

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 136/2024

- G.E. Dr. S. A. Tiberti -

- Custode Giudiziario Avv. Chiara Costa -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 04/04/2025, l'Ill.mo G.E. Dott. S. A. Tiberti 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 08/04/2025, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 10/09/2025.

L'Esperto:

-rilevato che la relazione notarile consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipocatastale, 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 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.mo G.E. Dr. S. A. Tiberti 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 CORTEMAGGIORE (PC), Via Matteotti nc. 10** e censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 41, part. 382, sub. 8 (graffato alla part. 446, sub. 4, stesso foglio), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 11 vani, R.C. € 511,29, Via G. Matteotti nc 10, piano T-1-2; dati di superficie: totale 259 mq; totale escluso aree scoperte 250 mq

2) - fgl. 41, part. 382, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, R.C. € 32,85, Via G. Matteotti piano T; dati di superficie: totale 14 mq

sono oggetto di un verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta presso i S.P.I. di Piacenza, in data 07/01/2025, nn. 44 RP/56 RG, atto UNEP Tribunale di Piacenza rep. 2822 del 09/11/2024,

contro:

[REDACTED],
per la quota di 1/1 della P.P. dei beni di cui ai punti 1) e 2) in comunione legale,

[REDACTED] per
la quota di 1/1 della P.P. dei beni di cui ai punti 1) e 2) in comunione legale,

a favore di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota
intera (1/1) della P.P. dei beni di cui ai punti 1) e 2).

ore (PC), entrambi i b

ASTE

ASTE
CUDIZIARIE®
uota di 1/2

certific
ASTE
GIUDIZIARIE®
I dati in

ASTE GIUDIZIARIE®
dono a quelli risultant

del 18/0
costituita

ASTE GIUDIZIARIE®
relativi
precedenti
CLASSE

part. 382/1, al fgl. 41.

Confini

Quanto all'abitazione, con ragioni [REDACTED] cui alla part. 446 del fgl. 41, beni di cui alle partt. 4 e 379 del fgl. 41 e garage stessa proprietà.

Quanto al garage, con cortile comune di cui alla part. 379 del fgl. 41, beni di cui alle partt. 4 e 382 del fgl. 41 e l'abitazione di cui sopra.

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 09/05/2025, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per la quota la restante quota di 1/2 della P.P., come si evince dalla seguente cronistoria:

a) in forza di atto di compravendita [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

b) [REDACTED] a relativa quota di 1/1 della P.P. degli immobili pervenne (ad eccezione del bene originariamente identificato al fgl. 41, part. 382/2 di mq 20) a seguito della successione in morte [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

c) a [REDACTED], il bene (locale deposito) di cui al fgl. 41, part. 382/2 di mq 20, poi soppresso ed unito (per fusione) all'appartamento identificato, all'epoca della fusione, al fgl.

41, part. 446/3 (già fgl. 41, part. 56/3, precedentemente part. 56/1 e originariamente part. 56), per generare l'immobile attualmente censito al fgl. 41, part. 382/8 e part. 446/4 graffate, era pervenuto in ragione di $\frac{1}{2}$ a seguito della predetta successione

ed in ragione della restante quota di $\frac{1}{2}$ a seguito della donazione ricevuta

Nel ventennio risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

- Art. 2 -

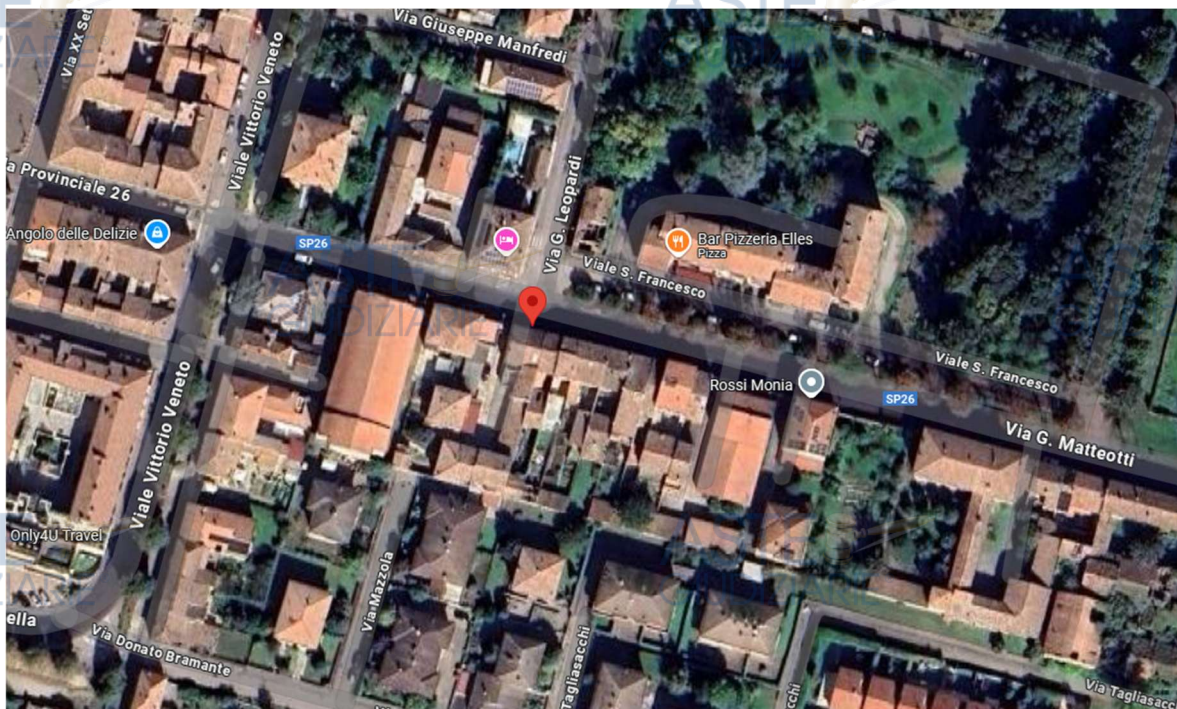
(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)

Descrizione sommaria

Trattasi di porzione di casa economica, semi indipendente, disposta su tre livelli fuori terra (p. terra, 1° e 2°), priva d'ascensore, sito in Comune di Cortemaggiore (PC), Via Matteotti nc. 10, con autorimessa pertinenziale in corpo separato, con accesso da cortile interno comune, il tutto facente parte di un complesso risalente agli inizi del '900 a prevalente destinazione residenziale.

Cortemaggiore è un Comune della Provincia di Piacenza di circa 4.700 abitanti, posto nella "bassa Piacentina" ad una altitudine media di 50 m.s.l.m., distante circa 20 km sia dal capoluogo Piacenza che da Cremona. Nel Comune sono presenti tutti i servizi essenziali e le scuole di 1° grado, mentre quelle di 2° grado sono a Piacenza distante circa 14 km in direzione nord. Il Comune di Cortemaggiore è collegato mediante servizio delle corriere (SETA) sia a Piacenza che a Cremona, sia a tutti gli altri Comuni della Val d'Arda. Il casello autostradale più vicino è quello di Fiorenzuola d'Arda, posto sulle autostrade A1 ed A21 dir e distante 5 km. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Fiorenzuola d'Arda, mentre l'aeroporto più prossimo è quello di Parma; in meno di un'ora si possono raggiungere anche gli aeroporti di Milano Linate e di Brescia Montichiari.

Gli immobili pignorati si trovano in prossimità del centro, nella zona est del centro abitato di Cortemaggiore; l'abitazione ha il piano terra con affaccio su cortile interno comune, mentre il piano primo ha affaccio anche sulla via Matteotti. La disponibilità di parcheggi pubblici nella zona è scarsa. Via Matteotti si trova sulla direttrice Cortemaggiore-Besenzone-Busseto.



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

L'impianto originario dell'abitazione è risalente agli inizi del '900, ma negli anni '50/'60 del secolo scorso ed ancora agli inizi degli anni 2000, ha subito alcune trasformazioni/ampliamenti che lo hanno portato allo stato in cui si trova oggi. La struttura verticale è in muratura, le murature perimetrali sono prive d'isolamento termico; il piano terra poggia direttamente su terreno, il solaio intermedio è in parte in latero-cemento e in parte in putrelle di ferro con interposti tavelloni di laterizio; la copertura è in parte a doppia falda inclinata in legno a vista e in parte in latero-cemento. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Il manto di copertura è costituito prevalentemente da coppi di laterizio.

Sia i balconi che i terrazzi sono dotati di parapetti in muratura di laterizio con motivi "a gelosia".

Le facciate sono così rifinite: al piano terra con piastrelle di ceramica, ai piani 1° e 2° con intonaco tinteggiato. Su Via Matteotti, l'intonaco ha lavorazioni tipo "bugnato".

Le parti esterne sono in mediocre stato manutentivo; in particolare si nota: la presenza di vegetazione sul manto di copertura e sulle canale di gronda, gli sporti di gronda così come le strutture dei balconi risultano ammalorati, le tinteggiature scrostate in più punti, i rivestimenti in ceramica sporchi.

Come anzi detto, l'abitazione e l'autorimessa hanno entrambi accesso da Via Matteotti attraversando un cortile comune (part. 379).



Fot. N. 2: Vista Nord (su Via Matteotti)



Fot. N. 3: Vista dal cortile comune – ingresso pedonale e carrabile

Il cortile comune è pavimentato in battuto di cemento.

L'immobile è collegato alla rete fognaria comunale, è allacciato alla rete di gas metano e alla rete elettrica con contatori posti al piano terra dietro al portone d'ingresso.

Al piano cortile è presente una fossa biologica posta a monte della fognatura comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 4: Ingresso all'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 5: box auto e portico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 6: vista sul cortile comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Unità abitativa (part. 382/8 graffata alla part. 446/4) – Piano T-1°-2°

L'unità immobiliare è così composta: ingresso, due disimpegni, una stanza, due ripostigli ed un portico al piano terra; disimpegno, cucina, soggiorno bagno, tre camere da letto, un terrazzo e due balconi al primo piano; disimpegno, due soffitte e stenditoio al secondo piano.

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali in generale risalenti all'epoca della costruzione, di capitolato economico già per l'epoca. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, e tapparelle in parte in pvc e in parte in legno. Le porte interne sono in legno con pannello cieco o con vetro smerigliato. La porta d'ingresso è di tipo semplice in legno con pannello in vetro semplice, dotata di serratura, senza elemento di protezione esterno. I pavimenti dei locali posti al piano terra sono in klinker o gres di piccolo formato, quelli posti al piano 1° sono in piastrelle di graniglia di cemento, fatta eccezione per la cucina in parquet laminato e il soggiorno in klinker; quelli della scala sono in lastre di graniglia di cemento, mentre il piano 2° (sottotetto) è in battuto di cemento. Il bagno è dotato di w.c., bidet, lavabo, piatto doccia e attacco/scarico lavatrice, ha pavimenti e rivestimenti in ceramica semplice; la cucina invece ha solo alcune porzioni di parete rivestite in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli intonaci, sia delle pareti che dei soffitti, sono di scadente fattura. Il soffitto del piano 2° sottotetto è in legno a vista con travi e travetti in legno massiccio con interposte pannelle di laterizio, fatta eccezione per il disimpegno che invece è controsoffittato. Il disimpegno è dotato di lucernario in corrispondenza del quale si notano segni d'infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Il balcone e il terrazzo hanno pavimenti in gres antigelivo di piccolo formato. L'acqua meteorica raccolta dal terrazzo viene lasciata scolare in apposita canale collegata al pluviale di scarico.

Il portico è posto al piano terra lungo il lato est del cortile comune ed è parte di un corpo di fabbrica più ampio, posto in aderenza a quello dell'abitazione, con il quale condivide un muro portante. L'impianto originario, di circa 75 mq, a pianta rettangolare, negli anni '50/'60 del secolo scorso è stato trasformato (da portico) in n. 5 autorimesse ad occupare una superficie complessiva di circa 62 mq. Il portico in oggetto, di circa 13,50 mq - altezza min. 3,00 m e max 4,35 m, è pertanto quanto rimasto del portico originario, è pavimentato in battuto di cemento ed ha la copertura inclinata in legno con sovrastante lastra ondulata sottocoppo a vista, manto di copertura in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

L'appartamento pur essendo ben mantenuto internamente, necessiterebbe di un intervento

di manutenzione straordinaria/ristrutturazione per adeguarlo agli standard abitativi oggi in uso.

L'immobile non è dotato d' impianto di riscaldamento, il piano terra e il piano 2° (sottotetto) non sono riscaldati, mentre il piano 1° viene riscaldato da due stufe a pellet poste l'una in soggiorno e l'altra nel disimpegno della zona notte. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno a gas metano, a fiamma libera di tipo istantaneo, posto nel bagno, non a norma di legge.



Fot. N. 7: Ingresso – P. Terra



Fot. N. 8: Stanza – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 9: Ripostiglio – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 10: Scala di collegamento interna – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 11: Portico – P. terra

I locali presenti al piano terra hanno altezza da 2,60 m a 2,70 m, mentre quelli posti al piano 1° hanno tutti altezza da 2,65 m a 2,70 m. Il piano 2° (sottotetto) ha altezza minima di 0,80/0,95 m e max 2,90 m (linea di colmo).



Fot. N. 12: Disimpegno scala – P. 1°



Fot. N. 13: Disimpegno zona notte – P. 1°



Fot. N. 14: Camera "1" – P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 15: Camera "2" – P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 16: Camera "3" – P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 17: Cucina – P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 18: Soggiorno – P. 1°



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 19: Terrazzo – P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 20: Bagno – P. 1°



Fot. N. 21: Scaldabagno – P. 1°

L'impianto elettrico è eseguito in parte con tubazioni sottotraccia, in parte con tubazioni/canaline fuori traccia in pvc. Il quadro elettrico, anch'esso fuori traccia, è posto nell'ingresso al piano terra.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico non sono dotati di dichiarazione di conformità.
L'unità immobiliare non è dotata di climatizzazione estiva.



Fot. N. 22: Sottotetto – P. 2°



Fot. N. 23: Sottotetto – P. 2°

2) Box (part. 382/3) – P. Terra

Trattasi di autorimessa singola posta al piano terra sul lato est del cortile comune, avente pianta rettangolare di dim. interne circa 4,50m (lunghezza) * 2,80m (larghezza), dotata di portone in lamiera di ferro a due ante ad apertura manuale con serratura.



Fot. N. 24: Autorimessa – P. terra

L'unità imm.re è stata ricavata negli anni '50/'60 del secolo scorso dalla trasformazione con cambio di destinazione d'uso, da portico ad autorimessa, di un portico originario più ampio, di altezza min. 3,00 m e max 4,35 m. L'intervento edilizio è stato realizzato inserendo un solaio orizzontale interno al volume pre-esistente, suddividendo la superficie disponibile in sei porzioni con l'inserimento di murature divisorie, ricavando quindi n. 5 autorimesse e lasciando la parte residua a portico (facente parte dell'abitazione oggetto della presente procedura). Il pavimento è in battuto di cemento e l'altezza interna utile è di 2,15 m (misurata sotto il solaio).

La sovrastante copertura inclinata è in legno con sovrastante lastra ondulata sottocoppo a vista, manto di copertura in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

L'autorimessa non è dotata d'impianto elettrico e d'impianti di alcun tipo.

L'accesso alle autovetture è agevole grazie all'abbondante spazio di manovra antistante il portone, ma le modeste dimensioni del locale si addicono ad autovetture utilitarie di piccola taglia.

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 delle unità immobiliari oggetto di stima misurano: quanto all'unità abitativa, circa 79,00 mq il piano terra (compreso scala interna), oltre al portico di 13,50 mq; circa 131,00 mq il piano primo (al netto della scala interna), oltre al balcone e il terrazzo di complessivi 29 mq circa; circa 80,00 mq il piano secondo (al netto della scala interna); quanto all'autorimessa, circa 14,00 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)

Alla data del sopralluogo, eseguito il 29/04/2025, i beni in oggetto risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'accesso è stato eseguito congiuntamente al Custode nella procedura, Avv. Chiara Costa, alla presenza del sig. [REDACTED] (esecutato).

Dallo Stato di Famiglia/Certificato di Residenza (Allegato n. 1) emessi dal Comune di Cortemaggiore (PC) in data 14/05/2025, l'esecutato risulta essere iscritto nel Comune di Cortemaggiore (PC) all'indirizzo Via Matteotti nc. 10, nella famiglia anagrafica così composta:

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio ufficialmente costituito e quindi non c'è amministratore.

Le spese di gestione delle parti comuni, vengono di volta in volta ripartite tra gli interessati in base alle necessità. In riferimento alle parti comuni, non risultano spese insolute a carico dell'immobile in questione.

I beni saranno venduti con la relativa e proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Regime patrimoniale

Dall' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 1) rilasciato dal Comune di Cortemaggiore (PC) in data 14/05/2025, l'esecutato risulta essersi coniugato in [REDACTED]

[REDACTED], con [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]

Altri pesi o limitazioni d'uso

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento non risultano trascritti titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti d'asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione ne altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritto d'uso e abitazione ulteriori rispetto a quelli precedentemente descritti.

- 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, atto UNEP Tribunale di Piacenza rep. 2822 del 09/11/2024, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 07/01/2025 ai nn. 44 RP/56 RG, contro: [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei beni [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei beni in comunione legale, a favore di: [REDACTED]

Il pignoramento grava sui beni in Comune di Cortemaggiore (PC), per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al C.F. di Cortemaggiore (PC) al fgl. 41, part. 382, sub. 8 (graffato alla part. 446, sub. 4, stesso foglio), Cat. A/3 e fgl. 41, part. 382, sub. 3, Cat. C/6.

- ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 11/09/2013, ai nn. 1290 RP/9485 RG, di € 149.581,46 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 74.790,73, durata 20 anni, giusto atto Notaio Dr.ssa Grazia Annunziata, in data 10/09/2013, rep. 21853/11044, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei beni e [REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P. dei beni.

L'ipoteca grava sui beni in Comune di Cortemaggiore (PC) per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al C.F. di Cortemaggiore (PC) al fgl. 41, part. 382, sub. 8 (graffato alla part. 446, sub. 4, stesso foglio), Cat. A/3 e fgl. 41, part. 382, sub. 3, Cat. C/6.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano presuntivamente in **€ 329,00**, salvo diversa liquidazione dell'Agenzia del territorio S.P.I. di Piacenza.

- Art. 6 -

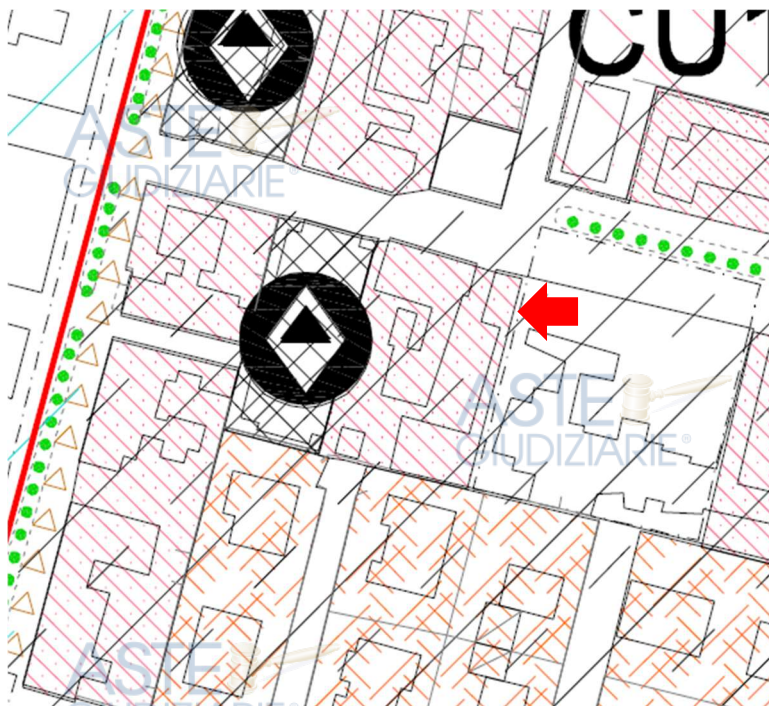
(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)

Classificazione urbanistica:

In base alla variante al PRG n. 1/2021 (agosto 2021) vigente del Comune di Cortemaggiore (PC), Tav. P1 - 4, i beni pignorati ricadono in "Zone Edificate e Edificabili - Media densità residuo, in Fascia PAI - Rispetto dell'Ambito Fluviale - Zona non protetta da difese idrauliche C2".

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cortemaggiore (PC) il 19/05/2025 (Allegato n. 3).

Nel seguito si riportano gli estratti della Tav. Variante PRG n. 1/2021 e delle N.T.A. relative alla medesima variante:



(Estratto Tav. P1-4 PRG)

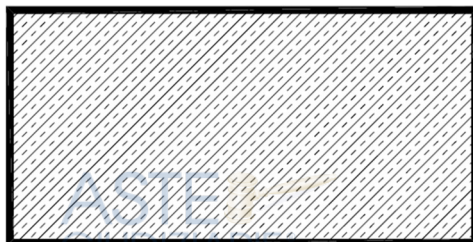
ZONE EDIFICATE E EDIFICABILI

MEDIA DENSITA' RESIDUO



ART. 75- CONSOLIDATO URBANO E NUCLEI FRAZIONALI
ART. 77- TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'

FASCIA C: RISPETTO DELL'AMBITO FLUVIALE



ART. 60 bis - ZONA NON PROTETTA
DA DIFESE IDRAULICHE C2

(Estratto Legenda Zonizzazione PRG Variante 2021)

Art. 75 Consolidato urbano e nuclei frazionali .

- 75.01 Il consolidato identifica il tessuto edificato esterno al centro storico caratterizzato da una varietà di destinazione d'uso e che presenta caratteri di omogeneità nella trasformazione storica, nella morfologia ed aggregazione delle tipologie e dei rapporti con spazi pubblici .
- 75.02 Il tessuto esistente comprende anche lotti liberi per i quali vengono successivamente prescritti gli indici edilizi.
- 75.03 Destinazioni d'uso ammesse :
- 75.03.01 Consolidato residenziale :U1\CuB,U2.1\CuB, U2.2\CuM, U2.3\CuM esistenti, U2.4\CuM esistenti e o in corso di realizzazione,U2.5\CuB,U2.6\CuB,U2.7\CuB,U5\CuM,
- 75.03.02 Consolidato produttivo: U3.1\CuM, U3.2\CuM,U3.3\CuB, non sono ammesse attività insalubri e di I° classe. In località Chiavenna Landi è ammesso l'uso U2.2\CuM di cui all'art.36, U1\CuB limitatamente alla residenza di servizio, nel produttivo artigianale esistente misto è ammesso altresì l'uso U2.1\CuB e U1\CuB limitatamente alla residenza di servizio.
- 75.04 Modalità di attuazione:
- 75.04.01 Il PRG. si attua di norma per intervento edilizio diretto, ad eccezione delle zone comprese nelle "Zone di Recupero", P.U.E., C.U. .
- 75.04.02 Per i lotti già edificati a bassa densità e o media densità individuati nelle Tavole P1 di PRG sono sempre ammessi interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia secondo quanto definito agli artt. 15 e 16 delle presenti Norme. E' ammessa la demolizione integrale e la ricostruzione nel rispetto della Su , della H. max esistenti, si dovrà altresì rispettare la VI. pari a 0,5. Si dovrà garantire una quota di verde privato di uso condominiale di mq.10\100 mc., per le alberature si dovranno utilizzare essenze locali. Nella demolizione parziale e ricostruzione , si applicano gli indici delle rispettive zone di cui agli artt.76 e 77 delle presenti Norme. Negli interventi di demolizione e ricostruzione ed in quelli di ristrutturazione edilizia le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato secondo quanto definito all'art. 38 delle presenti Norme in rapporto alle destinazioni d'uso previste.
Ampliamenti: per gli edifici a bassa densità esistenti è ammesso un ampliamento una tantum del 10% della Su.
- 75.05 Nella progettazione di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, nuova costruzione, manutenzione straordinaria, si dovrà porre particolare attenzione al mantenimento della permeabilità del suolo nelle aree scoperte, mediante la sistemazione a giardino e l'uso di pavimentazioni idonee.

Art. 77 Tessuto a prevalente destinazione residenziale a media densità

- 77.01 Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da una tipologia condominiale .
Uf.= 0,70 mq\mq
H.= 12,50 mt.
Q.= 60%
Sistemazione aree scoperte : a prato , n.2 alberi ogni 40 mq. scelti fra le essenze locali.
Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1= Tabella Art.38 ,punto 38.03 per le diverse funzioni.
Ip= art.75, punto 75.05 delle presenti Norme.
- 77.02 C.U.6 ex mulino in Cortemaggiore

77.02.01 Il C.U.6 individuato con apposita simbologia nelle tavole P1 di PRG, definisce la rifunzionalizzazione ad uso residenziale di un'area urbana caratterizzata da edifici dismessi ubicati in ambito di tessuto residenziale.

77.02.02 Modalità di intervento:

è ammessa la demolizione integrale e la ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente, nel calcolo della volumetria esistente non rientrano le strutture tecnologiche (es. silos); a fronte della demolizione del silos in muratura è ammesso un ampliamento una tantum del 10% della volumetria esistente; sono sempre, comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui agli artt. 15 e 16 delle N.T.A.

H.= l'altezza massima non superiore a quella di fabbricati esistenti

Q.= 60%

Il progetto, considerata la situazione nodale urbana dell'area, dovrà porre particolare attenzione ambientale all'aggregazione ed alla organizzazione dei fabbricati, alle sistemazioni delle aree scoperte. In sede progettuale dovrà essere verificata la possibilità di collegamento ciclopeditone e la continuità della quinta alberata esistente.

Sistemazione aree scoperte: a prato, n. 2 alberi ogni 40 mq. Scelti fra le essenze locali.

Parcheggi Pubblici P e parcheggi privati P1 = Tabella art. 38, punto 38.03 per le diverse funzioni.

IP= art. 75, punto 75.05 delle presenti norme.

Art. 60bis

Zona non protetta da difese idrauliche C2

60.01bis In detta zona individuata nelle tavole P1 e S1 di PRG sono ammesse le opere di cui all'art. 16, §7 delle NTA del PTCP.

60.02 bis Sono ammessi inoltre per tutti i fabbricati sparsi non più connessi alla attività agricola, aventi e non aventi valore storico, architettonico e testimoniale, tutti gli interventi di cui all'art.95 delle presenti Norme; è ammessa l'attività agricola e le strutture ad essa funzionali secondo quanto prescritto all'art.90 delle presenti Norme

60.03 bis Cassato con provvedimento G.P.n°296 del 25/07/01.

(Estratti N.T.A. – Variante al PRG n. 1/2021)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore (PC), si evince che l'impianto originario del fabbricato è risalente a prima del 01/09/1967 e che successivamente sono stati depositati atti edilizi di cui si allegano gli estratti (Allegato n. 4):

- **Concessioni in Sanatoria – Condo edizio L. 47/85 - art. 31, nn. 428, 431 e 432/a**, tutte rilasciate dal Comune di Cortemaggiore (PC) in data 11/10/1990, rispettivamente per "Ampliamento d'unità immobiliare (mapp. 56) in V. Matteotti", "Modifiche prospetto fabbricato in Via Matteotti" e "Trasformazione di portico in autorimessa in Via Matteotti" richiedente [REDACTED] in data 29/04/1986, prot. 2180.

- **D.I.A. n. 135/2008**, Comune di Cortemaggiore (PC) – prot. 9061 del 26/11/08, per "Opere interne", richiedente [REDACTED] Fine lavori comunicata al Comune di Cortemaggiore in data 12/01/2009 – prot. 237.

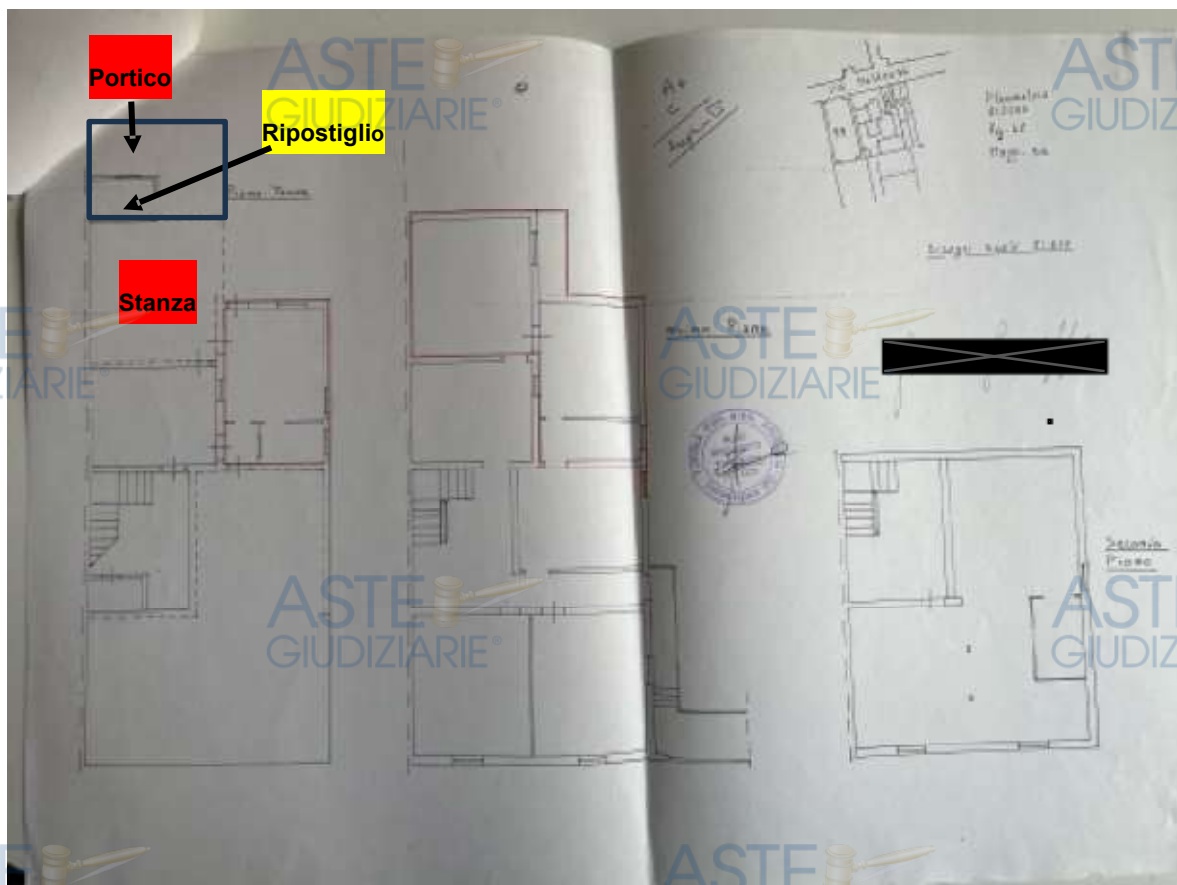
- **Non è stata rinvenuta l'agibilità/abitabilità relativa agli immobili oggetto della presente procedura.**

Il CTU segnala quanto segue: le due Concessioni in Sanatoria nn. 428 e 431 riguardano una porzione di fabbricato a civile abitazione di cui alla presente procedura, alla data del condono

distinto al Catasto Urbano al fgl. 41, part. 56 mentre, la Concessione in Sanatoria n. 432/a riguarda l'autorimessa di cui la presente procedura facente parte, alla data del condono e unitamente ad altre autorimesse, della part. 3 sub. 1 (graffata alla part. 382 sub. 1) del fgl. 41.

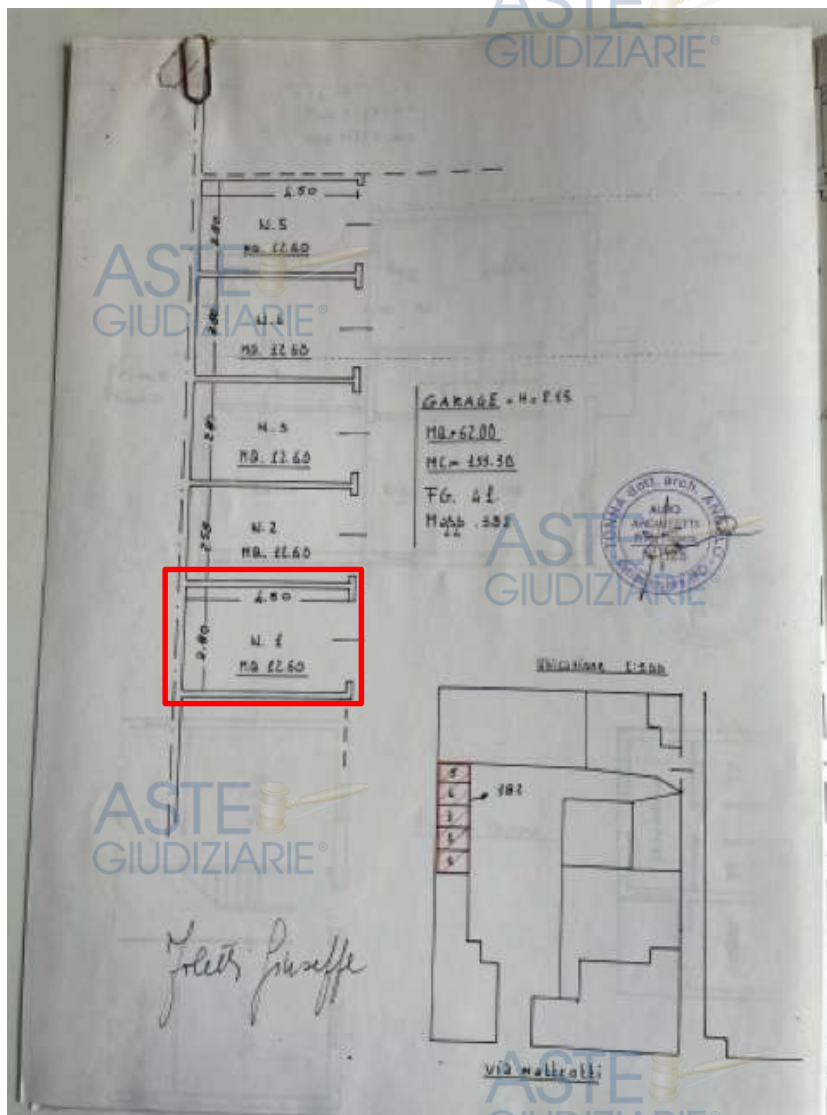
Per quanto riguarda l'abitazione (part. 382/8 graffata alla part. 446/4), si segnala **la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi di cui sopra.**

Al piano terra, lato sud, il ripostiglio è stato eliminato, mentre è stato accorpato un piccolo portico (porzione della ex part. 3/1 graffata alla 382/1 del fgl. 41) e una stanza (ex part. 382/2 del fgl. 41); al piano primo, la scala di collegamento ai piani è stata chiusa perimetralmente e sono state inserite due porte "a soffietto" di cui, una d'accesso alla rampa di collegamento al piano terra e l'altra d'accesso alla rampa di collegamento al piano secondo.



(Estratto Conc. in Sanatoria nn. 428 e 431 del 1990 – part. 382/8 (graffata alla part. 446/4) già part. 56, con evidenziate le modifiche apportate non autorizzate)

Per quanto riguarda l'autorimessa (part. 382/3), si segnala **la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con la concessione in sanatoria di cui sopra.**



(Estratto Conc. in Sanatoria nn. 432/a del 1990 – part. 382/3 già part. 3/1 (graffata alla part. 382/1))

In riferimento alle difformità edilizie di cui sopra, si precisa che sia il portico che la stanza/deposito risultano essere stati costruiti prima del 01/09/67 come attestano le schede catastali originarie e/o le pratiche di condono. Trattandosi di "interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio", sentito anche il parere dell'U.T. Comunale, possono essere regolarizzate con SCIA ai sensi della L.R. 23/2004, art. 17 e il pagamento delle sanzioni previste dalla stessa legge, art. 17.

Per sanare le difformità riscontrate, le spese tecniche per SCIA in sanatoria e nuova SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità) ammontano a circa € 3.000,00, compreso oneri contributivi, fiscali e diritti di segreteria comunali; a ciò occorre sommare € 2.000,00 a titolo di oblazione, per complessivi € 5.000,00 (cinquemila/00 euro).

Regolarità catastale:

Per quanto riguarda l'abitazione (part. 382/8 graffata alla part. 446/4), si segnala **la non conformità dello stato di fatto del bene con la planimetria catastale risalente al 27/08/2013**. Si rileva infatti la demolizione del ripostiglio esterno (p.terra-lato sud) e la chiusura perimetrale del vano scala al primo piano.

PIANO TERRA

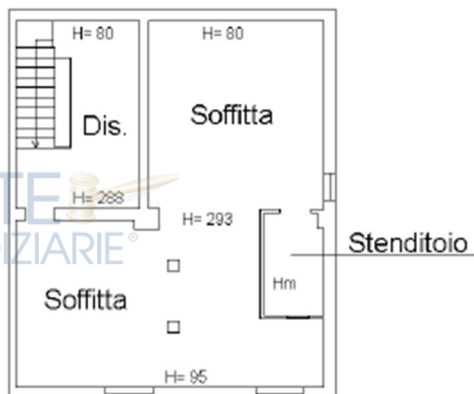


PIANO PRIMO



(Estratto Planimetria catastale 27/8/2013: part. 382/8 – P. Terra e 1° con evidenziate le difformità)

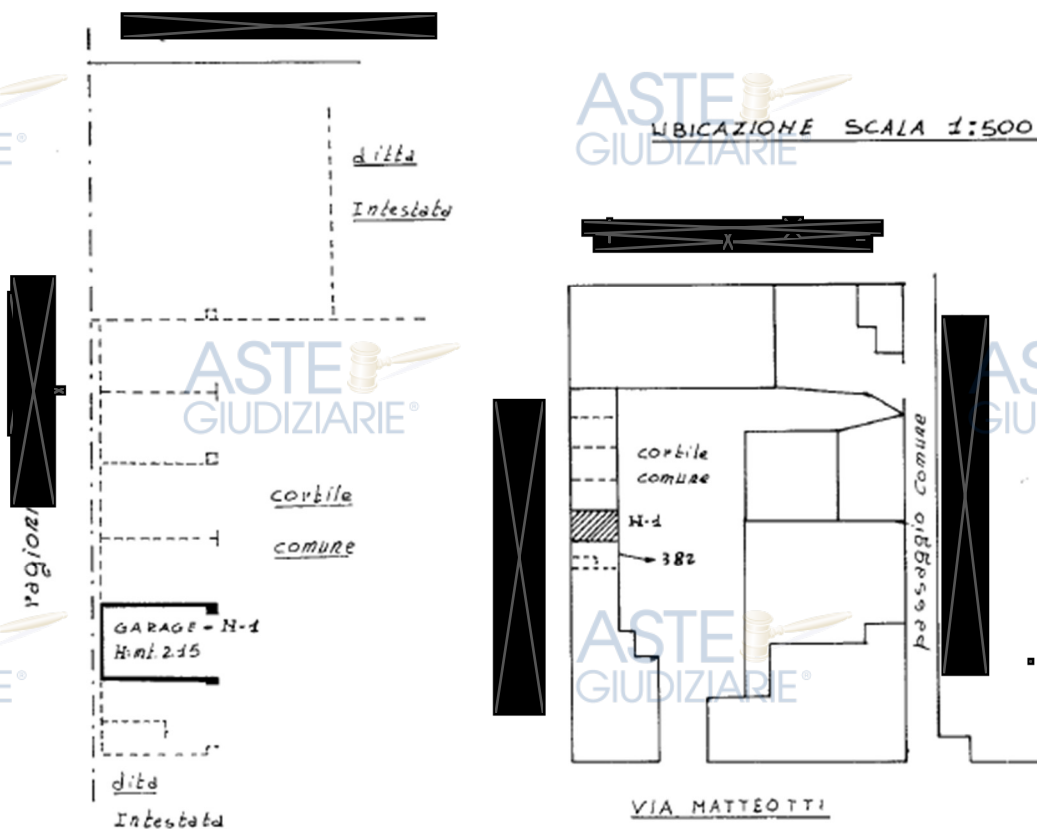
PIANO SECONDO



(Estratto Planimetria catastale 382/8 - P. 2°-sottotetto)

Il CTU segnala che la planimetria attuale risulta dalla unione delle planimetrie delle partt. 56/3 e 382/2. La presenza del portico nella planimetria del 28/07/2005 risulta dall'unione delle partt. 56 e 382. Il portico era già esistente alla part. 3 del foglio d'impianto come porzione di una unità più grande.

