

PROVINCIA DI PIACENZA

LOTTO UNICO



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. 15
-PUNTO 2	da pag. 16 a pag. 27
-PUNTO 3	da pag. 28
-PUNTO 4	da pag. 28 a pag. 32
-PUNTO 5	da pag. 33 a pag. 38
-PUNTO 6	pag. 38
-PUNTO 7	da pag. 38 a pag. 41
-PUNTO 8	pag. 41
-PUNTO 9	da pag. 41 a pag. 42
-PUNTO 10-11	pag. 43
-PUNTO 12	da pag. 43 a pag. 44
-CONCLUSIONI	pag. 34

Elenco degli allegati:

1	Verbale di Giuramento	
2	Verbale di sopralluogo	
3	Documentazione catastale	Visura catastale
4	Documentazione notarile	Atto notarile
5	Documentazione comunale	pratiche edilizie e abitabilita'

Premesse :

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

nell'esecuzione immobiliare nr. 10/2022 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro il [REDACTED] dall' Ill.mo sig. Giudice Esecutore , Dott. Stefano Aldo Tiberti , in data 16.09.2022 , veniva nominata C.T.U.

In data 19.09.2022 la stessa C.T.U. prestava giuramento entro i termini fissati dal disciplinare di nomina, 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 legato 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, 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.

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. Notaio Silvia Bricchi

Tutto cio' premesso:

In data **19.09.2022** 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 [REDACTED] ed acquisiva relativa documentazione (vedasi allegati).

Esegua **Convocazione** contestuale al custode dell' esecuzione per sopralluogo in loco, negli immobili oggetto di pignoramento ai [REDACTED] (esecutati).

In data **14.10.2022** La Sottoscritta effettuava sopralluogo ;

Verbale allegato

Sopralluogo : Comune di [REDACTED] (Pc) , [REDACTED] presso le unità immobiliari oggetto di perizia ABITAZIONE con pertinenze ed AUTORIMESSA, acquisisce informazioni generali e prendendo conoscenza della consistenza immobiliare da periziare, predispone una parte di documentazione fotografica qui allegata.

In data **22.11.2022** : Accesso agli Atti presso Ufficio Tecnico Edilizia privata presso il Comune di [REDACTED] per la verifica regolarità urbanistiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di accertare la classificazione nella Vigente Strumentazione Urbanistica Comunale, acquisirne la relativa documentazione , comprensiva di Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie , Autorizzazioni, elaborati grafici, inizio e fine lavori, certificato di conformità edilizia e di agibilità.

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

Premessa:

Oggetto della presente stima sono:

Comune di [REDACTED] , (Pc) [REDACTED] nc. snc

LOTTO UNICO FABBRICATO DA CIELO A TERRA
ABITAZIONE con pertinenze ED AUTORIMESSA



beni immobiliari oggetto della presente relazione

PUNTO 1.

Comune di [REDACTED] prov. di Piacenza

Identificazione dei beni

LOTTO UNICO

ABITAZIONE CON CANTINA ED AUTORIMESSA – [REDACTED]

Unita' immobiliari oggetto di pignoramento:

Le consistenze di cui sopra sono site nel Comune di [REDACTED], provincia di Piacenza, ad un paio di Km fuori dall'abitato del Comune di [REDACTED].

Il fabbricato, composto da abitazione con pertinenze ed autorimessa, si presenta con ingresso pedonale e carraio accessibile dal cortile comune, trattasi di fabbricato abitativo in parte da cielo a terra, con giardino, libero da tre lati e il lato rimanente in aderenza con un altro fabbricato.

CONFINI:

Come da estratto di mappa catastale e stato attuale dei luoghi: La porzione da periziare di **fabbricato in parte da cielo a terra con autorimessa in corpo adiacente con sovrastante unita' immobiliare non oggetto della presente**: PT e P1 confina in circondario a nord con mappale [REDACTED], a est con mappale [REDACTED], a sud con mappale [REDACTED] a ovest con mappale [REDACTED]. La porzione di aree scoperta individuata al subalterno [REDACTED] del mappale [REDACTED] nell'elaborato planimetrico prot. [REDACTED] e' di esclusiva pertinenza dell' unita' immobiliare abitativa.

DATI CATASTALI :

Allegato

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

Comune di [REDACTED] (Pc):

ABITAZIONE :

Foglio di mappa [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED]

zona censuaria unica categoria A/2 classe 6 vani 11,5

rendita catastale euro 1.069,07

PT-P1 [REDACTED] superficie catastale mq. 310,00

superficie totale escluse le aree scoperte mq. 289,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE [REDACTED] Aggiornamento Planimetrico [REDACTED]

AUTORIMESSA :

Foglio di mappa ■ mappale ■ subalterno ■

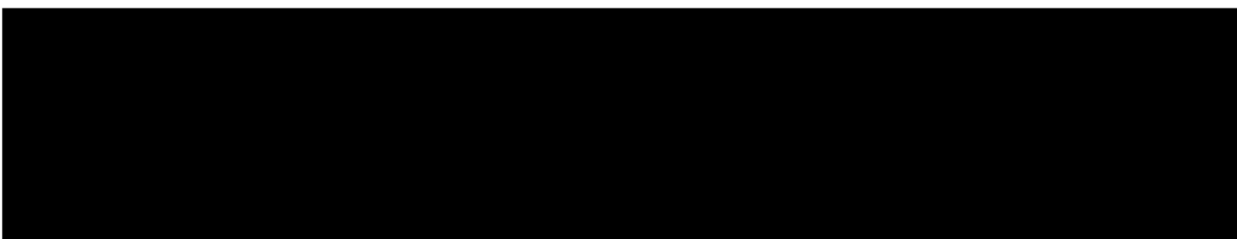
zona censuaria unica categoria C/6 classe 3 consistenza mq 62,00

rendita catastale 153,70

PT ■ dati di superficie mq. 71,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE ■ Aggiornamento
Planimetrico (■)

Intestatari del bene come da visura catastale per il LOTTO UNICO



L'unita' immobiliare in oggetto risulta censita al **Nuovo Catasto Terreni** come segue:

Comune di ■ (Pc): foglio ■ mappale ■ ENTE URBANO di are 06 ca 80

Pari a mq 680,00

Dati derivanti da : tipo Mappale ■ (n. ■)



STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

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

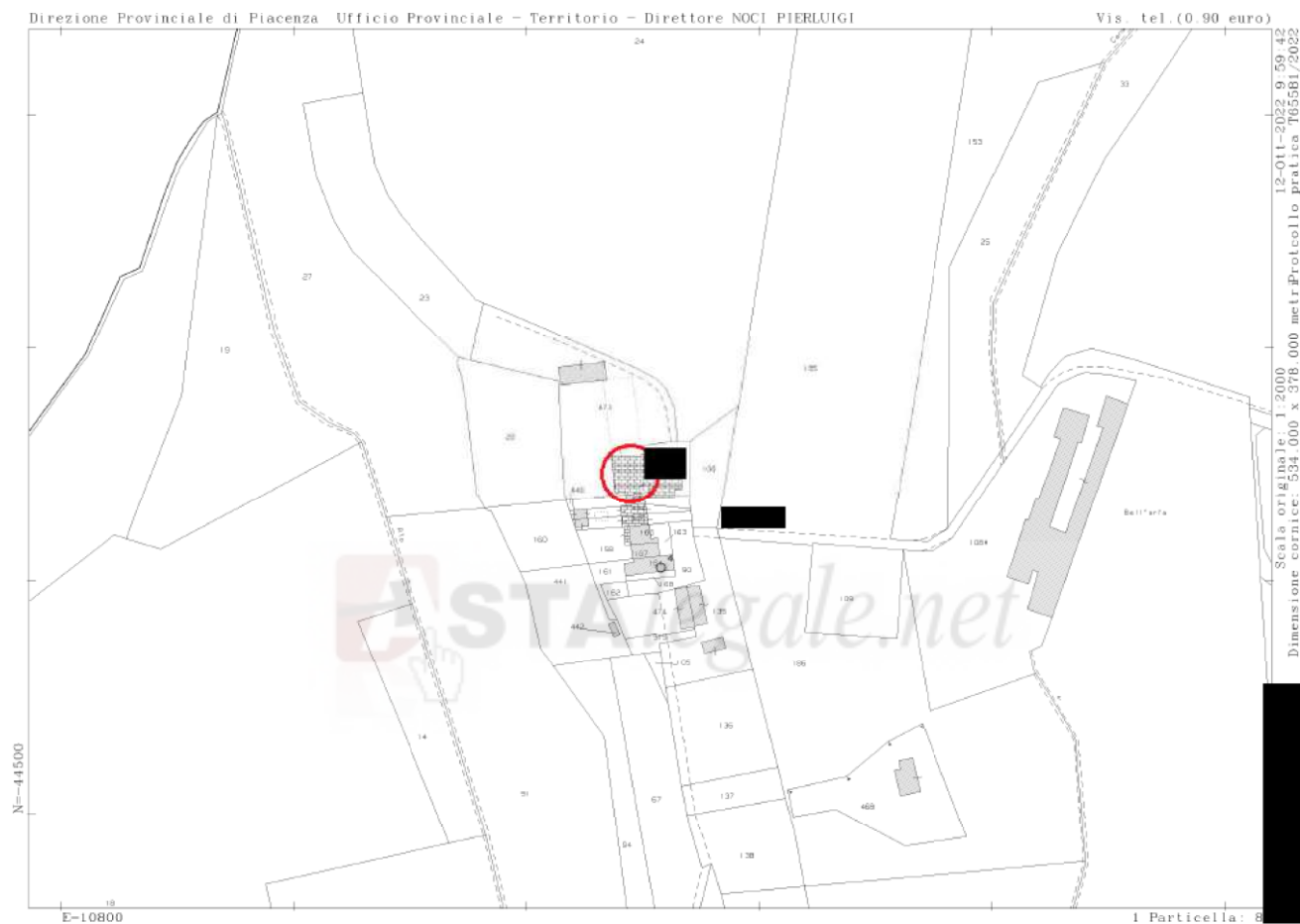
Mail: studioperazzi@alice.it – PEC: paola.perazzi@geopec.it

