

TRIBUNALE DI PIACENZA R.G.E. N. 72/2008

PERIZIA GIUDIZIALE

relativa all'esecuzione immobiliare promossa da:

BANCA DI CREDITO COOP. CRETA

contro

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, Dott. BOSELLI, affidava al sottoscritto Geometra Alberto Sala, con studio in Comune di Piacenza, Via Conciliazione 58, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Piacenza, l'incarico di descrivere e determinare il valore in comune commercio dei beni immobili siti in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), località Contorno 4, in capo a

Più precisamente una porzione da cielo a terra di un fabbricato avente due piani fuori terra, adibita ad abitazione con annessa altra porzione da cielo a terra dello stesso fabbricato adibita a deposito-ripostiglio oltre alla quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di una piccola area cortilizia adibita a passaggio comune.

All'udienza del 14.01.2009, accettando l'incarico, il sottoscritto prestava il consueto giuramento di rito e nella stessa veniva fissata successiva udienza per il giorno 10.06.2009, ponendo i seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e

però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2. della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L. 47/85; ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi;

10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); nonché dell'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie;
12. estrarra reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RELAZIONE

Presso le sezioni catastali dell'Agenzia del Territorio di Piacenza e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza lo scrivente ha accertato che l'intestazione degli immobili in capo

all'esecutato....., nato in Marocco il 02.05.1966, c.f. KHY MMD 66E02 Z330H è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio con ipoteche e pignoramento a favore di terzi.

Lo scrivente in data 12.02.2009 si è recato presso gli immobili oggetto della presente relazione, ma nessuno era presente per consentire l'accesso (come comunicato al Giudice dell'Esecuzione in data 20.03.2009).

Dopo vari tentativi per rintracciare l'esecutato, aventi tutti esito negativo, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto la possibilità di effettuare la valutazione degli immobili prendendo visione della tipologia generale del fabbricato e dello stato d'uso e manutenzione generale dall'esterno, valutandone pertanto il presunto grado di finitura.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano Trebbiense (PC), lo scrivente ha accertato che gli immobili in oggetto, nel P.R.G. vigente, si trovano in **“ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B1”**.

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Gragnano Trebbiense (PC), lo scrivente non è riuscito a reperire la Licenza edilizia originaria.

L'immobile è comunque stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come riportato anche nell'atto di provenienza visionato, nel quale è riportato inoltre che l'esecutato, alla data dell'atto, era celibe.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione all'Agenzia del

Territorio di Piacenza, come risulta dalla visura catastale allegata sotto la lettera “A”, sono attualmente così censiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gragnano Trebbiense

- Fg. 33 – Map. 74 – Sub. 4 e Map. 138 – Sub. 5 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Vani 4,5 – R.C. € 244,03 – Loc. Contorno Casaliggio 114 – Piano T-1.

Intestato:

....., proprietà per 1/1;

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gragnano Trebbiense

- Fg. 33 – Map. 141 – Area Urbana – Mq. 35 – Loc. Contorno Casaliggio – Piano T.

Intestati:

....., proprietà per ¼ Ris. 1 – Ditta non convalidata da atto reso pubblico;

....., proprietà per ¼ Ris. 1 – Ditta non convalidata da atto reso pubblico;

..... proprietà per ¼ Ris. 1 – Ditta non convalidata da atto reso pubblico;

....., proprietà per ¼ Ris. 1 – Ditta non convalidata da atto reso pubblico.

Dopo aver verificato sul posto che la situazione dell’abitazione e della porzione di fabbricato adibita a deposito-ripostiglio non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale, si precisa che sarà necessario predisporre pratica edilizia in sanatoria e di conseguenza

perfezionare l'accatastamento degli immobili. Per le suddette pratiche gli oneri ammonteranno complessivamente a € 2.500,00 circa.

Più precisamente è stato rilevato che sulla facciata principale dell'abitazione sono presenti due finestre e la porta di accesso mentre sulla planimetria catastale sono indicate solo una finestra e la porta di accesso. Per quanto concerne il deposito lo stesso consiste sicuramente in una stanza posta al piano terreno con accesso tramite unico portone del tipo basculante in lamiera zincata, mentre sulla planimetria catastale sono riportati al piano terreno due ripostigli con due porte di accesso dall'esterno e al piano primo una legnaia priva di tamponamento sulla facciata principale.

