

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 62/2024

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

- Custode Giudiziario IS.VE.GI. Parma -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 30/09/2024, l'Ill.mo G.E. Dott. Stefano Aldo 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 01/10/2024, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 12/02/2025.

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)

Il bene oggetto della vendita, sito nel **COMUNE DI ROTTOFRENO (PC) - Loc. S. Nicolò, Via Mamago Roso, nc. 94** e censito come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 29, part. 129, sub. 5, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 11,5 vani, R.C. € 368,23, Via Mamago Roso 94, piano S1-T-1-2; dati di superficie: totale 320 mq; totale escluso aree scoperte 317 mq

è oggetto di un verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta presso i S.P.I. di Piacenza, in data 05/07/2024, nn. 9615/7460, atto U.G. Tribunale di Piacenza rep. 1446 del 15/06/2024,

contro:

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

a favore di:

[REDACTED], per la quota intera (1/1) della P.P.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno (PC), il bene pignorato di cui sopra risulta così intestato:

[REDACTED], per la quota di
1000/1000 della P.P..

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali, a meno della categoria catastale del bene che nell'atto di pignoramento è indicata come A/4 e non A/3 come invece risulta catastalmente. Nella nota di trascrizione del pignoramento, invece, l'immobile pignorato è indicato correttamente con la Cat. catastale A/3, ciò a seguito della variazione nel classamento del 11/03/2014.

I dati catastali sono infatti così derivanti:

da variazione nel classamento del 11/03/2014 Pratica n. PC0017081 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.3250.1/2014); Annotazioni: classamento e rendita rettificati (DM 701/94); in precedenza, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/03/2013 Pratica n. PC0023376 in atti dal 25/03/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2901.1/2013); Annotazioni: classamento e rendita proposti (DM 701/94); in precedenza da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n. PC0117694 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7546.1/2009); Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (DM 701/94); in precedenza, da frazionamento del 09/12/1998 in atti dal 09/12/1998 DIVISIONE (n. A01854.1/1998); Annotazioni: classamento e rendita proposti (DM 701/94); in precedenza, da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; in precedenza, dalla variazione del 06/07/1988 in atti dal 06/10/1998 CLASSATO CON ISTANZA N. 1267/90 (n. 80.1/1998); in precedenza, FUSIONE del 06/07/1988 in atti dal 04/06/1990 ACCORPAMENTO DEL MAPP. 310 SUBVDEVAR (n. 80/1988); Annotazioni: da verificare.

Confini

In corpo unico con Via Mamago Roso, con due strade private (mapp. 129 – C.T.) e con mapp.li 125 e 135 (C.T.), salvo altri.

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 05/11/2024, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED]

██████████, per la quota di 1/1 della P.P., in forza di atto di compravendita del 24/02/1999, rep. n. 53078, Notaio Dott. Luigi Giancani in Piacenza, trascritto il 05/03/1999 a Piacenza ai nn. 2525/1812, da potere di: ██████████
██████████, per la quota di 2/4 della P.P. come bene personale e per la quota di 1/4 della P.P. in regime di comunione legale con ██████████; ██████████, per la quota di 1/4 della P.P. in regime di comunione legale con ██████████.

Nel ventennio risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

- Art. 2 -

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

Descrizione sommaria

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale disposto da cielo a terra su due livelli fuori terra (terra e 1°), oltre al piano sottotetto/soffitta non abitabile e un piano interrato ad uso cantina, privo di ascensore, sito in Comune di Rottofreno (PC), loc. San Nicolò, Via Mamago Roso nc. 94. Il compendio non è dotato di autorimessa ma di piccola area esterna pertinenziale a est e nord (marciapiedi).

San Nicolò a Trebbia è un centro abitato di circa 10.000 abitanti sito a 63 m s.l.m. nei pressi della sponda sx del fiume Trebbia, ed è una frazione del Comune di Rottofreno in Provincia di Piacenza. Il centro è posto lungo la S.S. n. 10 a circa 4 km a est da Rottofreno ed a circa 5 km a ovest da Piacenza. Dalla Strada Statale n. 10 si dipartono nei pressi di San Nicolò la strada provinciale n. 7 di Agazzano, che conduce ad Agazzano e la strada provinciale n. 13 di Calendasco che conduce a Calendasco. La frazione è caratterizzata dalla presenza di residenze e di attività artigianali, sono presenti tutti i servizi essenziali e le scuole di 1° grado, mentre quelle di 2° grado sono a Piacenza. Il centro è collegato mediante servizio delle corriere (SETA) sia a Piacenza, sia ai Comuni della Val Tidone (Castel San Giovanni, Pianello e Nibbiano) ed è inoltre servito dalla linea ferroviaria Piacenza/Alessandria. A Piacenza, è presente lo svincolo autostradale A1 Milano-Napoli e A21 Brescia-Piacenza-Torino.