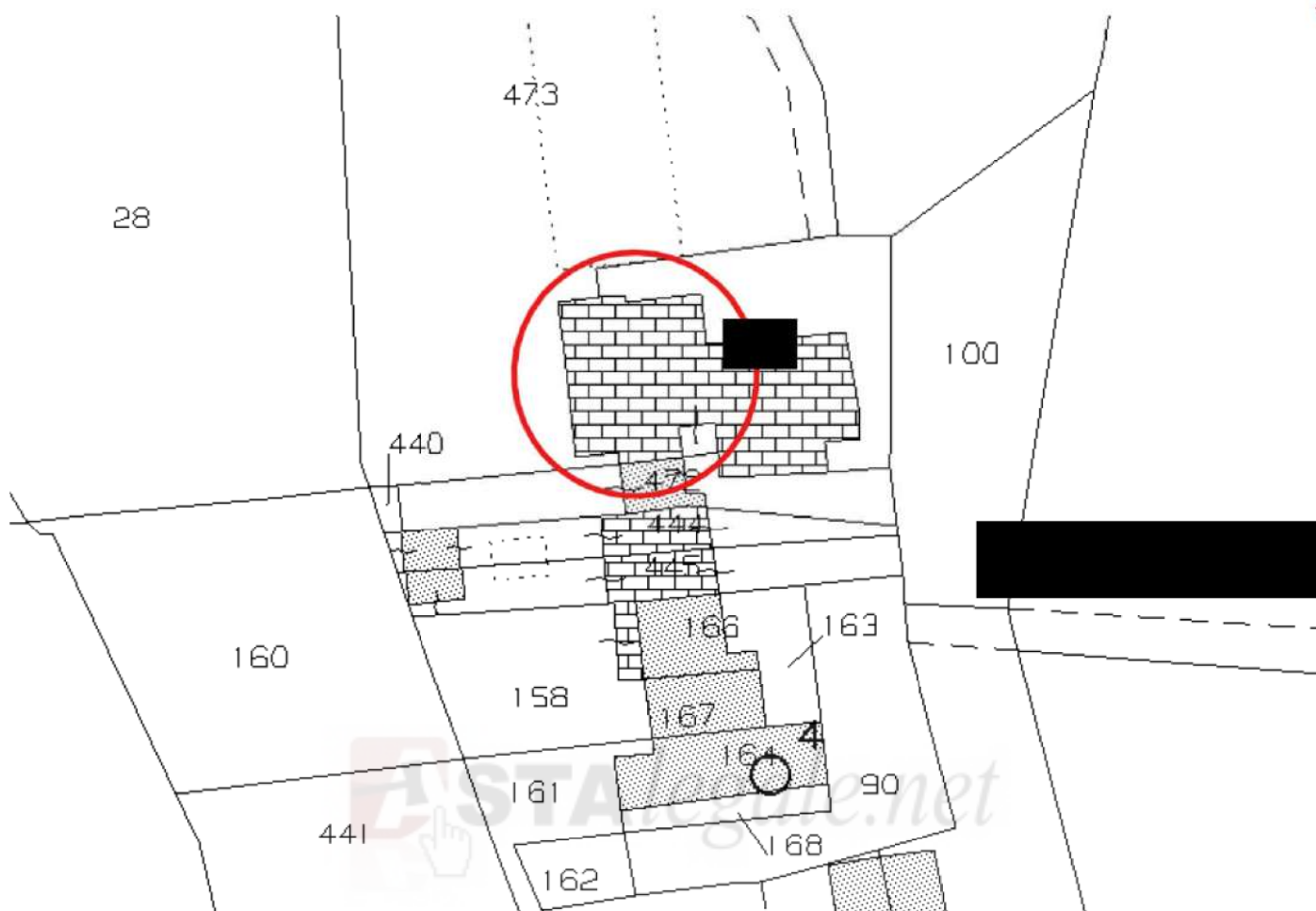
Estratto di mappa catastale NCT

Comune di [REDACTED] (Pc)

Foglio di mappa [REDACTED] Mappale [REDACTED]

9





ingrandimento a vista

mappale [black square] parte



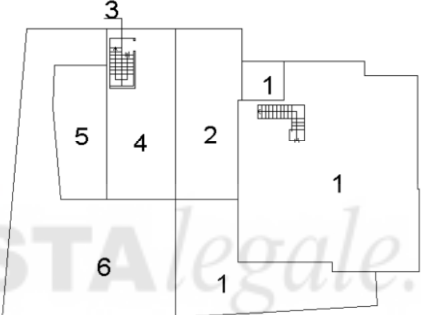
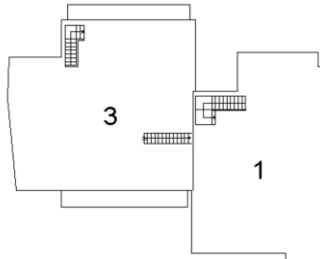
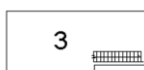
Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2022
Ora: 10:06:24
Numero Pratica: T71043
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO			Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Piacenza	
Compilato da: [REDACTED]			Protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED]	
Iscritto all'albo: Geometri [REDACTED]			Tipo Mappale [REDACTED]	
Prov. Piacenza [REDACTED]				
Sezione: [REDACTED] Foglio: [REDACTED] Particella: [REDACTED]				
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	
PIANO TERRA  PIANO PRIMO  PIANO SOPPALCO  N 				

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

Data: 12/10/2022 - n. T83833 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

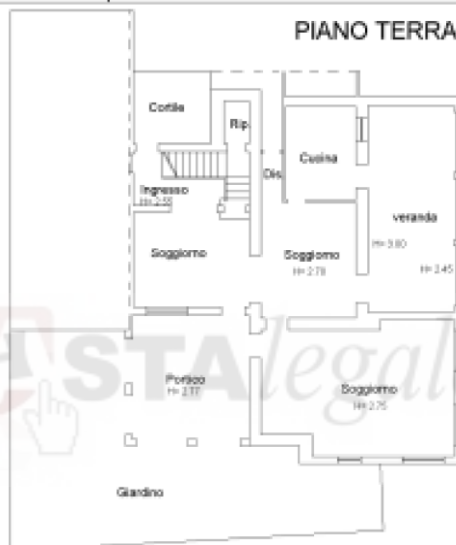
13

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo	
Planimetria di u.s.v. in	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	
Sessione:	Compilata da:
Foglio:	Iscritto all'albo:
Particella:	Geometri
Subalterno:	Prov. Piacenza

Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Data: 12/10/2022 - n. T83833 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Usare planimetria in cm

Catasto dei Fabbricati - Sezione di 12/10/2022
LOCALITÀ CA DE' TERRAZZI, SNC Piano 1-1

Firmato Da: PERAZZI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61e2124222c66b6f6417659199f2ccc6

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

14

Data: 12/10/2022 - n. TR0318 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo [REDACTED]	
Planimetria di u.i.u. in [REDACTED]	
[REDACTED] civ. SNC	
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Completata da:
Foglio:	Iscritto all'albo:
Particella:	Geometri
Subalterno:	Prov. Piacenza

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Data: 12/10/2022 - n. TR0318 - Richiedente: PRZPLA71H69G5P5P

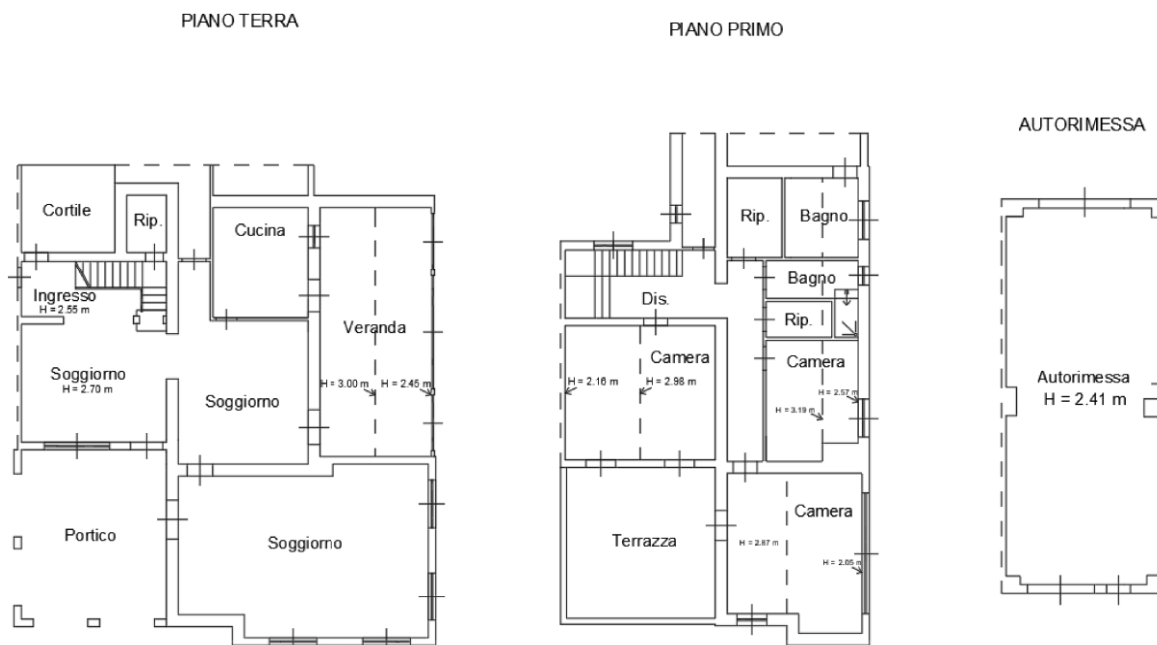
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Immagi planimetria in alto