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente esecuzione sono pervenuti all'esecutato per atto di COMPRAVENDITA Notaio Boscarelli Vittorio in data 21.11.2003 rep. n. 58411/20197, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 03.12.2003 ai n. 17413/12040. Si precisa che la quota di $\frac{1}{4}$ dell'area cortilizia di uso comune non è riportata nell'atto di provenienza in quanto alla data dell'atto la stessa era un ente urbano ed è stata accatastata solo in epoca successiva. Non essendo riportata nell'atto di provenienza tale area è stata intestata ai comproprietari dell'intero mappale in parti uguali, con una riserva dovuta appunto alla mancanza di atto reso pubblico.

CONFINI

L'immobile confina in circondario:

- ✓ l'abitazione con area comune, ragioni Pagin Ilario, ragioni Sutti Giacomo, ragioni Sutti Giacomo e Sutti Giancarlo;
- ✓ il deposito-ripostiglio con area comune, ragioni Sutti Giacomo su due lati, area comune ai n. 12 e 13 e ad altri enti urbani;
- ✓ l'area cortilizia con area comune su due lati, ragioni Pagin Ilario, ragioni Provincia Italiana della Congregazione delle Suore Missionarie di San Carlo Scalabriniane con sede in Piacenza.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Sugli immobili oggetto della presente esecuzione, siti in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza, gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario in data 27.01.2004, ai n. 1352/218 a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Creta di Castel San Giovanni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Castel San Giovanni (PC);
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca esattoriale ex art. 77 DPR 29/09/73 n. 602 in data 01.12.2004, ai n. 17845/3908 a favore di Padana Riscossioni S.p.A. con sede in Mantova;
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 in data 05.09.2007, ai n. 15002/3091 a favore di Equitalia Piacenza S.p.A. con sede in Piacenza;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data 08.05.2008, ai n. 8184/5176 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta –

Credito Cooperativo Piacentino Società Cooperativa con sede in Castel San Giovanni (PC).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, come ripetesi, sono ubicati in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), località Contorno 4.

Trattasi di una porzione da cielo a terra di un fabbricato avente due piani fuori terra, adibita ad abitazione con annessa altra porzione da cielo a terra dello stesso fabbricato adibita a deposito-ripostiglio oltre alla quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di una piccola area cortilizia adibita a passaggio comune.

Gli stessi distano dal centro abitato di Gragnano Trebbiense circa 2 Km e circa 15 dalla città di Piacenza.

Lo scrivente non ha potuto accedere all'interno dell'immobile ed ha pertanto eseguito i rilievi fotografici dei luoghi dall'esterno prendendo visione della tipologia generale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione generale, al fine di poter valutare il presunto grado di finitura dello stesso.

Il fabbricato ha murature portanti in mattoni di laterizio e sassi e le facciate sono in parte intonacate ed in parte a vista.

La porzione di facciata dell'abitazione in oggetto risulta intonacata.

Si accede all'abitazione dall'area comune tramite portoncino in

alluminio anodizzato di colore bronzo con specchiature in vetro a doppio battente.

Sul vano porta di accesso è collocato un altro portoncino in ferro, in origine a doppio battente ma attualmente sprovvisto di un'anta.

Le finestre al piano terreno sono corredate da antoni in legno laccati di colore marrone.

Il tetto ha manto di copertura in coppi di laterizio.

Il cornicione è in mattoni di laterizio ed è corredato da canale di gronda in lamiera.

L'area comune e l'area cortilizia di cui sopra hanno pavimentazione in battuto di cemento e le stesse sono utilizzate come zone di passaggio e manovra per accedere agli immobili adiacenti.

Visionato dall'esterno il deposito consiste sicuramente in una stanza posta al piano terreno con accesso tramite unico portone del tipo basculante in lamiera zincata.

Il tetto ha struttura in legno con soprastante manto di copertura in coppi di laterizio.

L'abitazione, come risulta dalla planimetria catastale allegata sotto lettera "B", è composta da soggiorno e cucina al piano terreno e da due camere al piano primo.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 75 circa.