L'immobile pignorato si trova nella zona periferica a sud del centro abitato di San Nicolò, totalmente pianeggiante, ove sorge il nucleo storico di Mamago (centro abitato ora inglobato nella frazione di San Nicolò), tipicamente residenziale di antica e recente formazione, il traffico è locale e la disponibilità di parcheggi pubblici è scarsa. Il fabbricato confina a est con via Mamago Roso, a nord e a sud con strade private ad uso pubblico, mentre a ovest è

in aderenza con altri fabbricati.



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

L'impianto originario dell'edificio risale a fine 800 - inizi 900 e nel corso degli anni 70 e 90 del secolo scorso ha subito alcuni interventi di ristrutturazione che verranno descritti nel successivo art. 6.

La struttura verticale è in muratura di mattoni peni in laterizio di diverso spessore, mentre i tavolati divisorii sono in laterizio forato sp. cm 8; i solai intermedi tra i piani terra/1° e 1°/2° sono in latero-cemento, mentre il solaio del piano terra è in parte a volta di mattoni pieni ed in parte in putrelle in ferro con interposte tavelle di laterizio; la copertura è a falde inclinate con travi e travetti in legno con interposti tavelloni e tavelle di laterizio. Il manto di copertura è in coppi posti su lastra ondulata (non è stato possibile verificare se la lastra ondulata contiene amianto!!). Gli sporti di gronda sono in muratura e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'intero immobile è privo di accessori quali balconi, terrazzi e garage.

Le murature esterne sono prive di isolamento termico e sono rifinite esternamente in intonaco civile tintecciato.

Si individuano due ingressi pedonali posti entrambi sul fronte di Via Mamago Rosso: a sinistra si trova l'ingresso ad un piccolo locale uso studio professionale posto al piano 1°, mentre

sulla destra si trova il portoncino d'ingresso all'unità abitativa principale disposta su due livelli oltre al piano sottotetto e il piano interrato.

Sempre sul fronte stradale di Via Roso si trovano i contatori dell'energia elettrica e del gas metano.



Fot. N. 2: Vista da Via Mamago Roso



Fot. N. 3: Vista lato nord



Fot. N. 4: Vista lato sud/ovest

Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale.

Stato conservativo: il solaio in putrelle e laterizio versa in precarie condizioni di sicurezza causa l'elevato stato d'ossidazione delle putrelle in ferro, sfociato anche nella rottura di un elemento strutturale (oggi opportunamente puntellato). La parte bassa della muratura esterna, lato sud, presenta evidenti segni di umidità di risalita con scrostamento dell'intonaco; il fenomeno è presente anche sulla muratura esterna lato nord ed est, anche se in misura minore. Più in generale, le facciate presentano segni di rappezzi non tinteggiati, tracce di aperture precedentemente esistenti ed ora tamponate. La copertura sembra in sufficiente stato conservativo anche se alcune travi in legno andrebbero sostituite.

La porzione di fabbricato, oggi utilizzata come abitazione, è così composta:

- al piano terra, da ingresso, soggiorno, tinello con angolo cottura separato, bagno/lavanderia, scala di collegamento ai piani;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 5: Ingresso appartamento – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 6: Soggiorno – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 7: Tinello – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fot. N. 8: Bagno – P. terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

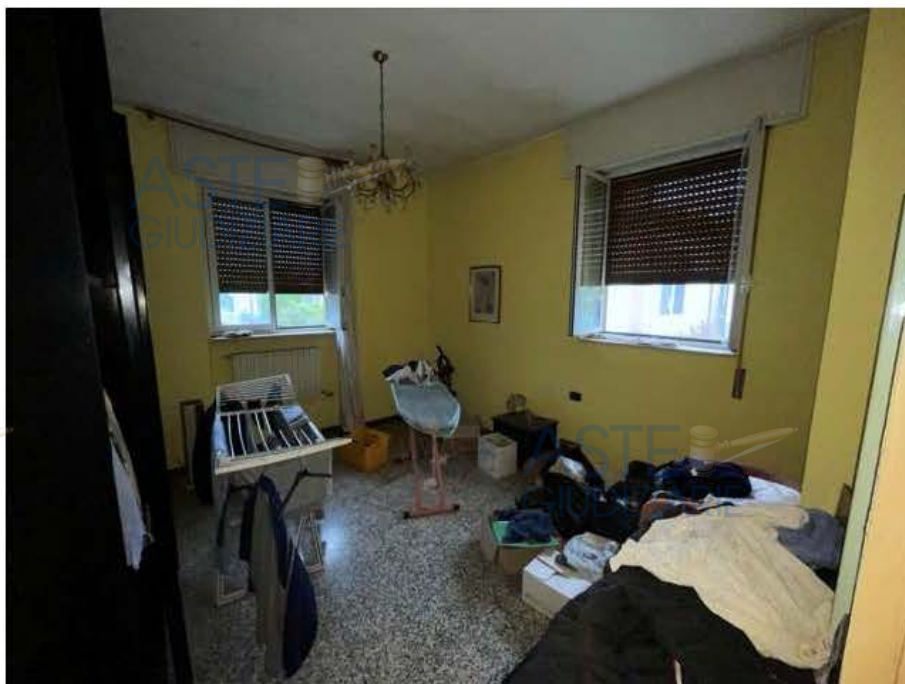


Fot. N. 9: Scala interna – P. terra

- al piano 1°, da disimpegno, tre camere da letto e bagno, scala di collegamento ai piani;