Catastro dei fabbricati - Situazione al 12/10/2022
LOCALITA' CA' DE' TERLAIN - RSCC Piano T

Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517
Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Firmato Da: PERAZZI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61e2124222c66b6f6417659199f2ccc6

Rilievo dello stato di fatto al momento del sopralluogo datato 14.10.2022.**Difficoltà riscontrate dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali;**

in diffinità alla planimetria depositata presso Agenzia delle Entrate/territorio di Piacenza ed il sopralluogo effettuato dal CTU:

Abitazione: lievi differenze grafiche , sul posizionamento delle aperture e finestrate esterne e sulla misura indicata delle altezze interne , l'apertura tra i due soggiorni e' in prossimità della scala e non dell'ingresso dal portico coperto posto sul retro.

Autorimessa: la stessa e' stata tamponata con muratura e l'inserimento di serramenti (due portoni ed una porta) alle due estremità del locale. L'altezza rilevata e' pari a ml. 2.41.

VERIFICA CATASTALE: Le differenze sopra elencate per l'abitazione non modificano il nr. dei vani ne pertanto la rendita catastale, tuttavia per l'esatta conformità tra la planimetria catastale depositata presso Agenzia Entrate / Territorio di Piacenza e lo stato effettivo dei luoghi, variazione catastale sia per l'abitazione con pertinenze che per l'autorimessa il cui costo complessivo e' determinato in euro 100,00 per diritti catastali ed euro 1000,00 per le competenze del tecnico, (a cui vanno aggiunti oneri di legge).

PUNTO 2.

Descrizione del bene oggetto della presente esecuzione.

Descrizione sintetica del fabbricato

[REDACTED] (Pc)

LOTTO UNICO

ABITAZIONE ED AUTORIMESSA – [REDACTED]

Particolare Ingresso pedonale e carraio da corte comune con altre unità immobiliari





Ingresso secondario al'abitazione



Veduta dalla strada



Fabbricato abitativo in parte da cielo a terra, sito in Comune di [REDACTED] (Pc), [REDACTED] nc. SNC, ai piani T-1, (piani terra-primo), con doppio ingresso sia per l'abitazione che per l'autorimessa dall'area cortilizia comune ed esclusiva.

Il fabbricato è costituito da struttura tradizionale in mattoni multiferi o doppio UNI da cm. 25, con tamponature in mattoni multiferi di laterizio, legati tra loro con malta di calce, i solai del fabbricato sono formati in latero cemento.

Le murature portanti sono in parte in sasso ed in parte in blocchi di laterizio multiferi con superfici intonacate in malta di calce idraulica finita al civile e tinteggiata con pitture ai silicati.

La copertura si presenta a più falde con struttura in latero cemento e manto di copertura in coppi vecchi.

L'isolamento termico non è previsto.

Canali di gronda, converse, copertine e pluviali, sono in lamiera zincata preverniciata, scaricanti in pozzetti di cemento a loro volta confluenti verso la rete di raccolta.

L'impianto citofonico normale, collocato solo sulla parete esterna del fabbricato.

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Abitazione al piano terreno, primo: piano terra: ingresso, tre soggiorni, cucina, vano scala e ripostiglio al piano ammezzato.; piano primo: tre camere letto, due bagni, due ripostigli e terrazza. Gli spazi esterni

comprendono una veranda collegata al soggiorno e alla cucina, due cortili di proprietà, portico ed una porzione di giardino.

19

L'abitazione del piano terra e' attualmente collegata con una porta a confine della cucina con uno spazio che prosegue fino ad un locale bagno; tuttavia non e' parte dell'unita' immobiliare oggetto di pignoramento.

L'altezza interna dell'abitazione e' variabile, si rimanda all'elaborato grafico inserito.

Il pavimento dell'abitazione e' realizzato con piastrelle in ceramica di vari formati e colori cosi come i rivestimenti alle pareti nei locali cucina e bagni; le pareti portanti e divisorie sono realizzate in mattoni forati di spessore cm. 10, intonacate e tinteggiate, il soffitto di alcuni locali e' rivestito in perline di legno.

La veranda al piano terra e' costituita da serramenti in alluminio, le pareti rivestite con perline in legno.

L'impianto di riscaldamento e' autonomo con caldaia gas metano e completo di termosifoni in ghisa; sono presenti due camini con combustione a legna e bocche di aereazione per lo sviluppo del calore.

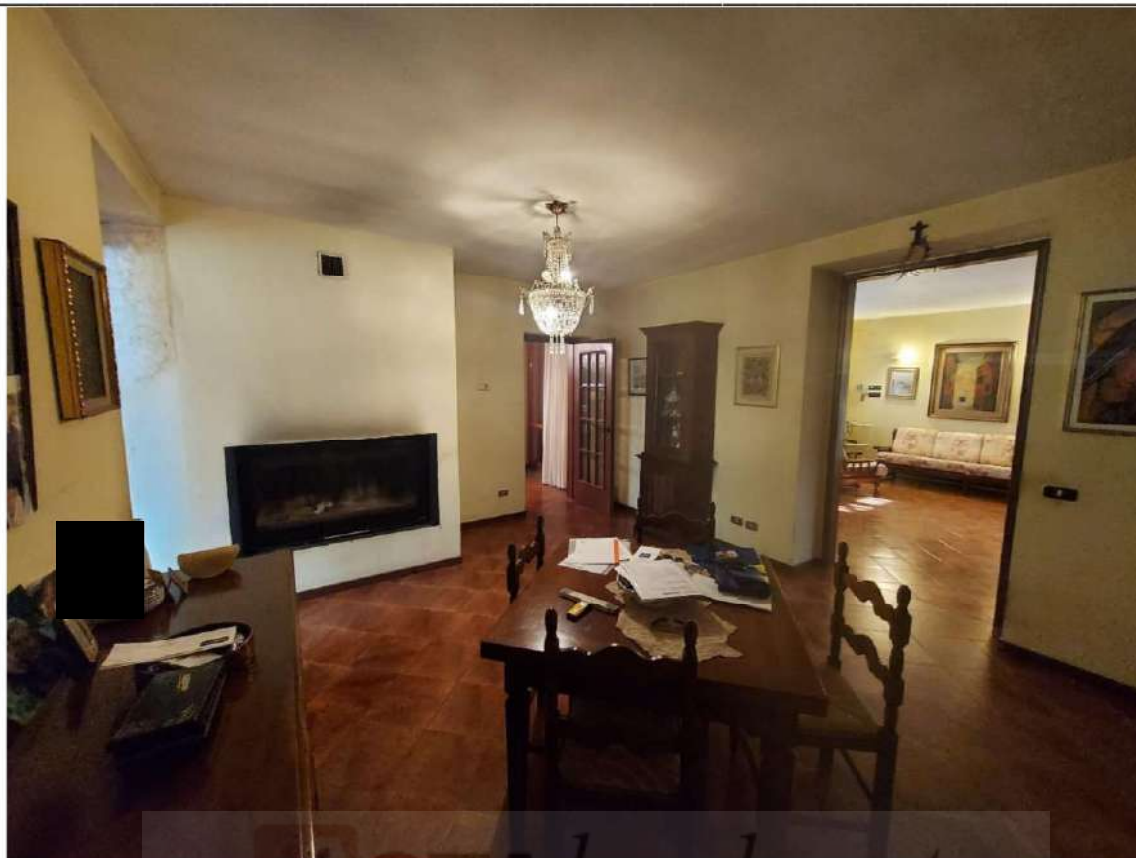
L'impianto elettrico e' del tipo tradizionale sottotraccia.

I serramenti in legno con vetrocamera e aperture a battente, alcuni sono completi di antoni esterni, altri hanno le inferiate esterne e rimangono a vista.

La porta d'ingresso e' di tipo porta finestra con antoni chiusi, le porte interne sono in legno tamburato preverniciato con inserti in vetro alcune con apertura a battente nella cucina e' di tipo scorrevole.

L'impianto idraulico e' di tipo tradizionale, con condotte di trasporto per l'acqua sanitaria, di caratteristiche dell'epoca di costruzione.







locale cucina





Piano primo



Terrazza al piano primo

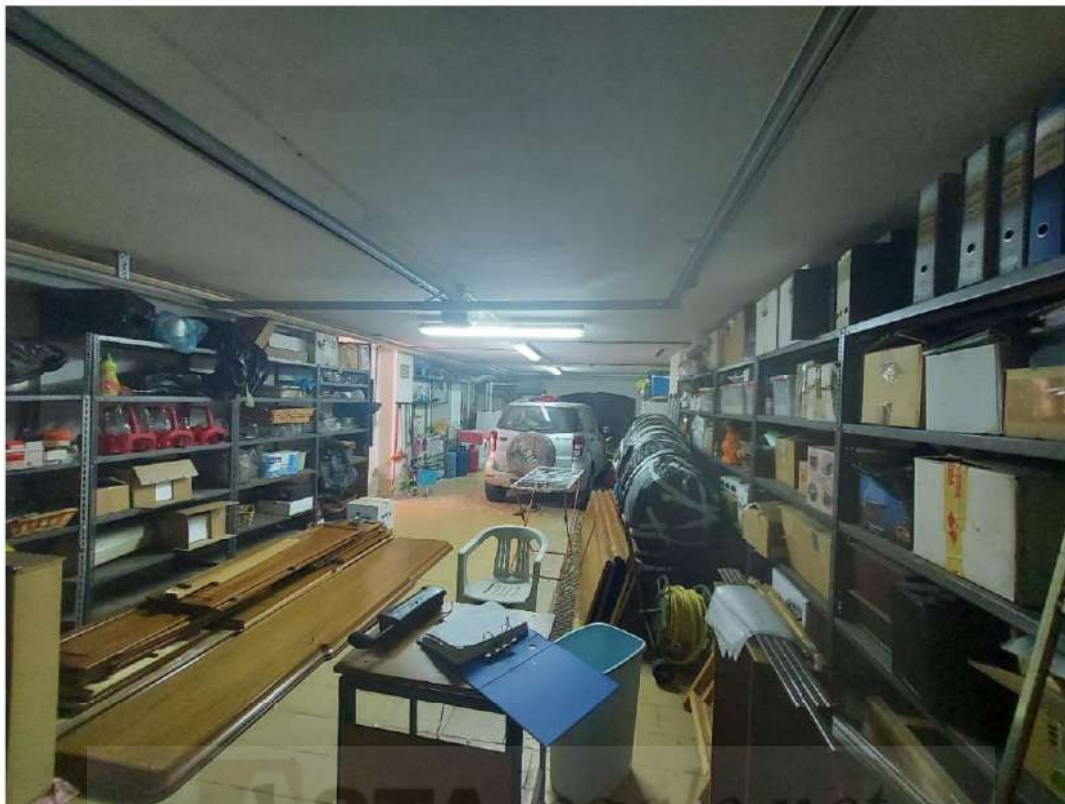




Veranda piano terra



Portico piano terra comunicante con l'ingresso sul retro



AUTORIMESSA : al piano terra con pavimento in piastrelle di ceramica, portone principale in PVC con apertura basculante elettrica, secondo portone in legno con apertura a doppio battente. Il locale e' dotato di impianto elettrico e le pareti sono intonacate al civile.

L' autorimessa è collegata anche all'abitazione sub. 1 e confina con il subalterno 4 da cui è collegata attraverso una porta (il sub.4 non è soggetto di CTU).

PUNTO 3

Stato di possesso del bene

Le unità immobiliari oggetto del LOTTO UNICO, con destinazione abitazione con pertinenze ed autorimessa site in Comune di [REDACTED] ncs, risultano essere abitate dal [REDACTED] residente con il proprio nucleo familiare composto dal figlio minorenni.

I signori [REDACTED] sono fratelli.

Non risultano esserci in atto contratti di locazione, leasing, comodati di nessun genere.

PUNTO 4

Verifica Regolarità Edilizia ed Urbanistica.

LOTTO UNICO

Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di [REDACTED] data 22/11/2022

Il fabbricato e' stato in parte edificato in data antecedente 01.09.1967, ed oggetto di ulteriori provvedimenti edilizi come segue:

Licenza Edilizia nr. [REDACTED] rilasciata in data 23.07.1977 rilasciata a [REDACTED] (sistemazione e ampliamento casa colonica)

Variante nr. [REDACTED] rilasciata in data 07.05.1979

Variante nr. [REDACTED] rilasciata in data 03.10.1983

Abitabilità nr. [REDACTED] rilasciata in data 08.05.1985

Licenza Edilizia [REDACTED] rilasciata in data 07.05.1979 rilasciata a [REDACTED] (sistemazione portico esistente)

Autorizzazione nr. [REDACTED] del 14.03.1989 (installazione bombolone GPL)

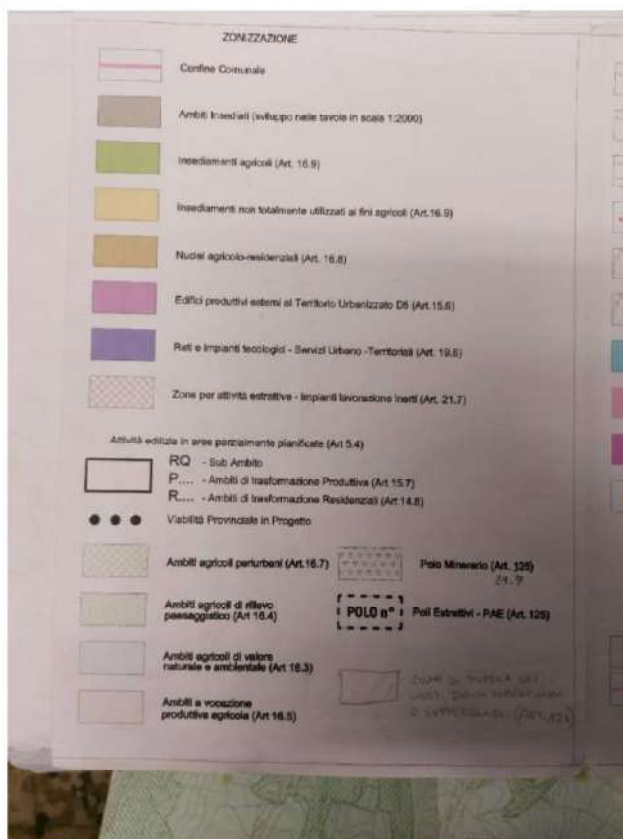
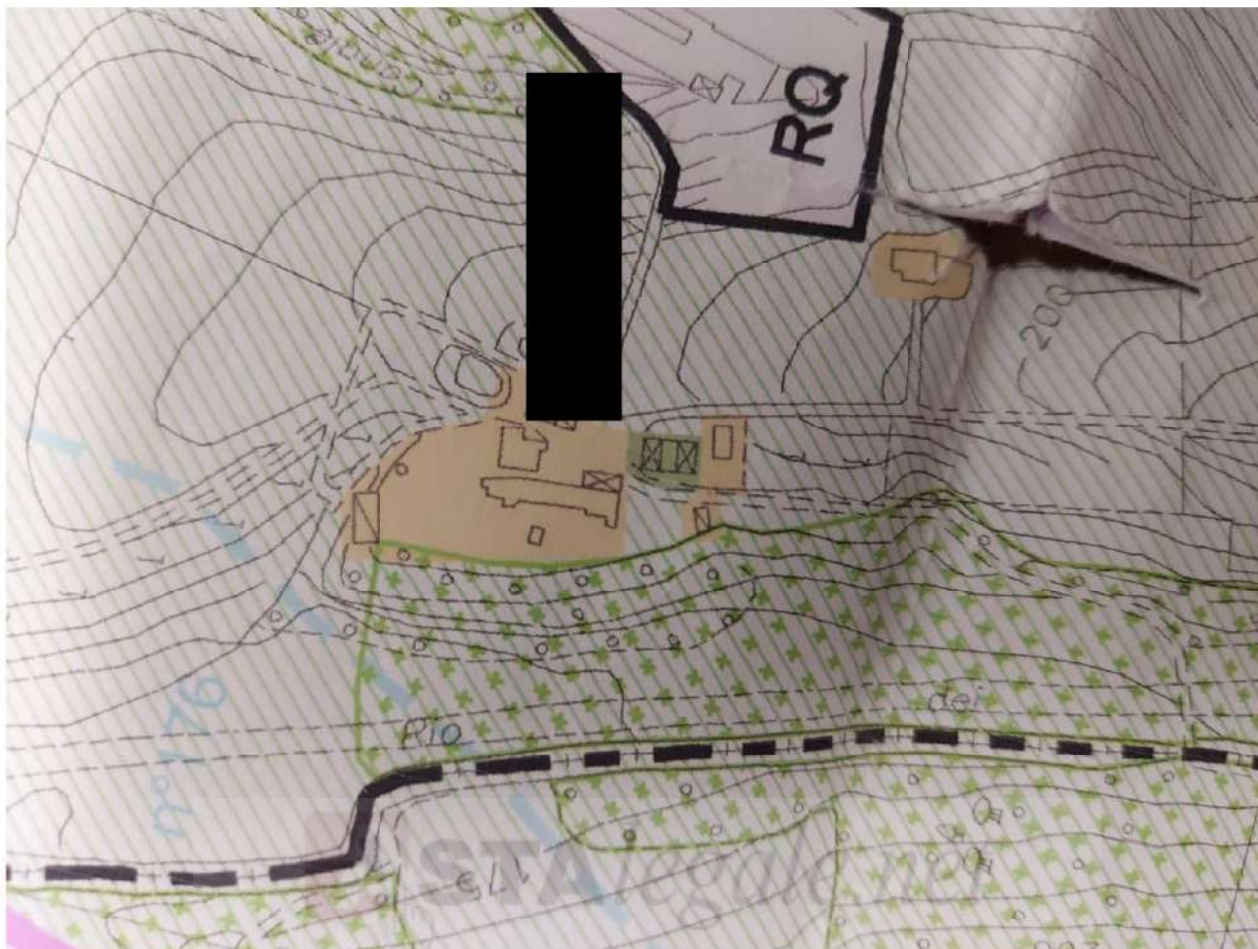
In seguito non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie né condoni edilizi né procedimenti in sanatoria.

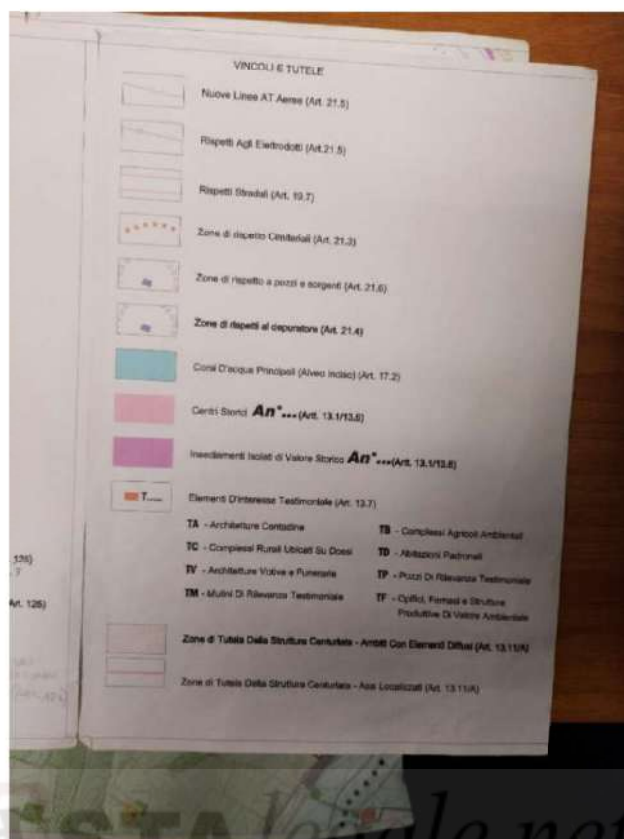
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento e' classificato nello strumento urbanistico RUE in :

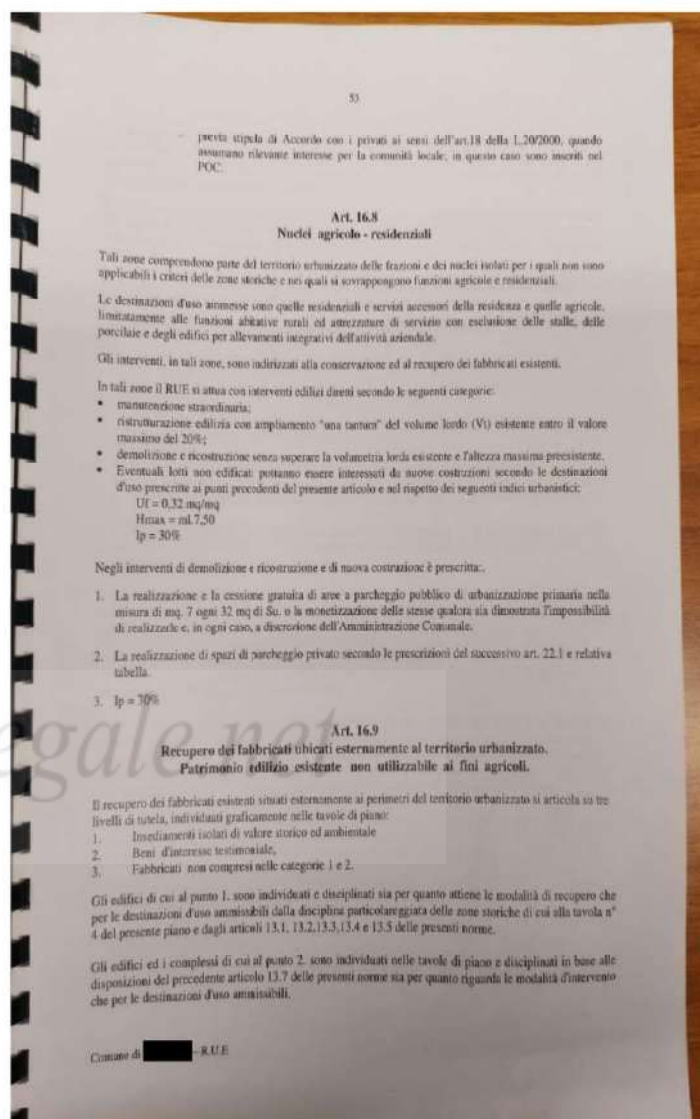
Zonizzazione: Nuclei agricoli residenziali (art.16.8)

Vincoli e tutele : Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 17.3)









54

Gli edifici di cui al punto 3, sono quelli privi di particolare rilevanza storica o testimoniale. Su tali edifici il piano individua nelle tavole 1 e 2 con campitura in verde quelli tuttora destinati ad attività agricole e non classificabili fra i beni di valore storico o testimoniale; su tali edifici si applicano le norme di cui alle rispettive zone agricole ed elencate agli articoli precedenti.

Gli ambiti con campitura gialla individuati nelle tavole 1 e 2 comprendono invece i fabbricati adibiti a destinazioni non agricole o parzialmente non utilizzati o non utilizzabili ai fini agricoli e quindi destinati o destinabili a fini prevalentemente residenziali; tali edifici sono regolati dai punti seguenti del presente articolo.

La destinazione d'uso ammessa per tali edifici è quella residenziale come descritta nel precedente art.14.1; è inoltre sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agricolo.

In tali zone il RUE si attua con interventi edilizi diretti secondo le seguenti categorie:

- o manutenzione straordinaria;
- o ristrutturazione edilizia con esclusione di tettoie, baracche od altro manufatto precario
- o i fabbricati residenziali aventi superficie inadeguata potranno essere ampliati per ricavare una sola unità immobiliare avente superficie utile non superiore a mq. 100.
- o L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3 e 4 dell'art.21 della LR 20/2000.
- o Gli immobili esistenti destinati ad attività che favoriscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali e sociali potranno essere ampliati in misura non superiore al 10 % della Sa esistente.

Il RUE individua i fabbricati esistenti in zona agricola che, al momento della sua redazione, risultavano adibiti a destinazioni non agricole o parzialmente o totalmente inutilizzati ai fini agricoli e stabilisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammissibili.

Il patrimonio edilizio esistente, classificato ad uso agricolo dal presente piano e non più utilizzabile per l'esercizio dell'attività agricola potrà, mediante deliberazione del Consiglio Comunale e su motivata richiesta dell'interessato, essere destinato ad utilizzazioni diverse ed essere recuperato ai fini residenziali o produttivi con le modalità e le prescrizioni di cui al presente articolo.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque prescrivere modalità d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le tipologie strutturali dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria funzione agricola diversa da quella agricolo-residenziale il recupero ai fini abitativo è ammesso a condizione che l'intervento preveda la conservazione delle originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. In particolare si prescrive che in tali edifici eventuali tamponamenti di finelli o strutture ad essi similari dovranno rendere possibile la lettura del fabbricato rurale originario, conservando e valorizzando la campitura dei pilastri, i portici esistenti e l'unitarietà del fabbricato preesistente.

In tutti i casi nei quali viene realizzato il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola di edifici precedentemente asserviti ad una unità poderele agricola, è escluso che nella medesima unità poderele agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

Negli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione è prescritta la realizzazione di spazi di parcheggio privato secondo le prescrizioni del successivo art.22.1 e relativa tabella.

Comune di [REDACTED] - R.U.E.

56

Art. 17.3

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Le ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI sono soggette alle disposizioni di cui, agli artt. N° 34 e 36 bis del PTCP 2002. Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei vale la prescrizione per cui fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 sono vietati:

- o gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica dei letame o liquami e delle sostanze ad uso agrario nel rispetto dei contenuti dello specifico piano di settore nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- o lo stoccaggio o accumulo dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici e dei concimi organici con la sola eccezione di appositi contenitori impermeabilizzati; questi ultimi non possono essere comunque ubicati nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e cavi d'acqua di cui al precedente art. 18.2;
- o la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi nei fondi propri od altrui ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775;
- o la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- o l'interramento l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile;
- o lo stoccaggio anche provvisorio di rifiuti tossico-noctivi;
- o pozzi neri di tipo assorbente.

Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei valgono inoltre le seguenti direttive:

- o devono essere promosse iniziative di lotta guidata/integrata a orientare le scelte di indirizzi culturali tali da controllare la diffusione nel suolo e sottosuolo di azoto e altri nutrienti;
- o lo smaltimento di liquami zootecnici deve essere limitato in linea con quanto previsto dal Piano Stralcio Settore Zootecnico del Piano di Risanamento delle Acque Regionale e dallo specifico Piano di Settore Infraregionale;
- o le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sotresi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (Legge 36/94);
- o le fognature e le altre reti tecnologiche devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
- o devono essere attivate misure per la programmazione di un razionale uso delle acque incentivando forme di risparmio per le diverse utilizzazioni;
- o gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta ovvero essere realizzati con cisterne a doppia cannicola ispezionabile;
- o g. i pozzi dismessi devono essere chiusi secondo le modalità stabilite dall'autorità competente.