Per quanto riguarda l'autorimessa (part. 382/3), l' **Esperto segnala la conformità dello stato di fatto del bene con la planimetria catastale risalente al 20/02/1987.**



(Estratto Planimetria catastale 20/02/1987: part. 382/3)

Le sopra descritte difformità sono riportate anche nell'elaborato grafico (Allegato n. 5).
Si allegano, inoltre: visure, estratto di mappa e schede catastali (Allegato n. 2).

Le irregolarità catastali sono regolarizzabili con denuncia di variazione e aggiornamento della scheda catastale del fgl. 41, part. 382/8 graffata alla part. 446/4. Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 500,00 + oneri fiscali e contributivi, oltre i diritti catastali di € 70,00, per un **totale di circa 700,00 (settecento/00 euro)**.

Conformità degli impianti:

Gli impianti (elettrico e gas/sanitario) **non sono conformi alle norme vigenti e non sono dotati delle rispettive dichiarazioni di conformità.**

L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (APE) n. 01110-052987-2013 redatta dal Geom. Nicolas Tinelli, decaduto di validità in quanto trascorsi dieci anni, da cui risulta una Classe Energetica "NON DETERMINABILE" .

Si terrà conto dello stato degli impianti come sopra descritto, nell'attribuire il 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,

██████to 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.

LOTTO N.1: compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà**

dei beni in Comune di Cortemaggiore (PC), Via Matteotti nc. 10, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 41, part. 382, sub. 8 (graffato alla part. 446, sub. 4, stesso foglio), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 11 vani, R.C. € 511,29, Via G. Matteotti nc 10, piano T-1-2; dati di superficie: totale 259 mq; totale escluso aree scoperte 250 mq

2) - fgl. 41, part. 382, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, R.C. € 32,85, Via G. Matteotti piano T; dati di superficie: totale 14 mq

Il tutto come descritto nel precedente art. 2 e riassunto come segue:

casa economica a civile abitazione disposta su tre piani fuori terra (p. terra, 1° e 2°/sottotetto) tra loro collegati da scala interna di proprietà, priva d'ascensore, composta da: ingresso, due disimpegni, una stanza, due ripostigli ed un portico al piano terra; disimpegno, cucina, soggiorno bagno, tre camere da letto, un terrazzo e due balconi al primo piano; disimpegno, due soffitte e stenditoio al secondo piano.

Autorimessa, al piano terra e composta da un unico vano, pertinenziale all'abitazione di cui sopra.

Ai beni in oggetto compete il diritto sulla corte comune di cui al fgl. 41, part. 379.

La 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:

Villetta a schiera con autorimessa

Vani principali:	210,00 mq * 1,00 =	210,00 mq
Balc./Terr./Portico:	42,50 mq * 0,25 =	10,00 mq
Soffitta:	80,00 mq * 0,50 =	40,00 mq
Autorimessa:	14,00 mq * 0,50 =	7,00 mq
		267,00 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 267,00**.

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 simili 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 2024 Fiaip – Comune di Cortemaggiore per "ABITAZIONI DA RISTRUTTURARE – valore minimo", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2024/2° sem. – Fascia/zona: Centrale/Centro storico tutto il paese per "Abitazioni di tipo economico normale – valore minimo",

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 e catastali 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 negli ultimi due esercizi approvati.

-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:

compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Cortemaggiore (PC), Via Matteotti, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 41, part. 382, sub. 8 (graffato alla part. 446, sub. 4, stesso foglio), Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 11 vani, R.C. € 511,29, Via G. Matteotti nc 10, piano T-1-2; dati di superficie: totale 259 mq; totale escluso aree scoperte 250 mq

2) - fgl. 41, part. 382, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 12 mq, R.C. € 32,85, Via G. Matteotti piano T; dati di superficie: totale 14 mq

come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, **di circa 267,00 mq.**

Comparativi: la ricerca sui canali commerciali online ha portato a valori medi di circa €/mq 300,00 riferiti ad immobili indipendenti o semindipendenti in mediocre stato di manutenzione o da ristrutturare, di età comparabile ai beni in oggetto. Tenendo conto che i prezzi indicati sui mezzi online sono tendenzialmente più alti di quelli di mercato di almeno il 5-10%, del confronto circa lo stato di conservazione, delle dotazioni impiantistiche dei beni comparativi con quelli oggetto di vendita, si ritiene di dover abbattere i valori di almeno il 10% e quindi €/mq 270,00.

Banche dati: i valori FIAIP, portano a valori minimi di €/mq 300,00 per abitazioni da ristrutturare, mentre quelli OMI portano a valori minimi di €/mq 600,00 per abitazioni economiche in stato conservativo "normale" e quindi da abbattere di almeno il 50% in considerazione del fatto che trattasi d'immobile da ristrutturare e quindi €/mq 300,00.

Valore unitario medio stimato: $((300,00 + 300,00 + 270,00)/3) = \text{€/mq } 290,00$ arrotondato per difetto

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Abitazione economica con autorimessa	267,00	290,00	77.430,00

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P. arrotondato	77.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità – arrotondati (-)	5.700,00
Stato d'uso e manutenzione (-) ricompreso nella stima	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 (valore arrotondato per difetto)	71.000,00
Riduzione forfetaria: -10%	63.900,00
Spese di canc.ne delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: (-)	329,00
Riduzione per arrotondamento (-)	571,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	63.000,00

Diconsi sessantatremila//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. Il trasferimento è soggetto a Imposta di Registro.

- 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)

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

- Art. 11 -

(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

Non è presente l'Amministratore condominiale.

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

Chiusa in Piacenza, lì 04/07/2025

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi



Allegati:

- 1- Estratti Ufficio Anagrafe
- 2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- 3- Certificato di Destinazione Urbanistica – Estratti PSC, RUE
- 4- Estratti pratiche edilizie
- 5- Planimetrie stato di fatto con difformità
- 6- Reperto fotografico