



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

All'Ill.mo Signor Giudice **Dot. Stefano Aldo Tiberti**

G.E. nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **54/2024**

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE [REDACTED]

(UDIENZA 12 FEBBRAIO 2025)

Nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED] . contro [REDACTED]

[REDACTED], il **Dott. Stefano Aldo Tiberti** nominava Esperta Estimatrice

l'Arch. Silvia Giorni, con studio in Piacenza, Via San Siro n.21 in data

19/7/2023.

Il giuramento avveniva a mezzo pec del 1/10/2024.

In detto giorno, alla sottoscritta Esperta Estimatrice era affidato il seguente

incarico:

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 urbistici, cessione di cubatura,

eventuali limiti all'edificabilità, vicoli 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 suscessoria 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, 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, salvo 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 e l'invio al delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultano già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.**

La sottoscritta esperta estimatrice, architetto GIORNI SILVIA iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n.419, C.F.: GRN SLV 75H41G535R:

- Verificata l'idoneità dei documenti agli atti;

- Dopo i contatti con l'istituto vendite giudiziarie incaricato quale custode, veniva fissato l'accesso all'abitazione per il giorno 6/11/2024.

- Recatasi in data 6/11/2024 presso i luoghi effettuava l'accesso ai beni oggetto di pignoramento posti in Piacenza, via Bassanine n. 16, alla presenza del custode IVG di Parma e Piacenza nella persona del signor Tinelli Matteo.

- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio – Servizi Catastali;

- Esperiti gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza

- Esperiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Monticelli d'Ongina;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Archivio Notarile di Piacenza;

è in grado di rassegnare la seguente

RELAZIONE PERITALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.

1.1 IDENTIFICAZIONE

Tipologia immobile: residenziale (abitazioni di tipo popolare).

Ubicazione: Provincia di Piacenza, Comune di Monticelli d'Ongina, Cap 29010, località Fogarole, via Bassanine n.16 e non n. 20 come indicato in visura.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

- fabbricato ad uso abitativo, prospettante su strada, composto da due locali e

servizi al piano terra; due locali, ripostiglio e balcone al piano primo, con annessa area esclusiva di pertinenza su cui insiste fabbricato collabente con latrina sul retro, oltre ad ulteriore porzione di area posteriore ai locali accessori, che risulta attualmente utilizzata come stradello di accesso al retro dei mappali 136 e 137, comprendendo le aree posteriori dei mappali 139, 140, 141 fino ad arrivare alla pubblica via. Tale stradello, solo parzialmente asfaltato in una piccola porzione confinante con la via pubblica prosegue con un fondo in parte inghiaiato ed in parte in terra battuta, non risulta dall'estratto di mappa o dalle singole planimetrie catastali e neppure dalla cartografia dello strumento regolatore del Comune; pertanto l'area retrostante è gravata da servitù di passaggio: le area retrostanti i vari mappali sono state trasformate in stradello per permettere l'accesso ai mappali 136 e 137.



In verde tracciato della servitù dalla pubblica strada fino al mappale 137.

In rosso ampliamento edilizio immobile oggetto di perizia non legittimato.





Da ricerca in
Conservatoria dei
Registri
immobiliari è
emerso che in atto
di compravendita
rogato dal notaio
Volpini Giovanni
repertorio 3529 del
10/10/1954 è
segnalata la

presenza di servitù di passaggio: "si precisa che la casa di cui trattasi gode della servitù attiva di passaggio a sud sopra una stradella vicinale dei signori Verani Quaglia e Mazzini; ed è ugualmente gravata di pari servitù a favore di altri, il tutto in atto dottor Cattadori 11/5/1941.

1.2 CONFINI

L'abitazione, edificio in cortina edilizia, confina in unico corpo: mappale 139 con mappale 142 con mappale 137 su due lati, uno di questi è il marciapiede posto su via Bassanine.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Monticelli d'Ongina al: **FOGLIO 14, PARTICELLA 138, SUB 3**, zona censuaria -, CAT. A4, CL.3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 139 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq, Rendita € 191,61; piano T-1; derivante da variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; **graffato al FOGLIO 14, PARTICELLA 138, SUB 4**

Il bene sopra descritto risulta intestato a:



I dati catastali non corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento
dove è ancora riportato il mappale 256, soppresso nel 2006. La **soppressione ha comportato la costituzione dei SUB 4 e 3 della PARTICELLA 138.**

I beni vengono pignorati per intero nella quota di ½ spettante agli attuali proprietari.