Comune di [REDACTED] - R.U.E.

PUNTO 5

Eventuali Sanatorie da Presentare e Relativi Costi.

LOTTO UNICO

Accertata la presenza di difformità edilizie come sopra riportate, realizzate in difformità ai provvedimenti edilizi sopra citati e riportati negli allegati, Alla data del sopralluogo della Ctu,

Le opere rilevate e successivamente rappresentate nelle planimetrie allegate determinano due diverse tipologie di abuso, riscontrate dalla comparazione dei titoli abilitativi legittimati. La prima riguarda una diversa distribuzione interna delle pareti caratterizzanti i vari ambienti. Tali modifiche rappresentate con colorazione rossa per le ricostruzioni e giallo per le demolizioni hanno interessato sia le parti non strutturali da quelle strutturali, compreso anche una serie di modifiche apportate ai progetti, finestre spostate, trasformazione di porte in finestre e viceversa. La seconda tipologia di abuso riguarda un ampliamento della superficie utile al piano primo. Il terrazzo coperto così come previsto nell'originario titolo abitativo è stato trasformato in camera. Le altezze interne sono variabili e si rimanda all'elaborato grafico. Gli abusi sopra sommariamente esposti sono stati realizzati con ogni probabilità durante l'esecuzione dei lavori e nei termini di validità del titolo edilizio di allora. Tali opere però non sono mai state rappresentate in altrettanti titoli abilitativi di legge. Con riferimento alla possibilità di sanare oggi le opere abusive su indicato la stessa è legata alla trasmissione di una SCIA in sanatoria di cui all'art. 17 e 17 bis delle L.R. 23/2004 con una sanzione che va da un minimo di €2000 ad un valore calcolato in base al citato art 17 L.R. 23/2004 pari al doppio degli oneri. Gli stessi determinati dall'ufficio tecnico comunale in sede di deposito della pratica edilizia con riferimento alle opere strutturali sarà necessario allegare alla SCIA in sanatoria una dichiarazione/asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la conformità delle stesse (opere) alle norme di specie vigenti all'epoca della loro realizzazione. L'inoltro del provvedimento edilizio in sanatoria acclarato della SCIA in sanatoria comporta in automatico (ai sensi dell'art 23 della L.R. 15/2013 e succ.) la necessità di depositare anche una SCEA (segnalazione certificata di edilizia e agibilità) dell'immobile, con conseguente reperimento delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti: riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico, del nuovo accatastamento e della dichiarazione di idoneità statica. I costi ipotizzati per le prestazioni tecniche e professionali riguardanti la SCIA in sanatoria ammontano ai €3000, quelle per l'accatastamento ammontano ad € 1000,00 mentre, quelle relative al recupero delle certificazioni degli impianti se esistenti ammontano ai €1000,00 complessivamente, se da produrre ex-novo, ammontano ad € 2500,00. La dichiarazione di idoneità statica ammonta ad €2000,00. La sanzione minima prevista ammonta ai €2000,00. Per le parcelle dei professionisti vanno aggiunti: l'IVA di legge e gli oneri previdenziali, per le pratiche edilizie e catastali vanno aggiunti i diritti di segreteria che in via approssimativa ammontano a €500,00.

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

- Sanzione edilizia quantificata con un minimo di **€. 2000,00**

STUDIO TECNICO – Geom. PAOLA PERAZZI

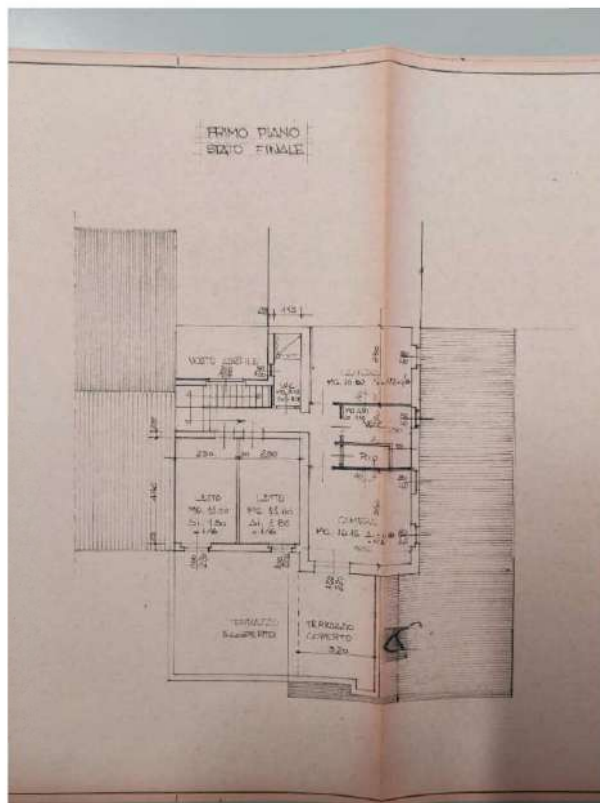
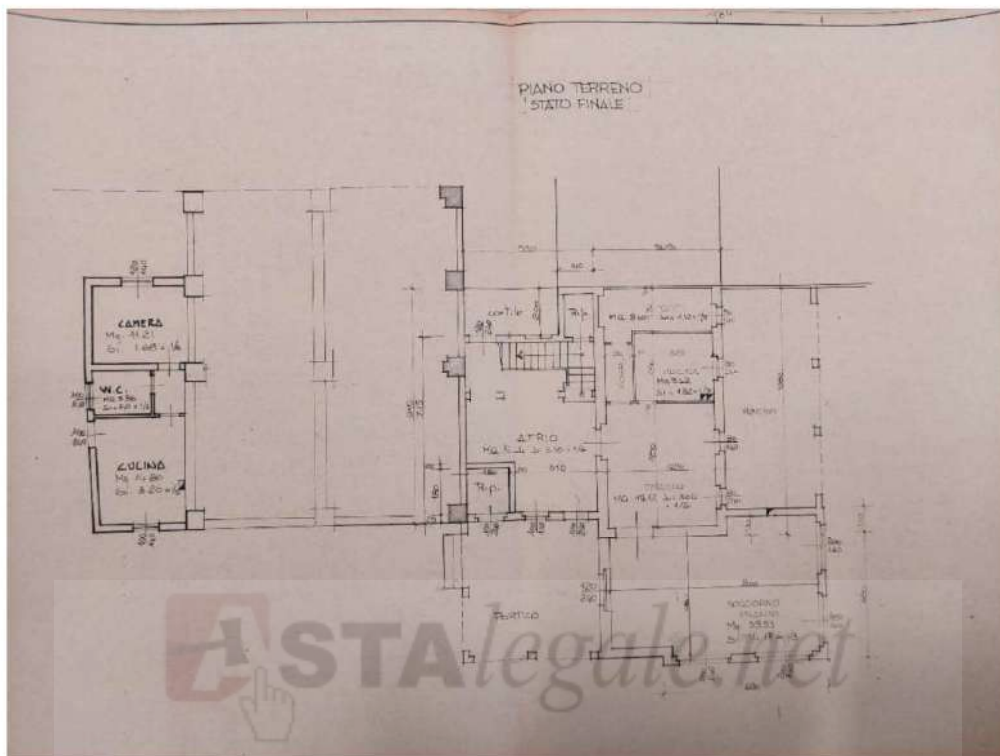
Via Gervasi 6, 29122 PIACENZA – Tel.0523/779594 – Cell. 348/6125330 – P.IVA 01484070337 – C.F. PRZPLA71H69G5P5P

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

- Diritti di segreteria vari circa €.**500,00**
- Compensi professionali oltre I.V.A. di Legge e C.N.G da €.**5000,00** a €.**6.500,00**

35

ELABORATI GRAFICI STATI FINALI ALLEGATI ALLA LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE NR. [REDACTED]

