

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Piacenza

1

Esecuzione Immobiliare nr. 16/2024

G.E. Dott.ssa Ill.mo Stefano Aldo Tiberti

Relazione Peritale dell'esperto

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode IVG di Parma

CTU: Geom Perazzi Paola



Vista aerea

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®**COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA****PROVINCIA DI PIACENZA****LOTTO UNICO**

2

**Strada Cittadella nc.16-**

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

3

Indice:

-premessa e incarico	da pag. 4 a pag. 5
-convocazione udienza e Operazioni Peritali	da pag. 5 a pag. 6
	LOTTO UNICO
-PUNTO 1	da pag. 7 a pag. 11
-PUNTO 2	pag. 12
-PUNTO 3	pag. 12
-PUNTO 4	da pag. 12 a pag. 13
-PUNTO 5	da pag. 14 a pag. 15
-PUNTO 6	pag. 15
-PUNTO 7	da pag. 15 a pag. 17
-PUNTO 8-9-10-11	pag. 17
-PUNTO 12	pag. 18
-CONCLUSIONI	pag. 18

Elenco degli allegati:

- 1 Verbale di Giuramento
- 2 Verbale di sopralluogo
- 3 Documentazione catastale comprendente:
Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetria, Elenco subalterni e Elaborato planimetrico
- 5 Provvedimenti edilizi Comune di Monticelli D'Ongina(Pc)e pratica di abitabilita'
- 6 Scrittura privata



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**Premesse :**

La sottoscritta Paola geometra Perazzi, con studio in Piacenza in Via Gervasi nc. 6

nell'esecuzione immobiliare nr. 16/2024 promossa da [REDACTED] contro il sig. [REDACTED]
[REDACTED] dall' Ill.mo Dott. Giudice Esecutore Stefano Aldo Tiberti, in data 06.11.2024, veniva nominata C.T.U.

In data 11.11.2024 la stessa C.T.U. prestava giuramento telematico entro i termini delegato dal Giudice Esecutore, con l'accettazione del quesito indicato nel verbale di nomina.

Giuramento allegato

Successivamente l'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti conferiva all'esperta l'incarico riportato come segue:

Il Giudice dell'Esecuzione

Conferisce

INCARICO

- predisporre una relazione scritta contenente:
 - 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti dell'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - 3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 - 4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; il quale dovrà essere allegato alla perizia;
 - 5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 7. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

- 8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
- 9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
- 10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
- 11. l' allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell' esterno e 2 scatti dell'interno);
- 12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso sui luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 25.07.2019 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

Dispone che, in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti, nonché al debitore, a mezzo di posta ordinaria tramite raccomandata A/R o posta elettronica, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti; che le parti possano depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito con le modalità di cui sopra.

CONVOCAZIONE UDIENZA per il giorno 16.04.2025 alle ore 9.00**Operazioni Peritali del Consulente Tecnico d'Ufficio****PREMESSA:**

Dalla verifica per l'idoneità della documentazione depositata dal legale del creditore procedente dei seguenti documenti:

- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO O NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO
- ISTANZA DI VENDITA E DI ASSEGNAZIONE DIRETTA DI SOMME EX ART. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385;
- CERTIFICAZIONE NOTARILE
- RELAZIONE NOTARILE controllo preliminare di cui art. 567 C.P.C.

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6

Tutto cio' premesso:

In data 11.11.2024 Esegua le ricerche presso l'ufficio Provinciale di Piacenza, Servizio di Pubblicità immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio del Comune di Piacenza ed acquisiva relativa documentazione (vedasi allegati).

In data 12.12.2024 La Sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari alla presenza del sig. [REDACTED], predisposto parte della documentazione fotografica e preso coscienza delle parti comuni e private; eseguito rilievo celerimetrico. Successivamente si è recata all'esterno per predisporre la documentazione fotografica che non è stata eseguita durante il primo sopralluogo per ragioni meteo.

In data 19.12.2024 Si recava presso l'archivio notarile di Piacenza per la lettura dell'atto.

