

TRIBUNALE DI PIACENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ES. IMM. N. 14/2024

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare promossa da:

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Piacenza, 16/08/2024

l'esperto
Arch. Silvia Lavelli



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott. _____ in data 09/05/2024 nominava la sottoscritta Arch. Silvia Lavelli, con studio in Via Corselli n.11 Piacenza, quale esperta nell'Esecuzione Immobiliare suddetta. In data 14/05/2024 la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico conferito.

OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, la sottoscritta si prestava a svolgere le seguenti operazioni peritali:

- effettuava le visure catastali e ipotecarie;
- verificava le pratiche edilizie presso il Comune di Vigolzone;
- In data 14/06/2024 effettuava il primo sopralluogo agli immobili pignorati, alla presenza del custode Avv. Silvia Basini, senza riuscire a visionare gli immobili all'interno per l'assenza del proprietario esecutato;
- In data 02/07/2024 effettuava l'accesso alla presenza del custode Avv. Silvia Basini, della polizia municipale e coadiuvata dal geom. Andrea Guarnieri. In tale occasione verificava le caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni in oggetto, effettuava il rilievo e realizzava la documentazione fotografica.

Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di determinare il valore di mercato alla data attuale.

Dopodiché la sottoscritta Arch. Silvia Lavelli espone al Dott. G.E. le proprie conclusioni con la seguente relazione.

Accertata la consistenza dei beni oggetto di pignoramento e preso atto della loro configurazione si ritiene che debbano essere venduti in un **unico lotto**.

PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Vigolzone, in Loc. Follo di Albarola n.10

Trattasi di:

- un appartamento al primo piano con cantina e soffitta di pertinenza;
- un pollaio con sovrastante legnaia e piccola area antistante.

1.1 Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Vigolzone:

Foglio 27 Particella 94 Subalterno 11

Foglio 27 Particella 145 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 364,10

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA DEL FOLLO Piano S1-T - 1-3

Dati di superficie: Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte b) : 121 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2014 Pratica n.PC0146139 in atti dal 09/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95923.1/2014)

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontrano alcune differenze:

- sulla planimetria catastale presentata il 25/10/2000 il soggiorno risulta diviso parzialmente da una parete, che attualmente non c'è. Sul soffitto si riscontra quella che potrebbe essere la traccia del tramezzo demolito;
- il locale di sottotetto sulla planimetria risulta parzialmente aperto verso il vano scala mentre sul posto è stata realizzata una parete in laterizio;
- nella "SOFFITTA 2" risulta esser stato collocato un lucernaio a filo falda non indicato sulla planimetria catastale;
- la rappresentazione grafica del locale legnaia non corrisponde esattamente a quella rilevata in loco.

che si distacca dalla vicina Statale della Val Nure e che porta, di lì a 300 metri, al torrente Nure. Intorno si trovano campi coltivati e vigneti. A breve distanza troviamo anche la zona industriale di Albarola e l'abitato di Ponte dell'Olio.

La palazzina è una costruzione modesta, a tre piani fuori terra, oltre al piano interrato. La struttura è in muratura portante, in parte di mattoni e sassi e in parte di blocchi di laterizio. Le strutture dei solai e delle pareti in blocchi potrebbero risalire alla fine degli anni '50, così come le finiture interne degli spazi comuni e dell'appartamento in oggetto. I muri in mattoni e sassi sono di epoche anteriori.

I solai sono in laterocemento. Le facciate sono intonacate ma non tinteggiate. La copertura è in travetti di legno e tavelloni. L'ingresso e le scale comuni che portano agli appartamenti sono pavimentati in travertino, con pareti intonacate e tinteggiate, mentre i percorsi per raggiungere le cantine e le soffitte sono molto più rustici, con scale in tavelle di cotto usurate e pareti in blocchi di laterizio non intonacate.

L'intonaco delle facciate mostra segni di umidità di risalita al piano terreno, e di umidità da condensa e da infiltrazioni ai piani superiori.

L'appartamento in oggetto si trova al Primo Piano ed è dotato di due porte d'ingresso: dalla prima si accede al soggiorno, mentre dalla seconda si dovrebbe entrare nella camera da letto 2, ma attualmente è sbarrata da un armadio.