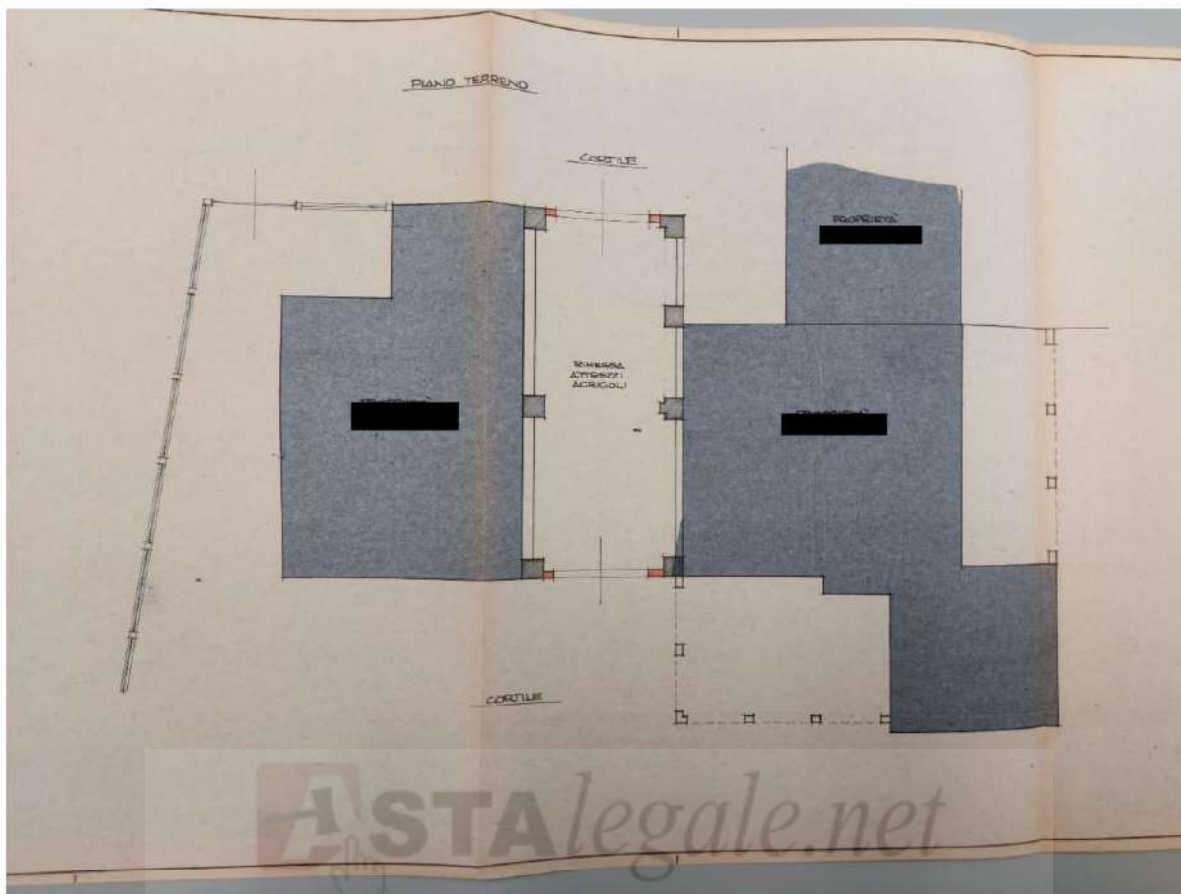


Iscrizione Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Piacenza n°1517
Iscrizione Tribunale di Piacenza Albo C.T.U. n°326

Firmato Da: PERAZZI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61e2124222c66b6f6417659199f2ccc6

ELABORATI GRAFICI STATI FINALI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA NR. [REDACTED]

36

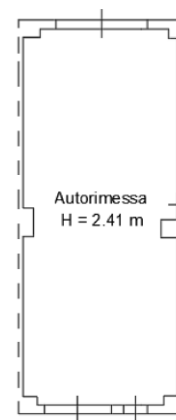
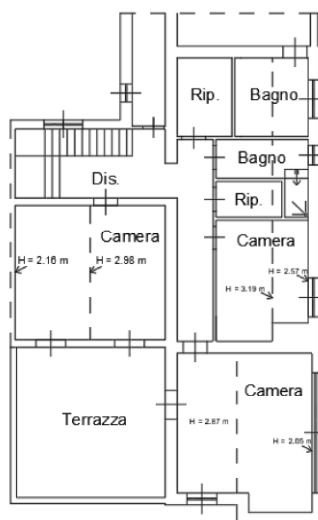