NON È VERIFICATA LA CONFORMITÀ CATASTALE in quanto la planimetria catastale non riporta l'area esterna antistante il fabbricato.

Il fabbricato accessorio sul retro è stato ampliato, come si evince dalla sagoma visibile nell'estratto di mappa.

Sarà necessario presentare un tipo mappale per correggere la sagoma del fabbricato ed anche la presenza dell'area antistante, ed anche un e Docfa per modificare la planimetria catastale per una corretta rappresentazione grafica e per correggere il numero civico.

Dalla planimetria catastale e dagli estratti di mappa risulta che il fabbricato accessorio è stato ampliato riducendo l'area posteriore.

Oltre che per l'area esterna ci sarebbe da correggere l'estratto di mappa con la sagmoma più grande del fabbricato e la riduzione dell'area retrostante.

1.4 TITOLARITÀ

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato come di seguito riportato.

Atto notarile di compravendita, del 13/01/2006, REPERTORIO N. 308228, FASCICOLO N. 12076, rogante Dott.ssa Bufano Maria.

Con tale atto viene acquistata la piena proprietà dell'immobile da parte

che acquista l'intera proprietà del foglio 14, mappale 138, sub. 4

graffato al foglio 14, mappale 138, sub. 3. Nell'atto il bene viene venduto per metà ciascuno ai due coniugi che sono in regime di comunione legale dei beni.

L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ma tali dati ad oggi risultano soppressi quindi non più esistenti.

A partire dal 9/11/2015, infatti, il bene non è più identificato dai dati catastali indicati nel pignoramento e nella compravendita del 2006 ma ha assunto nuovi identificativi catastali.

1.5 PROVENIENZA PRECEDENTE

Da atto notarile di compravendita, del 25/7/2001, REPERTORIO N. 1342, FASCICOLO N 854, rogante Dott. Massimo Cesario.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

Il Comune di Monticelli d'Ongina è di origini romane, situato in una grande ansa del Po; si estende nella parte Nord-Est della provincia di Piacenza. Il territorio pianeggiante ha favorito uno sviluppo dell'agricoltura (famosa in tutta

Italia la produzione dell'aglio) affiancato da un medio sviluppo artigianale/industriale e da un incremento dei servizi. La popolazione si concentra nel capoluogo affiancato dalle località di Olza, Fogarole, San Pietro in Corte, Isola Serafini e San Nazzaro che ha visto negli ultimi anni la costruzione di un grande insediamento destinato alla logistica favorito dalla vicinanza di numerosi caselli autostradali che consentono un facile e rapido collegamento con tutto il territorio nazionale.

2.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO:

Il bene pignorato costituisce la cortina edilizia che delimita via Bassanine. Trattasi di edificio edificato antecedentemente al 1943, come mostra l'impianto

urbanistico e come si può dedurre dalla descrizione della relazione della pratica edile del 1964, dove è descritto di un vecchio edificio con altezze interne basse, finestre piccole e solai realizzati in travetti e tavelle. Queste sono tutte caratteristiche di una costruzione storica e lo stesso è la sua posizione a cortina lungo il tracciato della strada, senza essere costruita arretrata all'interno del lotto, mantenedo, verso strada, una distanza antistante al fabbricato.

L'ingresso avviene da via Bassanine direttamente dalla strada, attraverso una piccola porzione di area che dall'attuale estratto di mappa risulta in capo alla proprietà confinante, ma da accatastamento di primo impianto degli anni '50, risulta in capo al bene oggetto di pignoramento: anche nella mappa al catasto fabbricati (quella cioè precedente l'unificazione catasto terreni e fabbricati) risulta ancora in capo all'immobile pignorato. Pertanto sembrerebbe trattarsi di un errore di corretta rappresentazione grafica nell'attuale estratto di mappa. Le ricerche fatte in conservatoria non rilevano traccia della vendita della porzione antistante l'abitazione, che quindi dovrebbe essere in capo alla proprietà esecutata. L'area in oggetto dovrebbe coincidere con il marciapiede e adesso nell'estratto di mappa risulterebbe in capo al mappale 137 confinante. Da notare che sullo stralcio di estratto di mappa riportato in planimetria catastale

si nota ancora la cediglia che la collega al nostro fabbricato.

Trattino divisorio della proprietà





Nell'attuale estratto di mappa il trattino non c'è più e nemmeno la cediglia di collegamento che è presente solo nel mappale 137.

2.3 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

La prospicenza dell'edificio è normale, così come quella dell'immobile, visto che affaccia su una strada e su un piccolo cortile retrostante.