Attraverso un corridoio dal soggiorno si raggiungono due camere da letto, il bagno e la cucina. Sempre dal soggiorno si accede inoltre a un ripostiglio, e da esso a un piccolo locale che dovrebbe essere un WC, ma che non è stato possibile vedere chiaramente per la quantità di oggetti accumulati sia in un locale che nell'altro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento delle stanze è in marmette di graniglia di vario tipo, mentre nei locali di servizio i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. La cucina è dotata di balcone e ha due pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino a un'altezza di circa 160 cm. Il bagno è finestrato, provvisto di vasca e sanitari in ceramica e rubinetterie; è rivestito di piastrelle fino a un'altezza di circa 160 cm. I pavimenti dei balconi sono in gres. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno (alcune delle quali si trovano in pessimo stato di manutenzione e conservazione). La portafinestra della cucina è dotata di zanzariera in luogo della persiana. Le porte interne sono in legno smaltato con finitura "tipo marmo", con vetro smerigliato;

le porte di ingresso all'appartamento sono in legno, dotate di serratura semplice.

L'appartamento non ha impianto di riscaldamento sottotraccia; fungono allo scopo una stufa a pellet nel corridoio e alcuni convettori puntuali a gas dislocati solo in qualche locale. In cucina è collocato uno scaldabagno a gas e nel locale ripostiglio posto a fianco del soggiorno è installato un boiler elettrico a parete. Nel disimpegno troviamo uno split di raffrescamento, la cui macchina esterna si trova nel cortile interno. L'impianto elettrico è quasi totalmente sottotraccia.

Le finiture risalgono all'incirca alla fine degli anni '50 e da allora non sembra siano stati effettuati lavori di ristrutturazione.

Sulle pareti in diversi punti si riscontrano macchie di muffa. L'intonaco sottostante il balcone della cucina è in buono stato, mentre quello balcone del soggiorno risulta molto ammalorato.

Complessivamente **lo stato di conservazione dell'abitazione risulta essere pessimo.**

La superficie commerciale dell'appartamento è di **108 mq.**

La **cantina** si trova nel Piano Interrato ed è raggiungibile dal vano scala comune. Le pareti sono intonacate ed è presente un'apertura a bocca di lupo. È provvista di porta in metallo, pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico sottotraccia. La superficie commerciale della cantina è di 18 mq ca. Lo stato di conservazione risulta essere **mediocre.**

La **soffitta** si trova al Terzo Piano (sottotetto) ed è composta da due locali, uno fornito di piccola apertura a parete e l'altro di finestra a filo falda. Il soffitto inclinato di travetti e tavelloni costituisce la copertura della palazzina. Le pareti sono in laterizio, intonacate solo parzialmente, e il pavimento è in piastrelle di cotto. Non sono presenti impianti.

La superficie commerciale della soffitta è di 27 mq ca. Lo stato di conservazione risulta essere **mediocre.**

Il pollaio/legnaia si trova in un fabbricato distante una trentina di metri dalla palazzina sopra descritta. La costruzione, a due piani, è composta da cinque piccoli locali al piano terra - ognuno con ingresso dall'esterno - e un portico al primo piano suddiviso in cinque parti. La costruzione è in muratura di sassi e mattoni con copertura in legno.

Il **pollaio/legnaia** in oggetto è quello centrale.

Il **pollaio** al piano terra ha una superficie commerciale di circa **6 mq** e un'altezza di circa 2 metri. Ha una porta d'ingresso in ferro e una finestrella sulla parete opposta. Le pareti sono grossolanamente intonacate, il soffitto è in legno e tavelloni e il pavimento è in tabelle di cotto.

Al di sopra, la **legnaia** è costituita da un portico aperto sul lato più alto. Le restanti pareti sono in mattoni a vista. Per raggiungere il primo piano non c'è la scala. La superficie commerciale è di circa **6 mq**. Non sono presenti impianti.

La piccola area antistante di proprietà, di circa 7 mq, è identificata catastalmente ma non è individuabile in loco.

Lo stato di conservazione risulta essere **mediocre**.

Per la determinazione della consistenza commerciale delle unità immobiliari in oggetto, la scrivente ha calcolato, sulla scorta del rilievo eseguito sul posto, le superfici comprensive delle murature interne ed esterne (il 50% dei muri in comune con altre proprietà o parti comuni).

Le superfici di tutte le pertinenze sono ridotte al 25%. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE	SUP. CONVENZIONALE (mq)
Abitazione	108	100%	108.00
Balcone 1	8	25%	2.00
Balcone 2	7	25%	1.75
Cantina	18	25%	4.50
Soffitta	27	25%	6.75
Pollaio	6	25%	1.50
Legnaia	6	25%	1.50
TOTALE			126.00

Superficie commerciale: 126 mq

PUNTO 3 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

I beni in oggetto al momento del sopralluogo risultavano essere occupati dal proprietario esecutato.