Fot. N. 10: Camera da letto (lato nord) – P. 1°



Fot. N. 11: Camera da letto (angolo nord/est) – P. 1°



Fot. N. 12: Camera da letto (lato est) – P. 1°



Fot. N. 13: Disimpegno – P. 1°



Fot. N. 14: Bagno – P. 1°



Fot. N. 15: Scala d'accesso al sottotetto – P. 1°

- al piano sottotetto, da due vani non abitabili utilizzati come deposito, un terzo vano non accessibile e dalla scala di collegamento;



Fot. N. 16: Deposito (angolo nord/est) – P. sottotetto



Fot. N. 17: Deposito (lato nord) – P. sottotetto



Fot. N. 18: locale non accessibile – P. sottotetto

- al piano interrato, da tre ampi vani ad uso cantina, un ripostiglio, disimpegno e scala di collegamento.



Fot. N. 19: Scala accesso alla cantina



Fot. N. 20: Cantina con soffitto "a botte"



Fot. N. 21: Cantina con soffitto in putrelle in ferro e tavelloni di laterizio



Fot. N. 22: Cantina con soffitto "a botte" a volta di mattoni pieni



Fot. N. 23: Disimpegno alle cantine – dettaglio putrella in ferro puntellata

La rimanente porzione, oggi utilizzata come studio professionale, è così composta:

- al piano terra, da ingresso indipendente con scala a chiocciola prefabbricata di collegamento al piano 1°;
- al piano 1°, da un unico locale.



Fot. N. 24: Ingresso studio professionale – P. Terra



Fot. N. 25: Studio professionale al piano 1°

Tutto si presenta rifinito in ogni sua parte con materiali economici risalenti agli anni 70' e in discreto stato manutentivo. La porzione ad uso studio professionale è invece rifinita con materiali di epoca più recente, risalente ai primi anni 2000, di medio capitolato.

I serramenti sono in alluminio, colore bianco, risalenti agli anni 90', dotati di vetrocamera termoisolante con tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato, alcuni di color bianco con pannello in vetro smerigliato, altri di color noce con pannello in vetro smerigliato o ciechi.

Il portoncino d'ingresso dell'abitazione è di tipo blindato con pannello con serratura di sicurezza.

Il portoncino d'ingresso dello studio professionale è in alluminio con pannello in vetro opaco. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. Il tinello ha le pareti rivestite di perline in legno mordenzato tinta noce biondo.

I pavimenti sono di tipo ceramico di diverso disegno e formato.

Il bagno posto al piano terra è dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca ed è dotato di finestra.

Il bagno posto al piano 1° è invece dotato di w.c., bidet, lavabo, doccia, vasca, attacco lavatrice ed anch'esso finestrato.

Le pareti dei bagni sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica di diverso formato.

Si segnala la presenza di muffe in entrambi i bagni, al piano terra sulla muratura esterna lato nord, al piano 1° sulla muratura esterna la to est. Le muffe sono presenti in particolare in corrispondenza delle intersezioni con i solai superiori e sono causate dai vapori prodotti all'interno dei locali (non adeguatamente ventilati) combinati con la mancanza d'isolamento termico.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti "a radiatori" tipo a colonne in ghisa, alimentato da una caldaia a gas metano, a tiraggio forzato, avente anche funzione di produrre l'acqua calda sanitaria.

La caldaia, marca Ariston di tipo pensile, è posta al piano terra in prossimità del bagno ed è appoggiata al muro perimetrale lato nord.



Fot. N. 26: Caldaia

La rete di distribuzione presenta alcune rotture dovute alla vetustà e la caldaia, risalente al 2009, non è funzionante.

L'impianto elettrico è stato in parte rivisto nel 2004 in occasione della realizzazione dello studio professionale.

Gli impianti termo-idraulico ed elettrico sono tutti dotati di dichiarazione di conformità o di rispondenza alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

I locali presenti al piano terra hanno altezza interna 2,45/3,20 m, mentre il piano 1° ha altezza interna 2,80/3,10 m, il sottotetto ha altezza variabile da 1,10 m lungo i muri perimetrali est e nord a 2,75 m sul colmo della copertura. La cantina ha altezza interna 2,00/2,30 m.

Lo stato conservativo delle parti interne dell'immobile è in generale sufficiente.

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 dell'unità immobiliare oggetto di stima misura circa 274 mq (scala

interna conteggiata una volta), oltre alla cantina di circa 119,50 mq e l'area esterna di circa 26,80 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 22/10/2024, i beni in oggetto risultava occupato dall'esecutato.