Gli immobili pignorati affacciano a nord e a sud.

2.4 DESCRIZIONE BENE IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE di tipo economica (A/4) di 4 vani, accessori oltre ad area esclusiva, composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, scala di collegamento al piano primo e bagno al piano terra; dueletto, un ripostiglio con balcone al piano primo. Il fabbricato è dotato di cortile retrostante che permette l'accesso a una legnaia di due vani ormai collabente con addossata latrina esterna che prospetta su una seconda porzione di area, che dicevamo, riconvertita in strada per l'accesso dei due mappali successivi a questi; a piano primo esisteva un altro vano legnaia che però attualmente è diroccato mancando la copertura crollata internamente al fabbricato.

2.5 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (stato di conservazione)

L'abitazione da cielo a terra presenta pavimenti in ceramica così come i rivestimenti, scala in graniglia di cemento. A piano primo i pavimenti sono in graniglia ricoperti da laminato effetto parquet.

Le pareti esterne sono intonacate ma non tinteggiate, l'intonaco necessiterebbe di manutenzione ordinaria, sono presenti infatti fenomeni di sitacco. La parte basamentale del fabbricato su strada presenta un rivestimento in travertino.

Il piano terra presenta soffitti piani, il piano primo lo stesso per le due camere verso strada ma invece nel vano scala e nel ripostiglio il soffitto è mansardato e sono a vista i travetti in legno.

I soffitti piani sono intonacati e tinteggiati.

Le luci sono munite di serramenti in legno con vetro in lastra singola, oscurati da tapparelle in plastica, nel ripostiglio i serramenti esterni non sono presenti.

Al piano terra le aperture sono ulteriormente protette da inferriate metalliche. Le dimensioni delle aperture e l'esposizione del fabbricato garantiscono una buona illuminazione naturale. La porta di ingresso su strada è una blindata con pannello molto rovinato.

I serramenti interni sono in legno tamburato e vetro, di economica fattura.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti, che presentano travetti in legno a vista verniciato nel vano sacale e nel ripostiglio.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e il riscaldamento è costituito da un camino posto nel soggiorno, non è presente nulla per la produzione di acqua calda sanitaria.

Pessime le condizioni generali di manutenzione ordinaria dell'interno.

2.6 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

Il bene è in pessime condizioni, sarebbero necessari il rifacimento degli intonaci nella parte bassa delle murature del piano terra, utilizzando prodotti deumidificanti, la tinteggiatura, la verifica dell'impianto elettrico ed il suo completamento, la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, la posa dei serramenti esterni mancanti, la revisione dell'impianto idrico, di conseguenza

il rifacimento dei pavimenti dopo il completamento degli impianti, per finire posa dei sanitari e della cucina.

2.7 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

Non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici

2.8 CESSIONE DI CUBATURA

Non si sono riscontrati atti di cessione di cubatura

2.9 EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'

Non si sono riscontrati limiti all'edificabilità: tuttavia non ci potrà essere espansione dell'immobile trattandosi di fabbricato in cortina e quindi posto in aderenza ad altri fabbricati, oltreché alla strada e ad altra proprietà.

2.10 VINCOLI PER RAGIONI STORICO ARTISTICHE O DIRITTO DI

PRELAZIONE

L'immobile non è sottoposto a vincoli di tutela storico artistici, lo conferma il

RUE del Comune di Monticelli d'Ongina.

3. PRECISAZIONE STATO POSSESSO DEL BENE

3.1 Il bene è libero, attualmente è disabitato e inabitabile.

3.2 ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE

AL PIGNORAMENTO

L'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate ha confermato che non esistono, sul bene, contratti di locazione registrati. Esso risulta fra l'altro disabitato da lungo tempo ed attualmente inabitabile, vista l'assenza di alcuni serramenti esterni e sei sanitari

4. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

I beni risultano classificati, in base a RUE tessuto aperto a media densità, dei centri frazionali B6, art. 42.

L'immobile affaccia su strada delle Bassanine ritenuta viabilità storica.

Lo strumento urbanistico istituisce una fascia di rispetto di 20 m per tutela antropica e infrastrutturale.

L'immobile si trova, per quanto riguarda la tutela ambientale, in zona C1 fascia d'inondazione-extra agricole o protette da difese idrauliche.

Per quanto riguarda il rischio alluvionale il bene si trova in zona R2 rischio medio con scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi.

Per quanto invece concerne l'unità di paesaggio esiste una tutela di tipo 1b-2: centri urbani frazionali della zona neandrina.

Per quanto riguarda la vulnerabilità sismica il bene è classificato nella macro zona 3, depositi alluvionali ghiasiosi miste a sabbia e ghiaietto.

L'immobile risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, come

attestato Atto notarile di compravendita, del 13/01/2006, REPERTORIO N.

308228, FASCICOLO N. 12076, rogante Dott.ssa Bufano Maria e dall'atto

notarile di compravendita, del 25/7/2001, REPERTORIO N. 1342,

FASCICOLO N 854, rogante Dott. Massimo Cesario, e che, successivamente,

non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Presso l'archivio del Comune sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi:

Licenza di costruzione 927/378 del 4/6/1964 a cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 16/12/1964.

In questa pratica è raffigurata solo una parte dell'abitazione con distribuzione interna differente dall'attuale stato dei luoghi.

Autorizzazione edilizia 107/83 del 26/4/1983 per posa inferriate e ripresa dell'intonaco esterno ammalorato.

Autorizzazione dilizia 72/87 del 27/3/1987, con inizio lavori del 18/1/1988 e per dotazione del servizio igienico interno all'abitazione. NOTA: nello stralcio dell'estratto di mappa riportato sulla mappa il fabbricato accessorio sul retro dell'area risulta già ampliato e l'area residua di conseguenza ridotta. L'estratto di mappa attualmente presente in catasto invece riproduce ancora la situazione antecedente l'ampliamento.

Segue una **comunicazione prot. 11243 del 29/12/1990** che ricorda che se i lavori della pratica 72/87 non verranno ultimati il titolo edilizio sarà soggetto a decadimento scaduto con conseguente necessità di nuova pratica per fare ed autorizzare i lavori.

Con **comunicazione prot. 10442 del 2/12/1991** il Comune trasmette il decadimento della pratica 72/87 e conseguentemente i lavori per essere autorizzati necessiteranno di un nuovo titolo edilizio e conseguentemente di certificato di abitabilità.

DIA 104/2001 del 3/10/2001, prot 12185, con fine lavori il del 8/3/2002, per la realizzazione di impianto fognario. Nella tavola grafica i fabbricati accessori sul retro vengono già rappresentati come ampliati, ma ne viene data una rappresentazione non fedele forse perché non oggetto d'intervento.

Dalla ricerca presso il Comune è emerso che è stata rilasciata abitabilità

927/473 a del 16/12/1964.

Sono presenti due condoni edilizi:

numero 1112 e 1113 del 26/4/1986 ma purtroppo in essi non sono conservati relazione, allegati fotografici e tavole grafice per cui non è possibile sapere cosa sia stato sanato. La planimetria catastale, del 1987, è a logica conseguente al condono edilizio, per cui parlando con l'ufficio tecnico si è convenuto di definire quello rappresentato in planimetria catastale come stato legittimo dei luoghi, alla data del 1987.

L'abitazione presenta una distribuzione interna che non trova riscontro nelle pratiche edili presenti negli archivi comunali, a tal riguardo si sottolinea ancora che nella Dia 104/2001 la distribuzione interna risulta differente dalla planimetria catastale che il Comune assume come stato legittimato e pertanto: non è esistente il disipiego far cucina e soggiorno, non è mai stato realizzato il bagno nel corridoio e la cucina è in realtà il bagno, mentre la sala è cucina.

NON È VERIFICATA LA CONFORMITÀ URBANISTICA.

5. OPERE ABUSIVE

E' presente una distribuzione interna non legittimata: per sanare la situazione sarà necessario presentare una Cila in sanatoria senza opere, oblazione pari a 516,00 euro, diritti di segreteria pari a 40,00 euro, oltre a parcella del tecnico.

6. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE.

6.1. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni non risultano facenti parte di condominio.

6.2. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano ulteriori formalità, trascritte o iscritte, vincoli, oneri, gravanti sul bene pignorato.

6.3. EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO

Da verifica presso la Conservatoria dei registri immobiliari non si sono riscontrati procedimenti giudiziari in corso oltre a quello oggetto di perizia:
VISURA (Aggiornata al 4/10/2024)

UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO:

**C.F. Monticelli d'Ongina Fg 14 mapp. 138 sub 3 e 138 sub 4 graffati
ex mapp 138 e 256 graffati (ex mapp 138/1-138/2-256?)**

Corrispondenza CT Fg 14 mapp 138 ha 00.01.50

**ATTENZIONE: visura eseguita con restrizioni (identificativi catastali e
non con i nominativi).**

**ATTENZIONE: La visura CT di Fg 14 mapp 138 riporta la seguente
annotazione: "GEOMETRIA DA VERIFICARE". Questo avalla l'errore
grafico dell'area antistante il fabbricato lungo la strada ed anche la
dimensione modificata dell'area retrostante il fabbricato accessorio**

**ATTENZIONE: Vi è un'incongruenza grafica tra la mappa attuale e la
mappa di impianto, che si allega, relativamente all'area fronte strada,
infatti come già detto l'area antistante la strada nelle mappe precedenti
era di proprietà mentre adesso graficamente è in capo all'abitazione
confinante, ma non abbiamo atti di compravendita che supportino questa**

variazione.

ATTENZIONE: La sagoma del fabbricato indicato sulla planimetria

catastale NON corrisponde con la mappa. (Rilievo + tipo mappale).

**Sembrerebbe esserci stato un ampliamento della legnaia e la realizzazione
di un bagno esterno.**

**ATTENZIONE: La descrizione dei beni allegata alla procedura, l'atto di
precezzeto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione riportano
identificativi catastali soppressi già a far data del 05/10/2006.**

Proprietà:

[REDACTED]

PROVENIENZA DI

[REDACTED]

• **Trascrizione part. 857 gen. 1224 del 20.01.2006**

Giusto atto di compravendita Dott.ssa Maria Bufano del 13.01.2006 rep.

308228/12076, dalla sig.ra Oviedo Laura n. Argentina il 21.11.1962

Dati desunti dall'elenco sintetico delle formalità e dalla relazione notarile
fornita

Titolo non visto

• **Iscrizione part. 223 gen. 1225 del 20.01.2006**

Ipoteca volontaria Dott.ssa Maria Bufano del 13.01.2006 rep. 308229/12077

Durata 29 anni e 11 mesi – Capitale euro 140.000,000 – Totale euro 280.000,00



A favore di: Banca Popolare di Milano – soc. coop.a.r.l. con sede a Milano

Contro: [REDACTED]

Beni: CF Monticelli Fg 14 mapp 138-256 graffati

- **Iscrizione part. 1348 gen. 10071 del 11.07.2023**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione- ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo. Agenzia Entrate -Riscossione con sede a Roma n. 1721/3523 del 10.07.2023.

Capiatello euro 309.923,44 – Totale euro 619.846,88

A favore di: Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede a Roma

Contro: [REDACTED]

Beni: CF Monticelli Fg 14 mapp 138/3-138/4 graffati

- **Trascrizione part. 7361 gen. 9484 del 03.07.2024**

Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza rep. 1068 del

10.05.2024

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili (richiedente

Avv. Gian Michele Uggé, via Colle Eghezzone n. 1 Lodi).

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Beni: CF Monticelli Fg 14 mapp 138-256 graffati

PROVENIENZA DI OVIEDO LAURA

Per 1/1 di piena prop.

- **Trascrizione part. 7214 gen. 9564 del 31.07.2001**

Giusta scrittura privata autenticata di compravendita Dott. Massimo Cesario

del 16.11.2000 rep.

1342 racc 854 dai sigg.ri Rossi Franco n. Villanova sull'Arda il 25.02.1941 e

Rossi Angela n.

Villanova sull'Arda il 05.09.1935

Beni in oggetto: CF Monticelli d'Ongina Fg 14 mapp 138-256 graffati

Vedi copia atto.

N.B. Per poter procedere alla vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni:

1. Ipoteca Volontaria iscritta al n. part. 223 gen. 1225 del 20.01.2006

(Spesa presunta € 35,00 oltre onorario).

2. Ipoteca Riscossioni iscritta al n. part. 1348 gen. 10071 del 11.07.2023

(Spesa presunta € 3194,00 oltre onorario).

3. Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 7361 gen. 9484 del

03.07.2024 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario).

7. VALUTAZIONE E STIMA

La valutazione degli immobili è condizionata dalla posizione, oltretutto dallo stato manutentivo.

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su di

un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni

simili (come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc) a quelli oggetto di

stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

E' stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la

rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico

relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e delle vendite e ai tassi di rendita, oltreché la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione

statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultima aggiornata al II semestre del 2023 - fissa per la Fascia/zona: R1

Fascia: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON

FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

* Abitazioni civili (in normale stato di manutenzione): € 650,00 – 900,00 €/mq.

* **Abitazioni di tipo economico (in normale stato di manutenzione): € 500,00 – 750,00 €/mq.**

* Ville e villini (in normale stato di manutenzione): € 800,00 – 1150,00 €/mq.