PUNTO 4 - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

4.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Vigolzone non sono state reperite pratiche edilizie relative alle unità oggetto di stima. Sono state reperite solo pratiche edilizie relative a modifiche di altre parti di fabbricato che non riguardano quello in questione.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967, ma per il confronto planimetrico, in mancanza di una pratica edilizia, si utilizza la scheda catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontrano le differenze già descritte al punto

1.1 ovvero: sulla planimetria catastale presentata il 25/10/2000 il soggiorno risulta diviso parzialmente da una paretina, che attualmente non c'è e sul soffitto si nota quella che potrebbe essere la traccia del tramezzo demolito. La paretina che divideva il soggiorno è stata demolita presumibilmente dopo il 25/10/2000 per cui non rientra nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19 bis della LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23.

Si rileva inoltre la chiusura del locale sottotetto a lato del vano scala e l'apertura di una finestra a filo falda nella "SOFFITTA 2"

4.2 Verifica della classificazione negli strumenti urbanistici vigenti

Sulle tavole del RUE vigente la palazzina è individuata in "**Zona B1 – Zone residenziali sature (Art.14.3)**".

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto non si tratta di aree libere.

PUNTO 5 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa

La regolarizzazione delle difformità riscontrate ai punti 1.1 e 4.1 è possibile attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria e l'aggiornamento catastale.

La sanzione comunale è stabilita dallo Sportello Unico per l'Edilizia in base alla LR n.23/2004 ed è stimata pari a 1.000,00 €, oltre a 60,00 € di diritti di segreteria, 50,00 € per l'aggiornamento catastale e 2.000,00 € per l'onorario del tecnico.

La regolarizzazione avrà quindi un costo complessivo stimato pari a circa 3.110,00 €.

PUNTO 6 – 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

La palazzina di cui è parte l'appartamento esecutato è composta in tutto da cinque appartamenti e non è costituita in condominio. L'unica spesa di gestione in comune è l'utenza elettrica della scala comune, che viene gestita dalla dirimpettaia e ripartita in cinque quote.

PUNTO 7 – Valutazione estimativa del lotto

La scrivente, accertata la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, preso atto della loro configurazione e tenuto conto della loro posizione, ritiene che debbano essere venduti in **UNICO LOTTO** comprendente un appartamento al primo piano con cantina e soffitta di pertinenza e un pollaio/legnaia situati in Loc. Follo di Albarola n.10 nel comune di Vigolzone (PC), il tutto censito come segue:

FOGLIO 27 PARTICELLA 94 SUBALTERNO 11 graffato FOGLIO 27 PARTICELLA 145 SUBALTERNO 1

Per la determinazione del valore si è proceduto con il metodo di stima "sintetico comparativo". La valutazione degli immobili sottoposti ad esecuzione è quindi eseguita secondo il più probabile valore di mercato tenendo conto della destinazione d'uso, della consistenza, dell'ubicazione, del

grado di finitura e di conservazione degli stessi, dell'assenza di un'autorimessa, nonché dello stato di diritto in cui si trovano.

Il valore della piena proprietà dell'abitazione è stimato in **450,00 €/mq**.

Il valore è abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

LOTTO UNICO

quota di 1/1 della proprietà

a) **Abitazione** mq 126 x 450,00 €/mq = 56.700,00 €

TOTALE VALORE STIMATO = **56.700,00 €**

A dedurre:

abbattimento forfettario del 10% = - 5.670,00 €

oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale = - 3.110,00 €

VALORE LOTTO UNICO = 47.920,00 €

arrotondato a 48.000,00 €

(Quarantottomila/00 euro)

PUNTO 8 - PARERE CIRCA LA COMODA DIVISIBILITA' O ALIENAZIONE SEPARATA DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE

Nel caso di cui trattasi il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dell'immobile, pertanto il parere non è necessario.

PUNTO 9 - EVENTUALI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE E DETERMINAZIONE DEI RELATIVI COSTI

Nel corso del sopralluogo eseguito non è riscontrata la necessità di opere urgenti.

PUNTO 10 – NOMINATIVO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Non è stato nominato alcun amministratore condominiale.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha stimato i beni oggetto della procedura esecutiva, costituiti dalla quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento con cantina, soffitta e piccolo pollaio/legnaia, a Vigolzone in Loc. Follo di Albarola n.10, valutandoli complessivamente in **48.000,00 €**

Piacenza, 16/08/2024

L'esperto

Arch. Silvia Lavelli

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori
Paesaggisti e
Conservatori
SILVIA
LAVELLI
Architetto 486

ALLEGATI:

- A) Tavole 1-5
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratto di Mappa catastale, planimetria catastale
- A) Visure storiche