In data 20.12.2024 Esegua accesso agli atti presso il Comune di Monticelli D'Ongina edilizia privata al fine di visionare i titoli legittimari depositati quali Licenze Edilizie, concessioni, autorizzazioni ed agibilità ecc., e di anzidetta documentazione e' stata eseguita documentazione fotografica parziale.

La scrivente C.T.U. Paola geometra Perazzi espone la propria relazione pregiandosi di rispondere come segue:

Oggetto della presente stima sono:**Comune di Monticelli D'Ongina, (Pc) Strada Cittadella nc.16-****LOTTO UNICO –VISTA GENERALE FRONTALE DEL FABBRICATO**

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**ASTE**
GIUDIZIARIE®
PUNTO 1.**ASTE**
GIUDIZIARIE®

7

Comune di Monticelli D'Ongina**Identificazione dei beni****ASTE**
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO****ASTE**
GIUDIZIARIE®**ABITAZIONE–**

Il fabbricato trovasi nella localita' di San Nazzaro in zona storica e centrale del borgo . Ci si arriva percorrendo la Strada principale denominata Via Granelli attraversando poi una proprieta' privata oppure dalla Strada Cittadella. Dista poco piu' di 3 Km dal Comune di riferimento di Monticelli D'Ongina. E' stato realizzato a partire dalla fine degli anni 60' in seguito alla demolizione di un rustico esistente . Nel corso degli anni l'intero stabile ha subito varie modificazioni in quanto nel 1959 dai precedenti proprietari era stata realizzata un'officina meccanica con sovrastante annessa abitazione. Attualmente, dismessa l'attivit  terziaria, l'intero stabile risulta da poco meno di una ventina d'anni completamente residenziale. Il corpo di fabbrica si eleva a 2 piani fuori terra ed e' privo del piano seminterrato. Le rifiniture esterne si presentano con intonaco al civile e tinteggiatura colorata. I serramenti esterni sono in legno semplice con avvolgibili in plastica mentre, il portone di accesso al vano scala condominiale serve solo i due appartamenti al piano primo ed e' in legno .Le rampe delle scale comuni sono in graniglia tipica dell'epoca di realizzo e le pareti intonacate al civile. La struttura si presenta in mattoni e latero cemento. Il cortile di accesso al vano scala e' di uso comune con pavimentazione in cemento ed utilizzato per buoni rapporti di vicinato al parcheggio delle automobili , motorini e moto-cicli ecc...i posti individuati non sono numerati ne assegnati.

Precisazione accesso : Si fa presente dalla lettura dell'atto notarile presso l'Archivio Notarile di Piacenza che l'ingresso indicato nella Strada Cittadella 16 e a richiamo l'atto di provenienza notarile si legge : " E' ricompresa nella vendita la proporzionale quota di compropriet  sulla stradina esistente a forma di L posta sul lato ovest del cortile individuato da fg. 23 mapp. 27, sull'area coperta e scoperta del fabbricato individuata dalla particella 303 del fg. 23 e nel suo proseguo sull'area individuata dalla particella 734 del fg. 23 NCT sulla quale esiste servitu' di passaggio a favore delle unit  immobiliari individuate del fg. 23 mapp. 303 sub. 5 e 7 come da Atto Notaio Giuseppe Rocca di Fiorenzuola D'Arda in data 28.07.2003 rep. 11320 trascritto il 01.08.2003 ai nr. 1320/7892. Per una migliore individuazione di detta stradina si allega al presente atto sotto la lettera A una piantina in cui la stessa e' evidente con linee perimetrali di colore azzurro. Si precisa che il cortile individuato al fg. 23 mapp. 27 resta di proprieta' esclusiva parte venditrice.

Attualmente non e' possibile il transito con nessun mezzo su anzidetta stradina in quanto e' stato posto in essere un cancello di cui l'unit  pignorata non e' nella disponibilit  delle chiavi. Si richiama e si allega la scrittura privata che non risulta registrata e trascritta datata 02.12.2006 e depositata agli atti del Comune di Monticelli D'Ongina nel faldone della pratica edilizia DIA nr.115 del 20.09.2006 prot. 121381 e successiva variante a nome di Taccani Patrizia Bruna che la sottoscritta ha visionato in occasione dell'accesso agli atti urbanistici.

Si allega la scrittura privata tuttavia dall'ispezione telematica in data 08.01.2025 eseguita dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza non risulta la perfezione della scrittura privata cos  come da accordi inseriti nella stessa.



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Di fatto l'accesso avviene solo ed esclusivamente da Via Granelli attraverso una proprietà privata individuata all' NCEU fg. 23 mapp 824 e composta da nr. 2 unità immobiliari dismesse ed in abbandono da circa il 2012. I locali risultano da visura catastale essere in capo ad una società con sede in Castelvetro Piacentino.

Non è stato possibile accertare se l'unità immobiliare ha diritto alla servitù di passaggio sull'area antistante il parcheggio dell'ex albergo-discoteca "Il Mulino" malgrado attualmente sia l'unico accesso e da info acquisite durante il sopralluogo l'indirizzo comunicato è Via Granelli 87/B.

A richiamo sempre della scrittura privata e delle condizioni esposte nella stessa non risultano in parte gli accordi legittimati in quanto la stessa non è stata perfezionata né ora né entro il termine indicato del 30.09.2007 presso lo studio notarile indicato; non risultano neppure perfezionati i punti 7/8 della stessa.



Vista del cancello dal lato di via Granelli e del parcheggio privato



Vista cancello da Strada Cittadella

Precisazione Terrazza Comune al Piano Primo : Si fa presente che la terrazza indicata di uso comune e così come rappresentata sulla planimetria catastale è stata divisa tra i due proprietari delle unità immobiliari in corrispondenza del muro divisorio di confine del bagno dell'abitazione oggetto della presente in due separate porzioni .

Confini : a nord con affaccio su cortile comune, a sud con terrazza comune e affaccio su proprietà Taccani Patrizia Bruna, a est con vano scala comune e ragioni Fasakin Jonathan Kehinde; a ovest con altre ragioni.

Dati Catastali

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** come segue:

Comune di Monticelli D'Ongina (PC):

ABITAZIONE :

Foglio di mappa 23	mappale 303	subalterno 3
categoria A/2	classe 3	vani 4
superficie catastale mq 86,00		rendita catastale euro 278,89
		superficie totale escluse le aree mq 84,00

Strada Cittadella nc.16 , Piano 1.

AREA COMUNE : Foglio di mappa 23 mappale 865
categoria ENTE URBANO superficie 410,00 mq



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®**Foglio di mappa 23****mappale 734****categoria NCT semin arboreo di cl. 1 superficie mq 80**

9

Area con diritto di passaggio : Foglio di mappa 23 mappale 303 categoria Ente Urbano superficie mq 448
E su una porzione del mappale ex 27 ora mappale 866 salvo il perfezionamento della scrittura privata
allegata alla pratica edilizia come sopra indicata.

Beni Comuni Non Censibili : in riferimento all'elaborato planimetrico PC0082247 del 09.09.2013 per la
 suddivisione in subalterni del mappale 303 : sub.12 –sub.13 e sub. 14 comuni a tutti i subalterni del
 mapp.303 vedasi allegati.

Estratto di mappa catastale NCT**Comune di Monticelli D'Ongina – Foglio 23**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

10

Planimetria foglio 23 mappale 303 subalterno 3

Data presentazione: 01/01/1967 - Data: 11/11/2024 - n. T230093 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

MODULARIO
Cat. 8 F. 211

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

72 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1960, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTICELLI D'ONGINA Via S. NAZZARO
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIACENZA

Mon. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

ragioni ditta intestata

passaggio

di

ml 10,00

comune

ml 39,00

area ml 28,00

ragioni ditta intestata

via Campioni

via Campioni

via C. D'Adda

balcone

PRIMO PIANO

h=310
310

cucina

bagno

terrazza comune

ragioni

Planimetria
fg. 23
scale 1:1000
pent. 26-27

ORIENTAMENTO

SCALA DI I.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 84-2-65
PROT. N° 1023

Compilata dal Geometa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Persico Carlo Achille

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Piacenza

DATA 15-1-1965

Firma: [REDACTED]

Data presentazione: 01/01/1967 - Data: 11/11/2024 - n. T230093 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2024 - Comune di MONTICELLI D'ONGINA (671) - Foglio 23 - Particella 303 - Subalterno 3 -
STRADA CITTADINA n. 16 Piano 1

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 – Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**ASTE**
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®

11

Documentazione fotografica interne**Cucina****Camera 1****Camera 2****Bagno****Terrazza****Balcone lato ingresso**

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**PUNTO 2.****Descrizione sommaria del bene e stato di conservazione****Comune di MONTICELLI D'ONGINA****ABITAZIONE****Descrizione sintetica dell'unità immobiliare****Unità immobiliare: Abitazione Piano Primo Strada Cittadella nc.16.**

L'appartamento oggetto di perizia e' posto al primo ed ultimo piano e vi si accede da vano scala condominiale privo di ascensore . Al piano ci sono due unita' residenziali. L'ambiente e' composto da: cucina, disimpegno, bagno, due camere letto, un balcone e un terrazzo comune. L'altezza media interna dell'abitazione è di ml.3.03 . Il pavimento è in ceramica uguale per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno ove e' stata posata una ceramica dalle tinte chiare. Tutti i muri portanti sono realizzati in mattoni e latero cemento di spessore cm. 30 intonacati al civile e tinteggiati ; non sono presenti isolanti ne interni ne' esterni. I serramenti in legno semplice. La porta d'ingresso è di legno di tipo normale non blindata. L'impianto di riscaldamento è regolarizzato da stufa elettrica e stufa in pellet. La stanza prospiciente l'ingresso e confinante con il vano scala è utilizzata per l'allevamento di canarini. Il grado di manutenzione e conservazione in generale è appena sufficiente , presenta macchie di umidità ed evidenti macchie di infiltrazioni dal solaio sovrastante di copertura. Gli impianti sono dell'epoca di realizzo. Il fornello è alimentato con bombola a gas. La terrazza comune da cui si accede dalla cucina e' divisa con un tramezzo ed una parte e' utilizzata in modo esclusivo. Non c'è l'aria condizionata. E' presente la predisposizione dell'impianto a gas .

Non sono stati recepiti atti di asseveramento urbanistici, cessioni di cubatura, limiti all'edificabilità vincoli storici o diritti di prelazione.

PUNTO 3**Precisazione stato di possesso del bene**

L'unità immobiliare oggetto del LOTTO UNICO, a destinazione residenziale, sito in Comune di Monticelli D'Ongina, Strada Cittadella nc.16 risulta in proprietà come segue: Unità immobiliare Comune di Monticelli D'Ongina NCEU fg 23 mapp 303 sub. 3 in piena proprietà di 1/1 a [REDACTED].

Provenienza Notarile: Atto di compravendita Notaio Grazia Annunziata del 02.12.2004 rep. not. 3157 racc. 575 registrato a Fiorenzuola D'Arda il 02.12.2004 al nr. 1393 e trascritto a Piacenza il 03.12.2004 ai nn. 18059/11952.

L'abitazione e' attualmente occupata dal sig. Corrado Corradino nato a Crotone il 16.01.1960 che dichiara alla sottoscritta che vi ha portato la residenza. In data 18.12.2024 il Tribunale di Piacenza accoglie la richiesta ed autorizza il sig. Corrado Corradino la permanenza nei locali previa la corresponsione del canone di € 200,00 a titolo d'indennità di occupazione. [REDACTED] informa la CTU che il boiler posto in cucina così come le stufe a pellet ed elettrica attualmente unica fonte di riscaldamento sono di sua proprietà'.

PUNTO 4**Verifica Regolarità Edilizia ed Urbanistica.**

In riferimento a quanto espressamente menzionato negli atti di provenienza , dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monticelli D'Ongina (Pc), con accesso agli atti e

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 – Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

acquisizione della relativa documentazione in data 20.12.2024, risulta che il fabbricato costituito da varie unità immobiliari è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967 e precisamente:

-Licenza edilizia nr. 295 del 19.05.1959 rilasciata il 13.06.1959 “ per demolizione di fabbricato rustico”, rilasciata a [REDACTED].

-Licenza edilizia nr.344 del 08.09.1959 rilasciata il 29.09.1959 “per la costruzione di un edificio da adibire a officina meccanica e abitazione civile sull’area ricavata dalla demolizione di una cantina di cui alla licenza edilizia 295 /1959 “, rilasciata a [REDACTED].

-CERTIFICATO DI ABITABILITA’ nr. 23 rilasciato in data 20.02.1961

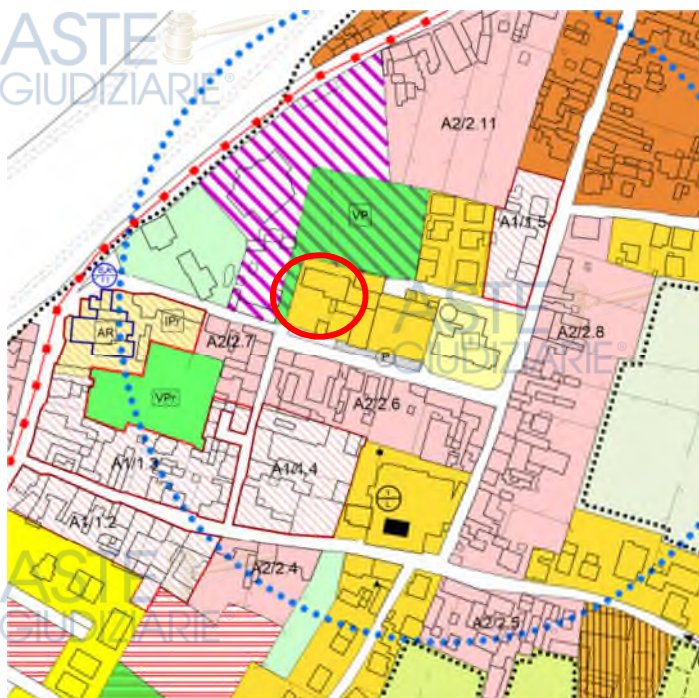
-Concessione edilizia nr. 162 del 23.08.1989 prot. 761 per la costruzione di autorimesse rilasciata a [REDACTED].

-DIA nr. 115 del 20.09.2006 prot. 121381 “Ristrutturazione e nuove autorimesse con cambio di destinazione d’uso con opere da garage-magazzino a realizzazione di nr. tre abitazioni con relativo giardino e nr. quattro autorimesse/auto.

-DIA nr. 98 del 22.10.2007 nr.13133 prot. in variante alla DIA nr. 115/2006 rilasciata in sanatoria (Accertamento di conformità) ai sensi dell’art. 17 3° comma lettera C L.R. 23/2004 in quanto le opere sono variazioni essenziali ai sensi dell’art. 23 1°comma lettera b L.R. 31/2002
Fine lavori in data 14.07.2008

-Richiesta di Agibilità e conformità edilizia in data 17.07.2008 prot. 8919 alle DIA 115/2006 e 98/2007 rilasciata al prot. 4998 del 09.04.2010.

Non ci sono riscontri a nome di [REDACTED] o ulteriori pratiche edilizie.

Estratto di RUE vigente:**Zone B Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale**

- Tessuto aperto consolidato a media densità del capoluogo B1 art. 37
- Tessuto consolidato del capoluogo a bassa densità B2 art. 38
- Tessuto a impianto unitario B3 art. 39
- Tessuto disomogeneo B4 art. 40
- Insediamenti agricoli interni ai centri abitati B5 art. 41
- Tessuto aperto a media densità dei centri frazionali B6 art. 42
- Tessuto a bassa densità dei centri frazionali B7 art. 43
- Zone edificate o parzialmente edificate disciplinate da strumenti attuativi in vigore B8 art. 44
- Aree di completamento del tessuto residenziale consolidato B9 art. 45
- Edifici da riqualificare art. 47
- Zone terziarie e commerciali esistenti e di progetto art. 46
- Zone terziarie commerciali esistenti e di progetto in località S. Nazzaro art. 46

Tessuto aperto a media densità dei centri frazionali B6 art. 42

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

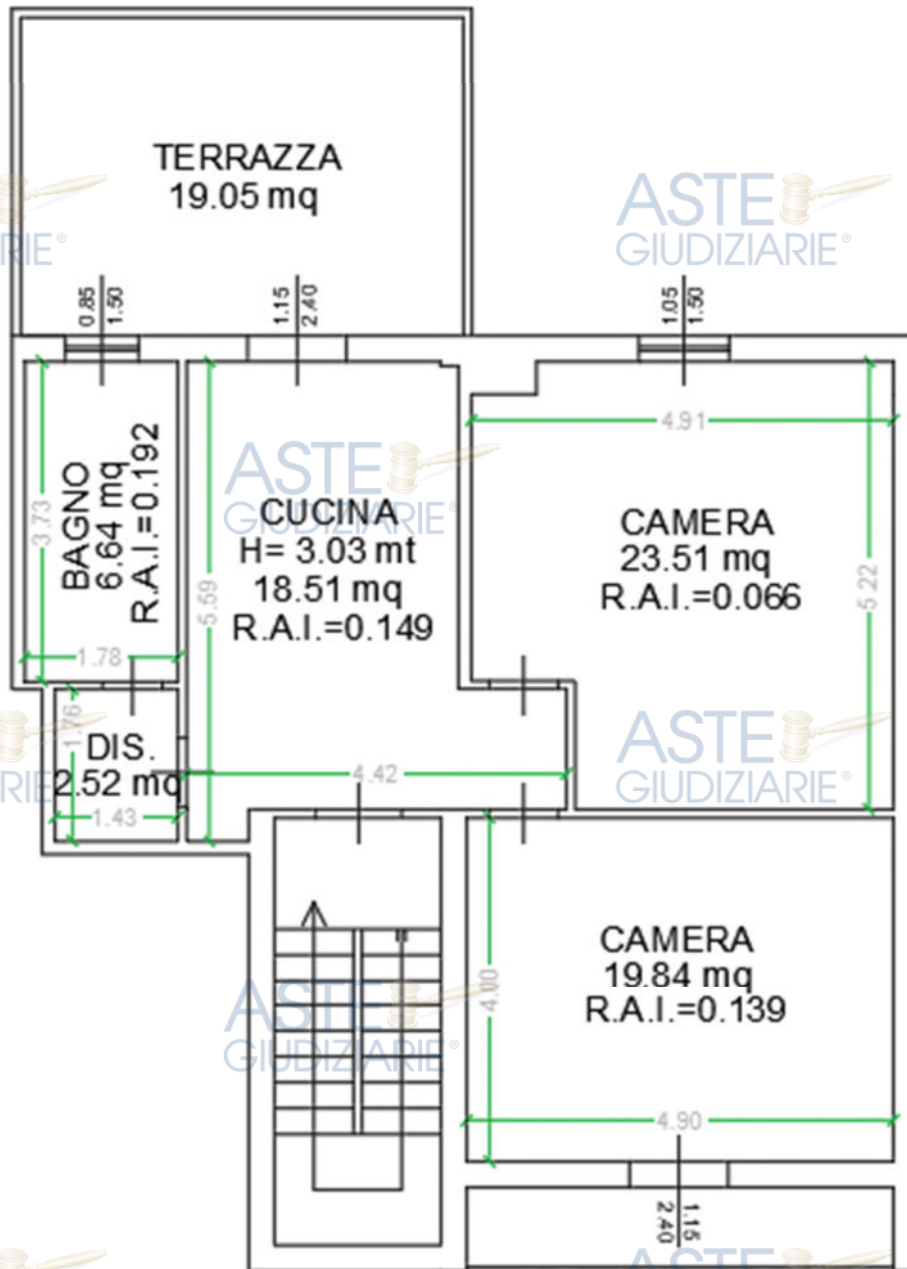
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**PUNTO 5**

Eventuali Sanatorie da Presentare e Relativi Costi e conformita' catastale

14

STATO ATTUALE RILEVATO

PIANO PRIMO



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Premesso che l'unità immobiliare è stata edificata con licenza edilizia nr. 344 /1959 , la stessa è stata oggetto di rilascio di abitabilità nr. 23 del 20.02.1961 in seguito al sopralluogo con verbale di ispezione del tecnico sanitario in data 16.12.1960 . ed oggetto di primo accatastamento in data 24.02.1965 al nr. di prot. 1023 ;

Trattandosi di provvedimenti risalenti al periodo ante 67' dal raffronto tra la documentazione comunale si evince che non è stata presentata la variante della pratica edilizia delle opere eseguite durante la validità del titolo edilizio così come peraltro accertate invece nel certificato di abitabilità nr. 23 del 29.02.1961 e riprodotte dalla planimetria catastale di primo impianto conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso che è stata demolita pur risultando ancora nella rappresentazione catastale. La demolizione è stata eseguita già dalla attuale proprietà senza provvedimenti edilizi.

Conformità Urbanistica : Cila in sanatoria per la regolarizzazione della parete e aggiornamento della planimetria catastale.

COSTI: Regolarizzazione verifica catastale ed urbanistica :

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si quantificano i seguenti costi complessivi e riepilogativi:

diritti comunali CILA : € 40,00

sanzione cila in sanatoria :€ 516,00

diritti catastali procedura docfa : € 70,00

Compensi professionali complessivi circa € 1500,00 oltre oneri di legge

PUNTO 6.

Informazioni su importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Nello stabile non è stato previsto l'amministratore di Condominio e pertanto risulta in autogestione . Da info acquisite : -l'utenza luce comune del vano scala non ha un contatore preposto e la stessa è abbinata all'utenza privata dell'abitazione di proprietà del [REDACTED]. Il citofono e l'antenna TV sono abbinati al contatore privato dell'abitazione in oggetto. Le pulizie delle parti comuni non sono regolamentate da nessuno ma, vengono svolte saltuariamente e volontariamente. Delle utenze private dell'abitazione se ne sta facendo carico occupante [REDACTED]

PUNTO 7.**Valutazione Estimativa Del Bene Pignorato****LOTTO UNICO**

La sottoscritta Consulente Tecnico d' Ufficio: esaminato:

-Accertata la consistenza del bene oggetto dell'Atto di Pignoramento

Tra le caratteristiche posizionali

collocazione geografica

Ubicazione dell'immobile rispetto centro urbano

Vicinanza di attrezzature collettive (scuole, mercato, edifici pubblici) che di pubblici esercizi a distanza pedonale

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517

Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 – Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

Livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti

La qualificazione dell'ambiente esterno

Livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico e privato

La disponibilit  di spazi adibiti a parcheggio

La prospicenza e luminosita'

La panoramita'

La quota rispetto al piano strada

Tra le caratteristiche tecnologiche:

il grado di rifinitura interno ed esterno del bene

La sicurezza della situazione strutturale

L'ampiezza media dei vani e la loro forma

L'efficienza dei servizi

La vetusta dell'edificio

Il deprezzamento in atto

Tra le caratteristiche produttive:

la produttivit 

La richiesta sul mercato delle locazioni

Gli oneri di manutenzione straordinaria

Gli oneri di gestione

coefficienti di riduzione : Vani utili: 1.00 , Balcone -0.20

DATI METRICI:

Abitazione	P1 sup. mq. 82,00	mq.	82,00
Balcone	P1 sup. mq. 5 coeff.medio 0.20 % sup. rapp. con arrot.	mq	1,00
TOTALE COMPLESSIVO con arrotondamenti		mq.	83,00

La sottoscritta perito, in merito alla determinazione del piu' probabile valore di mercato del bene che forma la consistenza del lotto e nello specifico:

- Considerato lo stato di conservazione e quello di manutenzione del bene stesso.
- Considerata la destinazione d'uso, la sua utenza e l'ubicazione in cui il bene si trova.
- Tenuto conto che e' dotato di pertinenze.
- Tenuto conto delle servitu' (attive e passive) di cui e' gravato.
- Svolte le indagini nelle recenti contrattazioni avvenute nella zona per immobili di analoghe e similari caratteristiche e tenuto conto della particolare crisi in cui versa il mercato edile immobiliare.
- Tenuto conto dei dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI del primo semestre 2024 che prevede per tipologie similari un prezzo a mq. Oscillante tra euro 650,00/mq a euro 900/mq per le abitazioni di tipo civile categoria catastale A/2 e oscillante tra euro 500/mq a euro 750/mq per abitazioni di tipo economico categoria catastale A/3



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

- Non e' stato possibile eseguire alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto
- Si ritiene di procedere alla stima dell'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , comprensivo delle aree e dei sedimi dei fabbricati , degli spazi delle aree comuni e di procedere come segue:
- La sottoscritta a fronte delle criticita' che l'unita' immobiliare presenta , delle rifiniture in generale piu' rispecchianti l' economicita' , dello stato dell'impiantistica da rivedere e dello stato di manutenzione e conservazione del bene in generale .. ritiene di determinare il valore congruo di € 600,00/mq.

17

LOTTO UNICO :**Abitazione** € 600,00 x83,00 = € 49.800,00**VALORE TOTALE LOTTO UNICO** € 49.800,00**VALORE TOTALE LOTTO UNICO** decurtato come indicazioni del 10% =€ 44.820,00**PUNTO 8****Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilita' di comoda divisibilita' della quota spettante al debitore.**

La quota oggetto di esecuzione viene considerata 1/1 di piena proprieta' e stante le caratteristiche riscontrate, le prescrizioni in genere, Il C.T.U. ritiene che il bene pignorato non dia spazio alla previsione di un fattibile divisibilita' ;

PUNTO 9**Opere da eseguire con urgenza sul bene per ripristinare funzionalita' compromessa ovvero per evitare un compromissione della funzionalita' stessa e relativi costi.**

La scrivente, preso atto dello stato del bene al momento del sopralluogo all'interno dell' unita' immobiliare ritiene evidenziare che tutti i locali presentano problematiche di umida', muffe e percolazioni dal soffitto sovrastante , che se non ripristinate possono arrecare danni alla salute di chi vi abita e danni maggiori alla struttura.. Non e' stato possibile accedere al sottotetto ma dalla documentazione fotografica pare che il manto di copertura sia stato rifatto da non molto tempo . Si segnala che andrebbe risanata tutta l'unita' immobiliare con dei trattamenti antimuffa preposti .

Il costo preventivato e' di circa 3.500,00€

PUNTO 10**Nominativo e recapito amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio condominiale.**

Nulla da segnalare per mancanza dell'amministratore di riferimento.

PUNTO 11**Fotografie e planimetrie dello stato attuale.**

La documentazione fotografica risulta inserita nei punti dei quesiti richiesti della presente.

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 - Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it**PUNTO 12**

La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd- rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione(fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà' consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

Allegati alla presente. I beni immobili oggetto della presente sono stati stimati nell'attuale stato attuale e di diritto, compreso ogni relativo accessorio comune, dipendenza, pertinenza, gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitu' attive e passive se e come meglio in fatto :

Non risultano trascritti titoli di godimento, atti di asseveramento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storiche artistici o diritti di prelazione, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, servitù:

LOTTO UNICO: Valore complessivo quota di piena proprietà €. 44.820,00

IN CONCLUSIONE:

VALORE COMPLESSIVO TOTALE DELLA RELAZIONE PERITALE €. 44.820,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD DI VALUTAZIONE

La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è redatta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nell'elaborato peritale.

Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel suo diritto.

Il valutatore ha agito in ottemperanza con gli standard etici e professionali.

Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti allo svolgimento della professione.

Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e/o collocato l'immobile e la sua destinazione d'uso oggetto di valutazione.

Non è stato eseguito alcun accertamento in relazione alla presenza di amianto

Come da incarico, sono stati predisposti nr. 2 cd-rom che comprendono:

- Relazione Peritale con documentazione fotografica
- Copia allegati

Piacenza li , 10.01.2025

CTU geometra Paola Perazzi

Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati Piacenza
n° 1517
Paola PERAZZI