L'accesso è stato eseguito congiuntamente al Custode nella procedura, Sig. Tinelli Matteo per conto dell' IS.VE.GI Parma; era presente il sig. [REDACTED].

Dallo Stato di Famiglia/Certificato di Residenza (Allegato n. 1) emessi dal Comune di Rottofreno (PC) in data 06/11/2024, l'esecutato risulta risiedere in Comune di Rottofreno (PC) – Frazione di San Nicolò, in Via Mamago Roso n. 94, insieme allo zio [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 e quindi non c'è amministratore.

Non si individuano aree comuni, al netto delle due strade private ad uso pubblico poste a nord e a sud.

Regime patrimoniale

Dall' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 1) rilasciato dal Comune di Piacenza (PC) in data 03/12/2024, l'esecutato risulta essersi coniugato nel Comune di Piacenza, in data 09/10/2004, in regime di separazione dei beni. In data 08/02/2024, i coniugi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Piacenza per ottenere la separazione personale e la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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 U.G. Tribunale di Piacenza rep. 1446 del 15/06/2024, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 05/07/2024 ai nn. 9615/7460, contro: [REDACTED], a favore di: [REDACTED].

Il pignoramento grava sul bene in Comune di Rottofreno (PC), Via Mamago Roso 94, per la quota intera della P.P. dei beni di cui al CF fgl. 29, part. 129, sub. 5, Cat. A/3, Cons. 11,5 vani, Piano 2-1-T-S ed è da intendersi fino alla concorrenza di € 89.516,81 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 08/07/2013, ai nn. 7297/1013, di € 180.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 100.000,00, durata 20 anni, giusto atto Notaio Cesare Gattoni in Milano, in data 01/07/2013, rep. 4722/2624, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], in regime di separazione dei beni, per la quota intera (1/1) della P.P..

L'ipoteca grava sui beni in Comune di Rottofreno (PC), Via Mamago Roso 94 – San Nicolò, per la quota intera della P.P. del bene di cui al CF fgl. 29, part. 129, sub. 5, Cat. A/4, Cons. 11,5 vani, Piano S1-T-1-2.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano complessivamente a € **588,00**, 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)

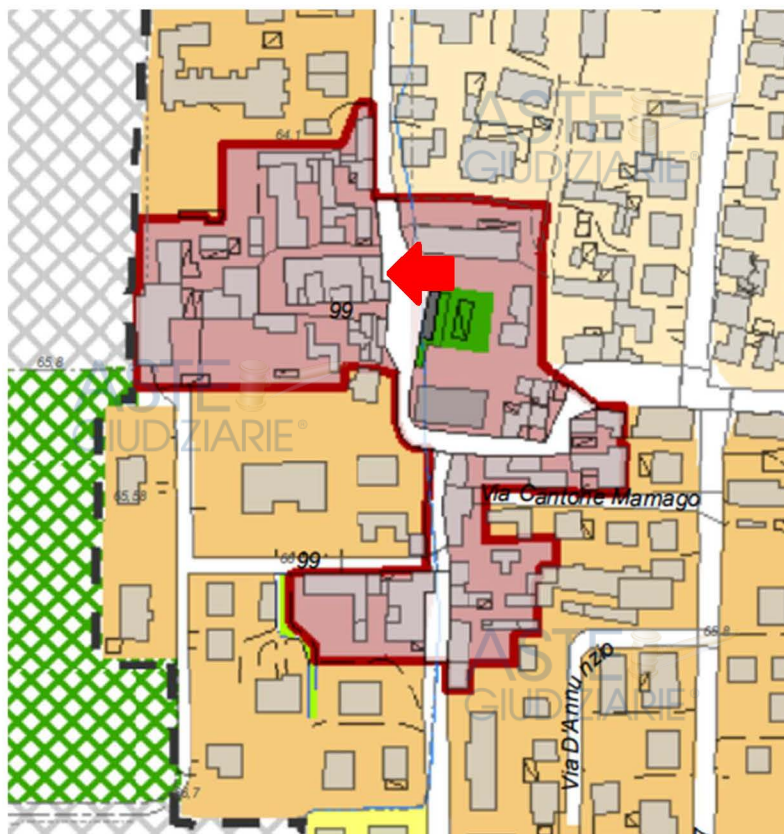
Classificazione urbanistica:

In base al PSC/RUE vigente del Comune di Rottofreno (PC), il bene pignorato ricade in:

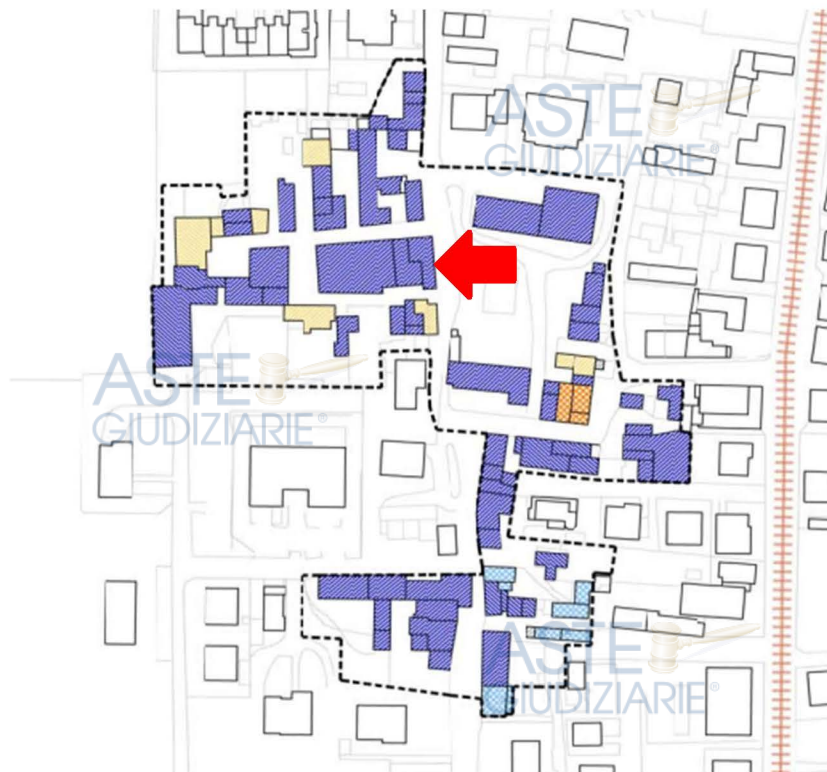
FOGLIO 29 - MAPPALE 129 - S. 5
P.S.C. - TAV. 01 - ASPETTI STRUTTURANTI
Ricade tutto/parzialmente in: SISTEMA INSEDIATIVO STORICO: tessuti storici urbani (art. 9-55)
P.S.C. - TAV. 03B - CARTA VINCOLI PARTE B - Tutele delle risorse storiche, archeologiche, paesaggistiche e ambientali.
Ricade in: ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - AREE DI RICARICA: di tipo B - ricarica indiretta (art. 49)
Ricade in UNITA' DI PAESAGGIO LOCALE: 16a - sistema urbanizzato di Rottofreno e San Nicolò (art. 60)
Ricade in: SISTEMA INSEDIATIVO STORICO: tessuti storici urbani (art. 55)
R.U.E. - TAV. 01 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NEI TESSUTI URBANIZZATI
È zonizzato quale: SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - Tessuti storici urbani (art.26)

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 3).

Nel seguito si riportano gli estratti della Tav.01/RUE e dell'art. 26/RUE della disciplina urbanistica:



(Estratto Tav. 01 RUE)



(Estratto "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico – Scheda n. 3, Mamago")



(Estratto Legenda Scheda n. 3)

art. 26. Individuazione dei tessuti storici e degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale – classificazione degli edifici, categorie di tutela e modalità di intervento

1. Sulla base e in coerenza dell'individuazione effettuata dal PSC, il RUE perimetra i tessuti storici ed individua gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale nelle tavole RUE 1 e RUE 2 distinguendoli tra:

- a) tessuti storici urbani
- b) strutture insediative storiche non urbane
- c) edifici di interesse storico-architettonico e relative aree di pertinenza

Per tutti gli edifici come sopra individuati la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sotto categorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, sono definiti dai successivi commi, e sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sotto categoria di tutela.

Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la rigorosa conservazione degli elementi storici e la rimozione di quelli incongrui, per gli edifici non sottoposti a tutela di cui al precedente capoverso e ai vuoti urbani, l'attribuzione delle categorie di intervento, di cui alle Schede della disciplina particolareggiata, elaborato RUE 2, ai fini della progettazione degli interventi, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo. La categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e del contesto, e quali, invece, siano gli elementi incongrui. L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

In generale tutti gli interventi dovranno comunque rispettare i criteri e le modalità di intervento definiti al successivo art. 28.

4 Classe 3 La classe riguarda le unità edilizie del sistema insediativo storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o che hanno subito trasformazioni recenti.

La classe è articolata nelle seguenti sottoclassi:

4.1 Sottoclasse 3.A

La classe riguarda le unità edilizie compatibili con i tessuti storici che, a causa di trasformazioni recenti hanno subito alcune alterazioni dei caratteri morfologici e di finitura; la classe comprende altresì edifici più recenti da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi devono rispondere all'obiettivo di conservazione dei residui caratteri di interesse testimoniale, e al miglioramento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico sotto il profilo morfologico, materico e cromatico attraverso:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari e principali o la modifica di quelle preesistenti purché secondo modalità congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura delle aperture preesistenti; è ammessa inoltre la tamponatura di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui al Titolo V, Capo 2;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti;
- il consolidamento strutturale senza modifica del posizionamento dei solai voltati e di pregio per gli edifici residenziali;
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- Il miglioramento degli aspetti tipologici e materici dei fronti laddove oggetto di trasformazioni recenti e che risultino incongrui con il contesto storico in cui sono inseriti.