ELABORATI GRAFICI STATI FINALI COME DA SOPRALLUOGO

PIANO TERRA

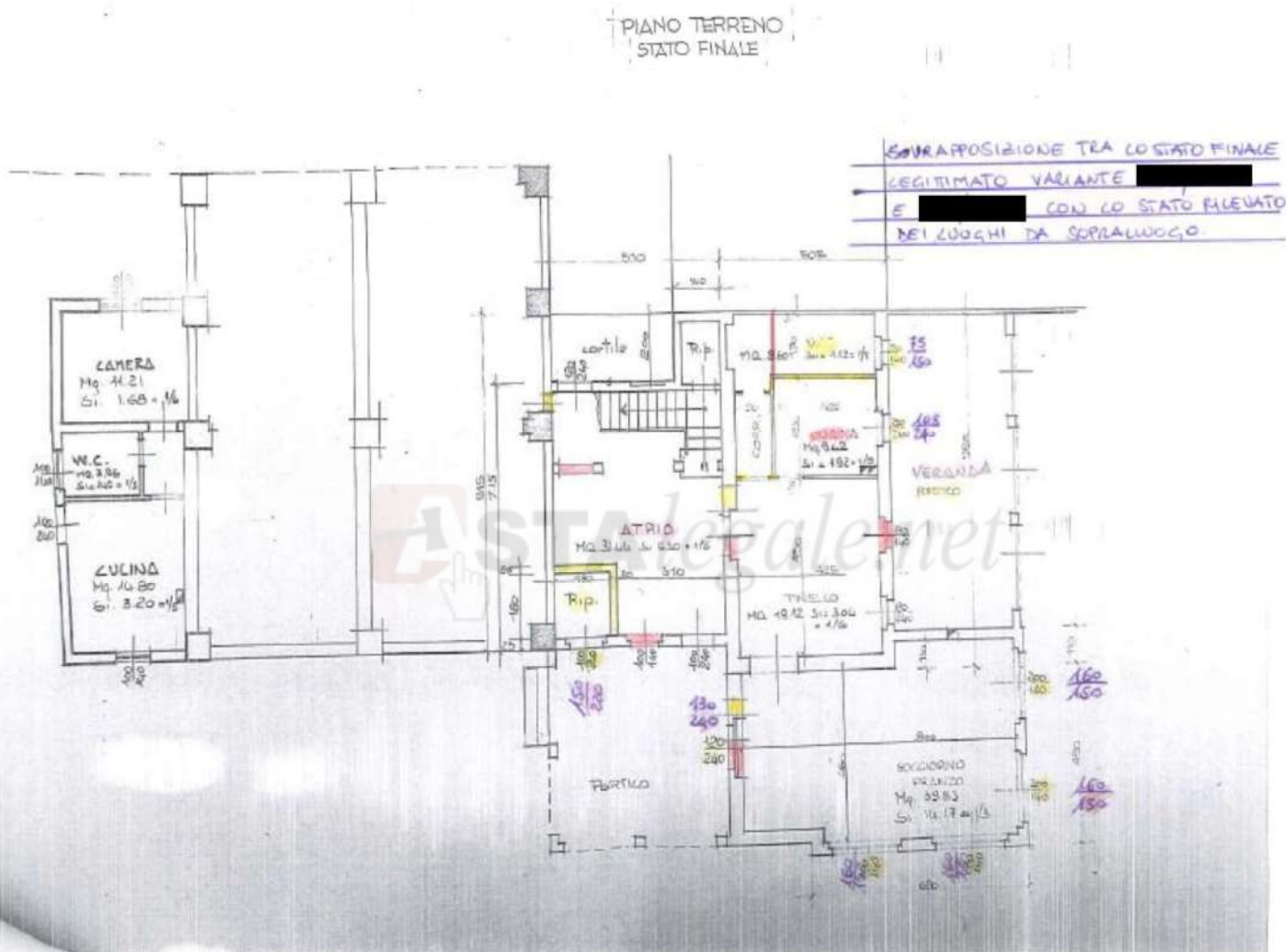
PIANO PRIMO

AUTORIMESSA

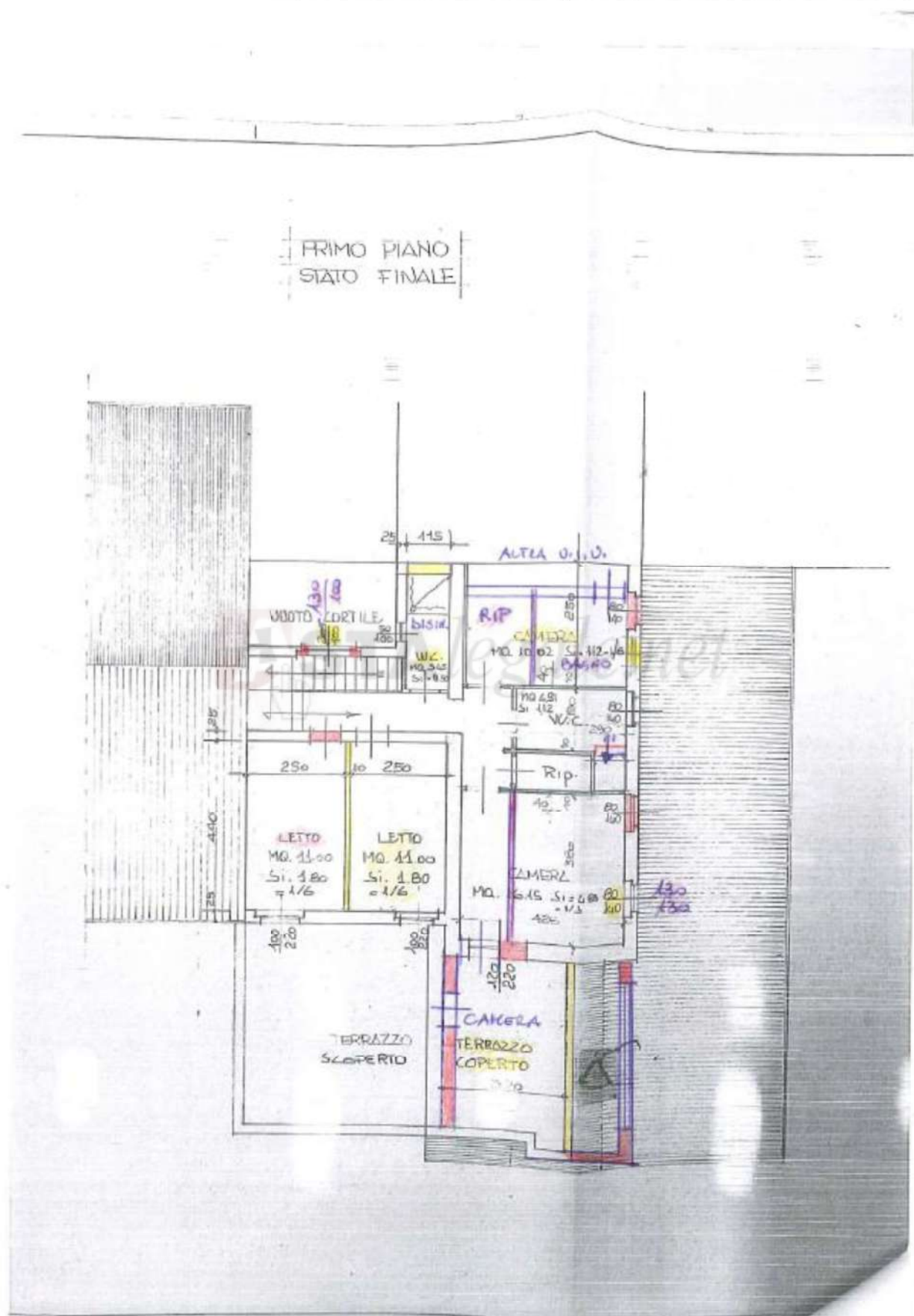


ELABORATI GRAFICI STATI SOVRAPPosti CON LE MODIFICHE OGGETTO DI SANATORIE PER LE DIFFORMITA'

37



NELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA PIANO TERRA E PIANO PRIMO.



PUNTO 6

39

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.

LOTTO UNICO

Premesso che non e' presente la figura dell'amministratore , tuttavia ci sono spazi comuni adibiti a cortile e giardino comuni anche ad altre unita' immobiliari di proprieta' a terzi, la manutenzione ordinaria e/o straordinaria e' comune agli stessi.

Si fa presente che non e' presente la rete di distribuzione del gas : sostituito con combustione a GPL di cui l' autorizzazione edilizia nr. [REDACTED] rilasciata a [REDACTED] per l'installazione di bombolone a GPL che interessava la particella [REDACTED] del foglio di mappa [REDACTED] e che trovasi a confine della particella 89 . L' unita' immobiliare abitativa oggetto di ctu usufruisce dell' utilizzo d'uso del bombolone in comune ad altre unita' immobiliari.

La manutenzione e le spese per i rifornimenti sono in condivisione con tutte le unita' che ne usufruiscono , in assenza di tabelle millesimali , le parti informano il CTU che le spese relative da ripartirsi in parti uguali.

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
	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 disponibilita' 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 produttività

La richiesta sul mercato delle locazioni

Gli oneri di manutenzione straordinaria

Gli oneri di gestione

Utilizzo di coefficienti riduttori di destinazione d'uso abit: Vani utili:

Abitazione Piano Terra e Primo comprensiva

di area esterna esclusiva adibita a giardino e cortile 1.00

Terrazza e porticato _0.30 forf.

Veranda coperta -0.40 forf.

Giardino e cortile _0.20 forf.

Autorimessa a corpo

DATI METRICI:

Si **premette** che il procedimento adottato dalla scrivente C.T.U. per il calcolo della superficie commerciale in riferimento ai rilievi cartacei ed alle misurazioni effettuate sul posto, determina la consistenza metrica dei beni oggetto di stima considerando: le superfici al lordo dei murature perimetrali, per le murature confinanti con altra proprietà ne viene calcolato il 50% del totale,

Si ritiene di dover procedere considerando la vendita delle unità immobiliari in Comune di [REDACTED] (Pc) [REDACTED] in UNICO LOTTO nello specifico:

Premessa :

quota da visura catastale e da Atto di Provenienza complessivamente piena proprietà di 1/2 ciascuno ai sigg. [REDACTED]

APPARTAMENTO, sito in prov. di Piacenza in Comune di [REDACTED] (PC) [REDACTED] e censito :
Foglio di mappa [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] zona censuaria unica categoria A/2 classe 6
vani 11,5 rendita catastale euro 1.069,70 PT-P1 superficie catastale 310,00 mq

AUTORIMESSA, sito in prov. di Piacenza in Comune di [REDACTED] (PC) [REDACTED] e censito :
Foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] zona censuaria unica categoria C/6 classe 3
consistenza 62,00 Mq rendita catastale euro 153,70 superficie catastale 71,00 mq

Piano Terra - Piano Primo

Abitazione	PT-P1 sup. mq. 258,00		mq.	258,00
Terrazza	P1 sup. mq 27.35	coeff.medio 0.30 sup. con arrot.	mq	8,00
Porticato	PT sup. mq 30.39	coeff.medio 0.30 sup. con arrot.	mq	9,00
Veranda coperta	PT sup. mq 34,00	coeff.medio 0.40 sup. con arrot.	mq	13,50
Area esterna adibito a cortile e giardino	coeff.medio 0.20 sup. con arrot.			
	PT sup. mq 98,00		mq	20,00

TOTALE COMPLESSIVO con arrotondamenti mq. 308,50**Autorimessa** PT sup. mq. 71,00 **mq. 71,00**

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 che prevede per tipologie similari un prezzo a mq. Oscillante tra euro 780,00/mq a euro 1150/mq per le abitazioni , il CTU ritiene congruo il valore di euro 780,00/mq anche in funzione delle opere non legittimate da sanare nonche' dello stato di conservazione del fabbricato stesso.
- 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 e di procedere come segue:

LOTTO UNICO :

unita' abitativa con pertinenze esclusive mq. 308,50 x euro 780,00/mq € 240.630,00

autorimessa mq. 71,00 = a corpo € 30.000,00

TOTALE COMPLESSIVO euro 270.630,00

Applicazione di ulteriore riduzione forfettaria pari al 10% rispetto al valore venale del bene così come da indicazioni:

270.630,00 x -10% = euro 243.567,00 valore totale della quota di 1/1 di piena proprietà'

VALORE TOTALE LOTTO UNICO €. 243.500,00 arrotondato.

PUNTO 8

LOTTO UNICO

Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore.

La quota oggetto di esecuzione viene considerata complessivamente 1/1 di piena proprietà, 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 divisibilità**;

PUNTO 9

Opere da eseguire con urgenza sul bene per ripristinare funzionalità compromessa ovvero per evitare un compromissione della funzionalità stessa e relativi costi.

LOTTO UNICO

La scrivente, preso atto dello stato del bene al momento del sopralluogo, allega planimetria con individuazione dei punti critici che richiedono opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria nello specifico:

P.TO 1 : infiltrazioni dal camino e canna fumaria con perdita di acqua dalla tubazione rotta dell'impianto di riscaldamento.

P.TO 2 : stessa problematica del punto 1.

P.TO 3 : perdita di acqua dal locale bagno al piano primo con arrecamento di danno al piano sottostante al soffitto della cucina.

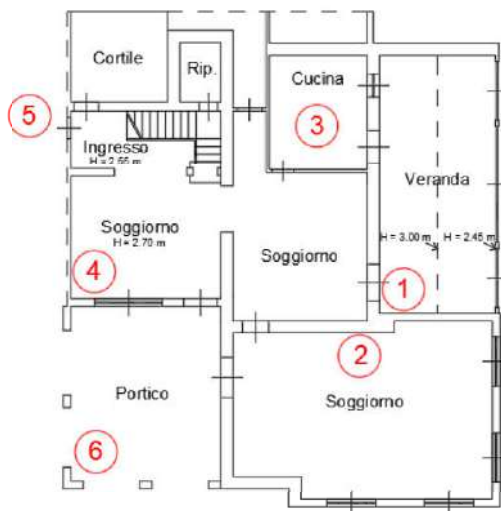
P.TO 4: infiltrazioni dal bagno dell'unità immobiliare a confine di proprietà di Barba Amedea con conseguente sfogliamento ed umidità nel locale soggiorno pignorato.

P.TO 5: la porta di collegamento dai locali ad uso residenziale –abitativo al locale autorimessa, non è di tipo tagliafuoco.

P.TO 6: all'esterno la parte in muratura del portico, mostra evidenti strati di umidità e relativi sfogliamenti, si presume che in parte derivi dall'imbermeabilizzazione della terrazza al piano sovrastante.

43

PIANO TERRA



In generale, le murature perimetrali esterne ed interne mostrano segni evidenti diffusi di umidità.



PUNTO 10

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

LOTTO UNICO

Nulla da segnalare per mancanza amministratore.

PUNTO 11

Fotografie e planimetrie dello stato attuale.

LOTTO UNICO

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

La documentazione attestante i provvedimenti edilizi e' allegata alla presente perizia.

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.

LOTTO UNICO

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, servitù 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 dell'intera quota di piena proprietà €. 270.630,00

IN CONCLUSIONE:

VALORE COMPLESSIVO TOTALE DELLA RELAZIONE PERITALE DELLA QUOTA SPETTANTE DEL DIRITTO DI piena proprietà PARI A 1/1 quota intera

€. 243.500,00

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 , 27.03.2023

CTU geometra Paola Perazzi