Un'ulteriore indicazione è fornita dall'osservatorio immobiliare di Piacenza e

Provincia che indica i seguenti valori per il 2022:

* case e ville (nuovo o ristrutturato integralmente): € 1300-1800 €/mq

* case e ville (buono stato): € 600-850 €/mq

*** case e ville (da ristrutturare): € 400-600 €/mq**

Anche le indicazioni desunte da www.borsinoimmobiliare.it ci forniscono

ulteriori dati:

* abitazioni in stabili di prima fascia, quotazioni di qualità superiore alla media di zona, valore minimo € 988- valore massimo 1315 €/mq

* abitazioni in stabili di media fascia, quotazioni di qualità nella media alla media di zona, valore minimo € 804 - valore massimo 1067 €/mq

*** abitazioni in stabili di seconda fascia, quotazioni di qualità inferiori alla media di zona, valore minimo € 670 - valore massimo 705 €/mq**

Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali che indicano i seguenti valori:

* appartamenti/abitazioni indipendenti (nello stesso segmento di mercato del nostro comparabile da stimare): € 307,00 – 1019,00 €/mq. Su questi prezzi è possibile applicare uno sconto del 10%, trattandosi di annunci immobiliari, si può infatti prevedere un margine di trattativa. **I prezzi pertanto si possono**

riprendere scontata pari a € 277,00 – 919,00 €/mq

Sulla determinazione della stima si è infine tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile (pessima) del fabbricato (pessima).

VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso, si procede ora all'approssimativa valutazione del valore di mercato dei beni in oggetto. La valutazione è stata fatta come da "codice delle valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa: identificando l'unità di stima tramite l'analisi del segmento di mercato, l'individuazione del dato immobiliare, ed individuando il valore di mercato. Quest'ultimo è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA).

Alla definizione del prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione propri dell'unità abitativa. I coefficienti considerati sono:

anno di costruzione: costruito antecedentemente al 1/9/1967; livello di piano:

0; numero totale piani: 2 (riferiti alla superficie principale), vani utili: n. 4;

numero dei servizi igienici: n. 2; presenza solo parziale di impianti tecnologici; stato manutentivo del fabbricato: pessimo; stato manutentivo dell'immobile: pessimo; inquinamento atmosferico: presente; inquinamento acustico: assente; inquinamento elettromagnetico: assente; Prospettiva

dell'edificio: normale; Prospettiva dell'immobile: normale; Esposizione: normale, Panoramicità: normale, Luminosità: buona, Funzionalità: presente,

Qualità delle finiture: sufficienti, Stato locativo: libero.

Si determina ora il valore di mercato del bene a corpo:

la valutazione è stata effettuata comparando due immobili in vendita in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene in oggetto, e le cui caratteristiche sono state equiparate a quelle dell'immobile da valutare.

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, comprensiva dei muri esterni.

La superficie commerciale per i vani principali è stata calcolata, quindi, come SEL (superficie esterna lorda comprensiva delle murature perimetrali) ed è pari a mq. 122,03 mq, equiparati a 122,00 mq.

La superficie commerciale per i vani accessori è stata calcolata, come SIL (superficie interna lorda con esclusione delle murature perimetrali) per le superfici secondarie: balcone 2.73 mq equiparati a 3 mq, legnaia a piano terra

25.84 mq equiparati a 26 mq, la legnaia a piano primo è collassata e non esiste più la copertura, avrebbe superficie pari a 24,48 mq equiparati a 25 mq, ma visto il suo stato collabente e visto che il piano terra della legnaia fu ampliato senza autorizzazione si equipara il potenziale edificatorio perso con il crollo della copertura a quello dell'ampliamento e pertanto si considera nei calcoli solo il piano terra; area fra i due fabbricati 24,27 equiparata a 24 mq; area

retostante 16.96 equiparata a 17 mq, area esterna antistante 5.45 equiparata a 5 mq. L'area antistante e l'area retrostante vengono utilizzati come marciapiede

e come parte dello stradello che porta al retro del mappale confinate, pertanto non possono essere utilizzate in modo esclusivo, entrambe sono gravate da servitù di passaggio, quella antistante apparente "non da titolo", quella retrostante da titolo. La somma delle superfici esterne è pari a mq 46,68 equiparati a 47 mq che vanno decurtati tramite la stima del valore

complementare e cioè valore del danno subito come differenza tra valore di mercato in assenza dell'opera generatrice del danno e in presenza dell'opera, pertanto sia l'area antistante che quella retrostante non permettono più il loro utilizzo e pertanto vengono decurtate per intero. La superficie dell'area esterna

pertanto diventa pari a quella contenuta fra i due fabbricati e cioè pari a 24 mq.