L'installazione di unità esterne dei condizionatori è ammessa solo sui fronti secondari mentre i collettori solari termici e pannelli fotovoltaici potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici e nelle aree pertinenziali a condizione che siano di tipo integrato e non interferiscano nei rapporti visivi con gli edifici di interesse architettonico.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso con esclusione di abbaini sopraelevati.

In tutti gli interventi che interessano anche solo puntualmente le facciate deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio con interventi significativi previsti anche sulle facciate, deve essere prevista l'eliminazione degli elementi incongrui o recenti di maggiore impatto (quali ad es balconi, cornicioni in cemento, unità esterne dei condizionatori, avvolgibili, riquadrature finestre con marmi, saracinesche avvolgibili, ecc) estendendo l'intervento all'intero fronte quando si opera sulla facciata principale.

Gli interventi di riqualificazione e miglioramento dei fronti potranno beneficiare degli incentivi previsti al successivo art. 92.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nelle seguenti categorie:

MO, MS, RRC, RE, CD (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE). L'intervento di RE deve comunque avvenire nel rispetto dei criteri e dei limiti sopra esposti, conservando le parti originarie e gli elementi di interesse testimoniale.

(Estratto regolamento urbanistico ed edilizio)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rottofreno (PC), risultano depositati i seguenti atti, di cui si allegano gli estratti (Allegato n. 4):

- **Immobile edificato ante 01/09/1967;**

- **Licenza Edilizia n. 442/1961**, rilasciata dal Comune di Rottofreno (PC) in data 29/10/1961, per "*Demolizione e ricostruzione casa d'abitazione*", richiedente [REDACTED]; Lavori iniziati il 15/11/61, ultimati il 14/08/62; Certificato d'abitabilità rilasciato il 29/12/1962.

- **Licenza Edilizia n. 1452/1974**, rilasciata dal Comune di Rottofreno (PC) il 13/07/1974, per "*sistemazione locale per l'imbottigliamento al piano cantina*", richiedente [REDACTED]; Inizio lavori il 01/08/74, fine lavori non rinvenuta.

- **Concessione Edilizia n. 1968/1978**, rilasciata dal Comune di Rottofreno (PC) il 25/10/1978, per "*ristrutturazioni interne ad un fabbricato sito in Via Mamago San Nicolò*", richiedente [REDACTED]; Inizio lavori il 16/01/1979, fine lavori non rinvenuta.

- **SCIA in sanatoria n. 18/2013**, presentata al Comune di Rottofreno (PC) il 21/03/2013 prot. n. 2660, per "*manutenzione straordinaria - realizzazione di tavolati interni per redistribuzione spazi e scala a chiocciola per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo*", richiedente [REDACTED]; Fine lavori 22/04/2013.

- Deposito della Dichiarazione di Conformità e della Scheda Tecnica descrittiva, prot. 3646 del 22/04/2013, a valere come **Certificato di Abitabilità e Agibilità ai sensi della LR 31/2002, art. 21, comma 4**, a firma Geom. [REDACTED].

Il CTU segnala **la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi di cui sopra.**

Le difformità riscontrate sono le seguenti: al piano 1°, il locale ad uso studio professionale risulta separato dal resto dell'unità immobiliare (assenza della porta di collegamento).

Le difformità edilizie di cui sopra, trattandosi di "interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità della SCIA/CILA", possono essere regolarizzate con CILA in sanatoria e il pagamento della sanzione ridotta a € 516,00 come previsto dalla L.R. 23/2004, art. 16, comma 1bis. **Il CTU segnala che con il pieno recepimento da parte della Regione E.R. del DL 69/24 (Decreto Sava Casa) + L 105/24, la sanzione ridotta dovrebbe ammontare a € 1.032,00 in luogo di € 516,00.**

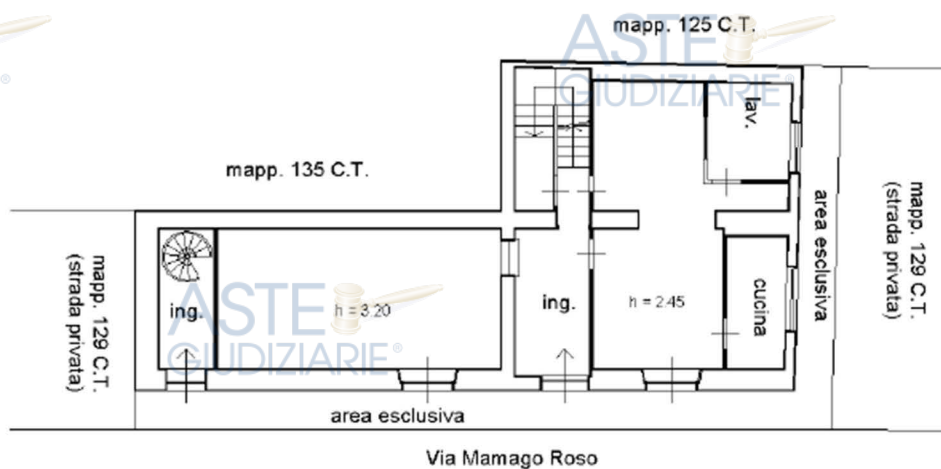
Per sanare le difformità riscontrate, le spese tecniche per CILA in sanatoria ammontano a

circa € 1.200,00, compreso oneri contributivi, fiscali e diritti di segreteria comunali.

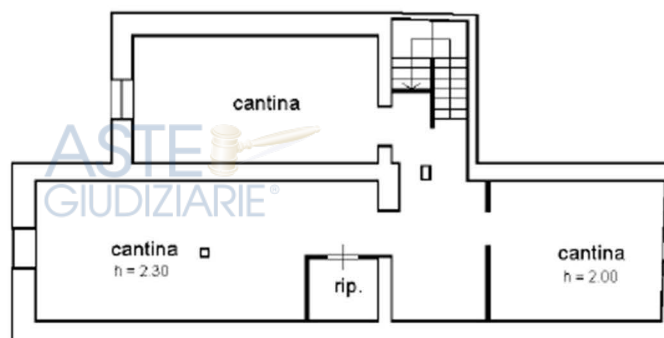
Regolarità catastale:

Si segnala la **non conformità dello stato di fatto del bene con la planimetria catastale risalente al 25/03/2013**. Le difformità riscontrate sono le medesime sopra evidenziate in campo edilizio/urbanistico.

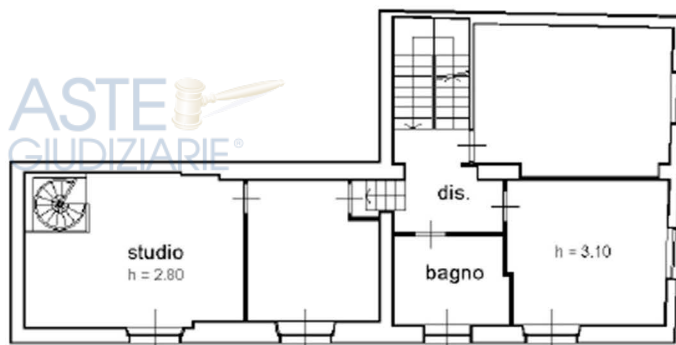
PIANO TERRA



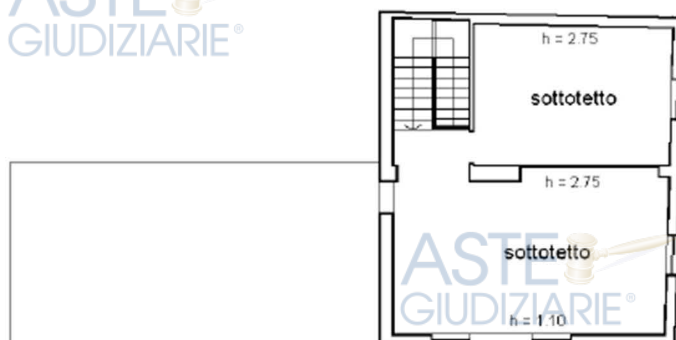
PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



(Estratti Planimetrie catastali C.F. : Fgl. 29, mapp. 129, sub. 5)

Le sopra descritte difformità sono riportate 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. 29, mapp. 129, sub. 5. Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 800,00 per l'aggiornamento della scheda, previo rilievo di tutti i piani € 1.200,00 + oneri fiscali e contributivi, oltre i diritti catastali di € 50,00 (per una scheda), per un **totale di circa 2.600,00 (duemilaseicento/00 euro).**

Conformità degli impianti:

Gli impianti (elettrico e termo-sanitario) sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro

realizzazione e sono dotati delle rispettive dichiarazioni di conformità/rispondenza.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 06964-017807-2015 redatta dal Geom. [REDACTED], da cui risulta una Classe Energetica "F".

Si terrà conto dello stato manutentivo degli impianti come descritto all'art. 3, 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 del bene oggetto di pignoramento,
- eseguite le misurazioni in loco,
- constatato che il bene pignorato riguarda quote nella loro interezza,
- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale del bene descritta in precedenza,
- trattandosi di unità abitativa da cielo a terra su più livelli f.t., dotata di impianti tecnologici e di servizi comuni a tutti i piani, e quindi difficilmente frazionabile,
- ritiene che, per una migliore valorizzazione, il bene vada venduto in un unico lotto.

