50 mq	
Depositi, locali accessori:	7,86 mq * 0,25 =	1,97 mq	
Area esterna:	8,48 mq * 0,10 =	0,85 mq	
		79,32 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 79,32, arrotondati mq 79.

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 2022 - Fiaip per "Case e ville – da ristrutturare, valori min. €/mq 450,00 -valori max €/mq 650,00", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2023/1° sem. – Fascia/Zona: "B1 – Centro storico tutto il paese" per "Abitazioni di tipo economico in condizioni normali, valori min. €/mq 650,00 – valori max €/mq 850,00", quest'ultimi ridotti del 40% per tenere conto che trattasi di immobili al rustico strutturale, 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 Borgonovo V.T. (PC), Via San Cristoforo n. 13, come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, di circa 79,00 mq.

valore unitario medio stimato: €/mq 500,00

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Compendio immobiliare	79,00	500,00	39.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P.			39.500,00
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali (-)			4.300,00

Stato d'uso e manutenzione (-)	0,00
Stato di possesso (-)	0,00
Spese condominiali insolute (-)	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura	0,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	35.200,00
Riduzione forfetaria: -10%	31.680,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : (-)	329,00
Riduzione per arrotondamento (-)	351,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	31.000,00

Diconsi trentunomila/00 euro.



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

- 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.

- Art. 10 -
(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)

A parere dell'Esperto, non occorre eseguire con urgenza opere sui beni per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare la compromissione della funzionalità stessa.

- Art. 11 -
(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

La figura dell'amministratore di condominio non è presente.

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

Chiusa in Piacenza, lì 07/11/2023

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi

Allegati:

- 1- Estratti Ufficio Anagrafe – Visura camerale
- 2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- 3- Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto RUE/NTA
- 4- Estratti pratiche edilizie (da accesso agli atti)
- 5- Planimetrie stato di fatto con difformità rispetto al progetto di cui DIA n. 9/2006
- 6- Reperto fotografico