Le superfici sono state calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo utilizzando quale base cartografica la planimetria catastale e sono state valutate con i rapporti mercantili di seguito riportati:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al

100%

- le superfici nette dei balconi, al 25% dell'effettiva superficie
- le superfici nette dei depositi e dei portici a piano primo, al 25% dell'effettiva superficie

7.1. SUPERFICIE IMMOBILE

ABITAZIONE MQ 122 x 1 = MQ 122

BALCONE mq 3 x 0.25= MQ 0,75

LEGNAIA mq 26 x 0.25= MQ 6.50

AREA ESTERNA 24 X 30 €/MQ= 720,00 EURO

7.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

PARI A 129,25 MQ.

VALUTAZIONE MCA Comparabili e fabbricato oggetto di stima

TABELLA DEI DATI

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Prezzo	90.000	62.000	
DATA	2024	2024	2024
Sup. Principale	300	190	122
Sup. portico	0	0	0
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	3
Sup. Cantina/soffitta	0	0	26
Sup. box auto/posto auto	0	0	0
Livello di piano	0	0	0
servizi igienici	1	3	1
Impianto ascensore	0	0	0
Manutenzione fabbricato	2	2	2
Manutenzione immobile	3	3	2
area esterna	0	0	0

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comparabile	A	B	SOGG. STIMA
Sup. Principale	300	190	122
Sup. portico	0	0	0
Sup. terrazzo	0	0	0
Sup. balcone	0	0	0,75
Sup. cant/soff.	0	0	6,5
Sup. box auto/posto auto	0	0	0
Superficie commerciale	300	190	129,25

PREZZO MARGINALE DATA

Comparabile	A	B	
Prezzo	90.000	62.000	
DATA	0	0	0
Prezzo marginale	1.500	1.033	

PREZZO SUPERFICIE PRINCIPALE

Comparabile	A	B	
Prezzo	90.000	62.000	
Superficie commerciale	300	190	
Prezzo terreno			
Prezzo fabbricato			
Prezzo marginale	300	326	

PREZZO SUPERFICI SECONDARIE

Comparabile	A	B	
Prezzo	90.000	62.000	
Prezzo marg. sup. principale	300	300	
Prezzo marg. Portico	90	90	
Prezzo marg. terrazzo	90	90	
Prezzo marg. Balcone	75	75	

Prezzo marg. Cant	75	75
-------------------	-----------	-----------

Prezzo marg. Box auto	180	180
-----------------------	------------	------------

PREZZO SUPERFICIE DEL LIVELLO DI PIANO

Comparabile	A	B
Prezzo	90.000	62.000
Livello di piano	0	0
Prezzo marginale	1.800	1.240

PREZZO SUPERFICIE SERVIZIO IGIENICO

Comparabile	A	B
Prezzo	90.000	62.000
Serv. Igienico	2	2
Prezzo marginale	0	0

PREZZO SUPERFICIE ASCENSORE

Comparabile	A	B
Prezzo	90.000	62.000
ascensore	0	0
Prezzo marginale	0	0

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	90.000	62.000
Manutenzione immobile	3	3
Prezzo marginale 1-2	10.000	10.000
Prezzo marginale 2-3	20.000	20.000

TABELLA PREZZI MARGINALI

Comparabile	A	B
Prezzo	90.000	62.000
Data	1.500	1.033

Sup. Principale 300

Sup Portico 90

Sup. terrazzo 90

Sup. balcone 75

Sup. cant/soff. 75

Sup. box auto/posto auto 180

Livello di piano 1.800

servizi igienici 0

Impianto ascensore 0

Manutenzione 1-2 0

Manutenzione 2-3 0

300

90

90

75

75

180

1.240

0

0

0

0

TABELLA DI VALUTAZIONE

Comparabile	A	B
Prezzo	90.000	62.000
Data	0	0
Sup. Principale	-53.400	20.400
Sup. terrazzo	0	0
Sup. balcone	225	225
Sup. cant/soff.	1.950	1950
Sup. box auto	0	0
Livello di piano	0	0
Serv. Igienico	0	0
ascensore	0	0
Manutenzione 1-2	0	0
Manutenzione 2-3	-20.000	20.000
VALORE DI STIMA MEDIO	18.775	23.775
divergenza assoluta	21,03%	

VALORE FABBRICATO OGGETTO DI STIMA € 21,275,00

164,60 € €/mq PREZZO AL MQ

VALORE AREA ESTRNA**720,00 €****VALORE COMPLESSIVO****21.995,00 €****VALORE = 21.275,00 € diconsi ventumiladuecentosettantacinque/00****7.4. VALORE AL MQ**

164,40 €/mq sup. commerciale

VALORE COMPLESSIVO SOMMATO ALL'AREA ESTERNA**21.275,00+720,00 = 21.920,00 arrotondati per eccesso a 22.000,00****diconsi ventidue mila/00****7.5. ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA****7.5.1. DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI****REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

Sarà necessario presentare un tipo Mappale per correzione grafica dell'estratto

di mappa, spese 109,00 oltre a onorario del professionista, inoltre sarà

necessario presentare un docfa di variazione: spese 50,00 euro, per ogni scheda,

quindi 100,00 euro, oltre onorario.

7.5.2. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI**REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Oblazione Comune 516,00 euro + 40,00 euro di diritti di segreteria = 556,00 €

oltre alla parcella del tecnico

7.5.3. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI**MANUTENZIONE**

Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.

7.5.4. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO

Non esistono decurtazioni per lo stato di possesso. L'immobile è disabitato e inabitabile.

7.5.5. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI

GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO.

N.B. Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni:

1. Ipoteca Volontaria iscritta al n. part. 223 gen. 1225 del 20.01.2006

(Spesa presunta € 35,00 oltre onorario)

2. Ipoteca Riscossioni iscritta al n. part. 1348 gen. 10071 del 11.07.2023

(Spesa presunta € 3194,00 oltre onorario)

3. Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 7361 gen. 9484 del

03.07.2024 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

Per un totale di 3523,00 euro.

7.5.6. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non vi sono decurtazioni occorrenti

Valore corretto con le decurtazioni precedenti.

$$= 22.000,00 - 109,00 - 556,00 - 3523,00 = 17.810,00 \text{ €.}$$

7.5.7. DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI

MERCATO

Riduzione pari al 10% per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ 17.810 € x 0,90 = € 16.030,80.

VALORE COMPLESSIVO CORRETTO

IL VALORE COMPLESSIVO CORRETTO È PARI A EURO

€ 16.030,80 ARROTONDATO POI PER DIFETTO A €

16.000,00. Diconsi Euro sedicimila/00. Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

Valore al mq corretto: €/mq 123,79.

8. PARERE SUL PIGNORAMENTO DI QUOTA

Si configura un solo lotto vendibile, trattandosi di un'abitazione indipendente.

8.1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'appartamento è libero, disabitato da tempo e inabitabile.

Da interrogazione presso la locale Agenzia delle Entrate è emerso che non

esiste nessun contratto registrato sull'immobile.

9. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

La scrivente, esaminati i luoghi, rileva la necessità dei seguenti interventi

d'urgenza sui beni in oggetto: demolizione delle due pareti a piano primo del

fabbricato accessorio, legnaia, rimaste libere e svincolate, quindi svincolate e

soggette a possibile ribaltamento, dopo il crollo della copertura.

10. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE

Trattasi di abitazione indipendente e non di appartamento facente parte di un

condominio.



La sottoscritta Esperta Estimatrice nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 21 novembre 2024.

Il C.T.U.

Arch. Silvia Giorni

11.ALLEGATI

La scrivente Esperta Estimatrice allega alla presente relazione:

- Inquadramento
- Documentazione catastale:
 - visure
 - planimetria
 - estratto di mappa
- Titolo di provenienza
- Documentazione fotografica.

- Documentazione urbanistica:

-estratto di R.U.E.

- copia pratiche edili
- Borsini immobiliari
- Verifica locazioni Agenzia Entrate
- Piante quotate
- Misure di rilievo

- Comparabili

- Ricerca di mercato

- Documentazione esperita presso l'Agenzia delle Entrate: conservatoria



- Verifica esistenza servitù.

12. Si allega alla procedura e si invia, al delegato alla vendita, copia oscurata dei dati sensibili, della relazione pritale di stima.

L'Esperta Estimatrice., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 21/11/2024, prima del suo deposito presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A.R. o Email, unitamente alla richiesta di liquidazione nota spese, ai seguenti soggetti interessati:

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



C/o Avv. Gian Michele Uggè

Via Colle Eghezzone, 1, Lodi 26900

Indirizzo PEC: gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it

ESECUTATO:

[REDACTED]



DELEGATO ALLA VENDITA PER QUANTO RIGUARDA LA COPIA

OSCURATA:

Mail: ufficiopiacenza@ivgparma.it