LOTTO N.1: compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà** del bene sito nel **COMUNE DI ROTTOFRENO (PC) - Loc. S. Nicolò, Via Mamago Roso, nc. 94**, censito come segue:

Catasto Fabbricati

- fgl. 29, part. 129, sub. 5, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 11,5 vani, R.C. € 368,23, Via Mamago Roso 94, piano S1-T-1-2; dati di superficie: totale 320 mq; totale escluso aree scoperte 317 mq

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

fabbricato a destinazione residenziale disposto da cielo a terra su due livelli fuori terra (terra e 1°), oltre al piano sottotetto/soffitta non abitabile e un piano interrato ad uso cantina, sito in Comune di Rottofreno (PC), loc. San Nicolò, Via Mamago Roso nc. 94, così composto:

- al piano terra, da ingresso principale, soggiorno, tinello con angolo cottura separato, bagno/lavanderia, scala di collegamento ai piani, 2° ingresso con scala a chiocciola prefabbricata di collegamento al piano 1° (studio professionale);
- al piano 1°, da disimpegno, tre camere da letto e bagno, scala di collegamento ai piani e locale ad uso studio professionale.
- al piano sottotetto, da due vani non abitabili utilizzati come deposito, un terzo vano non accessibile e dalla scala di collegamento;
- al piano interrato, da tre ampi vani ad uso cantina, un ripostiglio, disimpegno e scala di collegamento.

Il compendio non è dotato di autorimessa ma di piccola area esterna pertinenziale a est e nord (marciapiedi).

la superficie dei piani abitabili oggetto di stima misura circa 225,50 mq (scala interna conteggiata una volta), quella della soffitta non abitabile circa 58,00 mq (al netto della scala), quella della cantina circa 119,50 mq (compreso la scala) e la superficie dell'area esterna è circa 26,80 mq.

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:

Vani principali (p. T/p.1°):	$225,50 \text{ mq} * 1,00 =$	225,50 mq
Cantine:	$119,50 \text{ mq} * 0,25 =$	29,88 mq
Area esterna:	$26,80 \text{ mq} * 0,05 =$	1,34 mq
Sottotetto:	$58,00 \text{ mq} * 0,25 =$	14,50 mq
		271,22 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 271,22, arrotondato per difetto a 270,00 mq.

Il sottoscritto Esperto:

-in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene che forma 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 trova il bene,

-tenuto conto che il bene viene valutato nella sua interezza,

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

-avendo avuto riscontro con fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2024 - Fiaip per "Case e Ville da ristrutturare – valore minimo", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2023/2° sem. – Fascia/zona: San Nicolò per "Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale–valore minimo",

determina il valore di mercato del bene 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** del bene in Comune di Rottofreno (PC), fraz. San Nicolò, Via Mamago Roso 94, censito come segue:

Catasto Fabbricati

- fgl. 29, part. 129, sub. 5, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 11,5 vani, R.C. € 368,23, Via Mamago Roso 94, piano S1-T-1-2; dati di superficie: totale 320 mq; totale escluso aree scoperte 317 mq come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, **di circa 270,00 mq.**

Comparativi: la ricerca sui canali commerciali online ha portato a solo due immobili entrambi siti in Via Mamago Roso, di cui:

- Casamia: € 85.000,00 rustico semindipendente da ristruttur. di 227 mq ~ €/mq 374,50
- Global: € 40.000,00 casa indipendente da ristrutturare di 175 mq ~ €/mq 228,50

Quest'ultimo comparativo è però riferito ad un immobile in precario generale stato di conservazione, anche dal punto di vista strutturale, e pertanto si ritiene di applicare come valore medio €/mq 374,50 relativo alla prima rilevazione; entrambi gli immobili sono da ristrutturare e di età comparabile ai beni in oggetto. Dal confronto circa lo stato di conservazione e la qualità delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, delle dotazioni di accessori/pertinenze dei beni comparativi con quello oggetto di vendita, considerato che quest'ultimo è indipendente, si ritiene di dover aumentare i valori di almeno il 10% e quindi €/mq 410,00 arrotond.

Banche dati: i valori FIAIP, portano a valori minimi di €/mq 550,00 e così pure quelli OMI portano a valori minimi (ridotto del 50% in considerazione che trattasi di bene in stato conservativo da ristrutturare) di €/mq 800,00 – 50% = €/mq 400,00.

Valore unitario medio stimato: $((410,00 + 550,00 + 400,00)/3) = €/mq 453,33$ arrotondato per difetto a **€/mq 450,00.**

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Fetta di casa da cielo a terra indipendente, da ristrutturare	270,00	450,00	121.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P. arrotondato			121.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità – arrotondati		(-)	4.832,00
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)			116.000,00
Riduzione forfetaria: -10%			104.400,00
Spese di canc.ne delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: (-)			588,00
Riduzione per arrotondamento (-)			812,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			103.000,00

Diconsi centotremila//00 euro.

- Art. 8 -
(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento del bene pignorato al compratore, sarà assoggettato in parte ad IVA ed in parte ad 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 04/12/2024



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