Nel complesso l'immobile si trova presumibilmente in pessimo stato d'uso e manutenzione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto concerne la valutazione degli immobili oggetto della

presente esecuzione, lo scrivente, nell'esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato ha tenuto conto:

- che trattasi di alienazione tramite asta pubblica dell'immobile sito in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), località Contorno 4;
- che trattasi di una porzione da cielo a terra di un fabbricato avente due piani fuori terra, adibita ad abitazione con annessa altra porzione da cielo a terra dello stesso fabbricato adibita a deposito-ripostiglio oltre alla quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di una piccola area cortilizia adibita a passaggio comune;
- che distano dal centro abitato di Gragnano Trebbiense circa 2 Km e circa 15 dalla città di Piacenza;
- che lo scrivente non ha potuto accedere agli immobili in quanto, all'atto del sopralluogo, nessuno si è presentato per consentire l'accesso;
- che gli immobili si trovano presumibilmente in pessimo stato d'uso e manutenzione.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella valutazione dei beni immobili il sottoscritto ha seguito oltre che il criterio di raffronto tra i “**valori tipici**” di immobili consimili in comune commercio, venduti e commerciati in questo periodo di tempo, anche determinando il valore in base al costo di “**ricostruzione a nuovo**” dedotto il degrado di vetustà, mediandone i risultati.

Per le aree di sedime, al servizio del fabbricato, e per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà dell'area cortilizia, lo scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il loro valore nella valutazione dell'abitazione.

In base a quanto sopra esposto lo scrivente ha valutato gli immobili oggetto dell'esecuzione come segue:

ABITAZIONE mq. 75 x € 550,00/mq. **€ 41.250,00=**

(Euro quarantunomiladuecentocinquanta/00)

RIEPILOGO

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, a disamina dei quesiti, riepilogando precisa:

- che gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), località Contorno 4;
- che confinano in circondario:
 - l'abitazione con area comune, ragioni Pagin Ilario, ragioni Sutti Giacomo, ragioni Sutti Giacomo e Sutti Giancarlo;
 - il deposito-ripostiglio con area comune, ragioni Sutti Giacomo su due lati, area comune ai n. 12 e 13 e ad altri enti urbani;
 - l'area cortilizia con area comune su due lati, ragioni Pagin Ilario, ragioni Provincia Italiana della Congregazione delle Suore Missionarie di San Carlo Scalabriniane con sede in Piacenza;
- che la superficie commerciale complessiva dell'abitazione è pari a mq. 75 circa;
- che gli immobili in oggetto, all'Agenzia del Territorio di Piacenza, sono attualmente così censiti:

Catasto dei Fabbricati - Comune di Gragnano Trebbiense

- Fg. 33 – Map. 74 – Sub. 4 e Map. 138 – Sub. 5 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Vani 4,5 – R.C. € 244,03 – Loc. Contorno Casaliggio 114 – Piano T-1.

- Fg. 33 – Map. 141 – Area Urbana – Mq. 35 – Loc. Contorno Casaliggio – Piano T.

- o che sugli immobili oggetto della presente esecuzione gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario in data 27.01.2004, ai n. 1352/218 a favore di Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Creta di Castel San Giovanni Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Castel San Giovanni (PC);
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca esattoriale ex art. 77 DPR 29/09/73 n. 602 in data 01.12.2004, ai n. 17845/3908 a favore di Padana Riscossioni S.p.A. con sede in Mantova;
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 in data 05.09.2007, ai n. 15002/3091 a favore di Equitalia Piacenza S.p.A. con sede in Piacenza;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data 08.05.2008, ai n. 8184/5176 a favore di Banca di

Credito Cooperativo di Creta – Credito
Cooperativo Piacentino Società Cooperativa con
sede in Castel San Giovanni (PC).

Ad espletamento dell'incarico avuto lo scrivente fa presente che la stima degli immobili oggetto dell'esecuzione è riferita alla data del 24 aprile 2009.

Quale parte integrante della presente relazione si allegano sotto le lettere:

“**A**” – Visura catastale;

“**B**” – Planimetria catastale;

“**C**” – Elaborato planimetrico;

“**D**” – Estratto di mappa catastale;

“**E**” – Documentazione fotografica.

Piacenza, 24 aprile 2009.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO