

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

nel procedimento esecutivo n. 98/2009 promosso da:

- SEAT PAGINE GIALLE S.P.A. - *Avv.to B. Cherchi*

nei confronti di

- ...

Creditori intervenuti:

- Equitalia Emilia Nord S.p.a. – *Avv.to M. Mozzi*
- Italfondiario S.p.a. - *Avv.to M.Sonzini*

G.E. Ill.mo Dott. G. PICCIAU

□□□□□□□□

In data 24 maggio 2010 la scrivente Arch. Marina Foletti, con studio in Piacenza, Via Cavour 64, C.T.U. della procedura di cui in epigrafe, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il G.E. Ha rinviato il procedimento all'udienza del 13 dicembre 2010; il termine per la presentazione della perizia resta pertanto fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, ossia il giorno venerdì 29 ottobre 2010.

Il C.T.U. riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima dell'unità immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale conferimento incarico.

La scrivente ha effettuato un sopralluogo con l'ausilio di Pubblico Ufficiale il giorno 28.10.2010, di cui si allega verbale originale.

Sono stati inoltre effettuati accessi al Comune di Bobbio per l'esame dei documenti tecnici agli atti, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza e presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

1.1 Descrizione sintetica del bene:

Trattasi di beni immobiliari siti nel comune di Bobbio (Pc), Località Cavarelli, Cassolo:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto fuori terra di un condominio sito in località Cassolo di Bobbio, Via Nazionale.
- Appezamento di Terreno sito in località Cassolo di Bobbio.

1.2 Confini:

L'unità abitativa confina con VANO SCALA E ASCENSORE

Il terreno confina con le proprietà distinte al Catasto del Comune di Bobbio foglio 123 mappali 71 (ragioni) , 73 (ragioni) , 391 (ragioni) , 78 (ragioni) 99 (ragioni) e 388 (ragioni)

Castellaro Agricola Finanziaria)

1.3 Dati catastali:

Le unità oggetto di valutazione sono censite, all'U.d.T. Di Piacenza, Comune di Bobbio, con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Euro	Ubicazione
123	389	11	A/2	4	4,5 vani	395,09	Via Nazionale Cassolo – piano 4

Catasto Terreni

fg.	Particella	Sub.	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale Agrario
123	371		SEMINATIVO 2	20 60	Euro 7,45 Euro 10,64

In capo a:

. [redacted], nato a Besni (Turchia) il 02.02.1975, c.f. [redacted]
proprietario in regime di separazione dei beni;

Si rileva una discrepanza tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria catastale.

Infatti la parete divisoria tra il bagno e la camera da letto più piccola risulta essere stata spostata a favore di un allargamento del bagno, riducendo quindi la superficie utile della camera, che già all'origine era di mq 7.60, adesso è diventata di mq 6.90, non variando comunque le possibilità di utilizzo di tale locale rispetto alla situazione

ravvisata catastalmente.

Si richiama la Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 09.07.2010, Prot. N.36607, in base alla quale questa discrepanza si configura come lieve modifica interna, senza rilevanza catastale, in quanto non varia il numero dei vani e la loro funzionalità, non incidendo inoltre sulla consistenza né sulla classe. In tale caso la suddetta Circolare non prevede l'obbligo della dichiarazione di variazione.

1.4 Estremi atto di provenienza

I beni in oggetto sono pervenuti al signor [...] per acquisto dal signor [...] nato a Verbania il 15 dicembre 1943, in forza di Atto 27.12.2005 dott. Luigi Giancani Notaio in Piacenza – Rep. 71377/17642 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 30.12.2005 ai nn. 21335 R.G. 13645 R.P.

1.5 Passaggi di proprietà precedenti:

- o I beni sopradescritti erano pervenuti al signor [...] nato a Verbania il 15 dicembre 1943 per acquisto fatto con Decreto di Trasferimento immobili da [...] nato a Udine il 22 febbraio 1923, c.f. [...] in forza di Atto Giudiziario 06.07.2000 – Tribunale di Piacenza – Rep. 199 – registrato a Piacenza il 19 luglio 2000 al n. 231 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 02.08.200 ai nn. 8789 R.G. 6422 R.P.

La scrivente rileva la regolarità dei passaggi di proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di compendio immobiliare sito nel comune di Bobbio, località Cavarelli, Cassolo, composto da:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto fuori terra di un condominio;
- Terreno posto in Comune di Bobbio, località Cavarelli, Cassolo.

L'appartamento è composto da un soggiorno con cucina in nicchia, due camere, bagno, tre balconi.

L'edificio di cui l'unità fa parte, denominato Condominio 'Belvedere Armelio' e situato in una frazione del Comune di Bobbio, raggiungibile dalla Statale 45 attraverso una strada asfaltata a doppio senso con carreggiata di esigue dimensioni. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici rurali e da seconde case adibite alla villeggiatura estiva. Il complesso di cui l'appartamento fa parte presenta sette piani fuori terra, e spicca nel panorama della vallata per eccessive dimensioni e tipologia assolutamente incongrua.

Nato come struttura alberghiera, dotato di piscina oramai fatiscente, ha ospitato al piano ultimo un locale discoteca, poi dismesso.

Al momento tutto versa in condizioni di precaria conservazione, le unità immobiliari sono sprovviste di riscaldamento, in quanto l'impianto centralizzato non è in funzione, l'unica persona che abita stabilmente in questo complesso ha provveduto

alla installazione di un impianto autonomo. Manca anche la fornitura di gas, infatti nell'unità abitativa oggetto della procedura è stata trovata una bombola di gas che dal terrazzo adiacente la cucina, attraverso un tubo realizzato probabilmente da personale non qualificato, alimenta i fornelli.

L'edificio è stato costruito tra la fine degli anni '60 e i primi anni '70, la struttura è in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio, i solai sono presumibilmente in latero-cemento.

L'edificio presenta finiture comuni di livello civile, abbastanza degradate, quali canali di gronda e pluviali in lamiera zincata e verniciata, facciate in mattoni a vista, i serramenti sono in legno, in alcune unità sono stati aggiunti serramenti esterni in alluminio anodizzato tinta bronzo, i parapetti dei balconi sono in ferro, il tutto in precario stato di manutenzione.

L'accesso all'unità avviene dall'androne comune, dotato anche di ascensore non funzionante da anni, attraverso una scala con gradini rivestiti in marmo 'tipo Trani' e ringhiere in ferro verniciato si accede ai piani superiori.

L'unità è fornita di semplice porta in legno di modesta fattura, l'impianto citofonico non funziona, all'ingresso al piano terreno è stato lasciato a vista il groviglio dei fili elettrici, la placca di copertura mancante.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno, una parte del quale, delimitata da una parete a tutta altezza, è adibita a cucina.

L'appartamento presenta finiture di tipo civile, risalenti presumibilmente all'epoca di

costruzione dell'immobile, è tutto pavimentato con piastrelle in materiale ceramico, tranne le due camere da letto che presentano un pavimento in listelli di parquet in laminato.

Le pareti perimetrali hanno spessore cm 25, tutti i tramezzi interni hanno spessore cm 10, l'intero appartamento è intonacato al civile e tinteggiato, nel disimpegno tra le camere da letto ed il bagno è stato realizzato un controsoffitto (h finale cm 240) che ospita l'impianto di immissione dell'aria, risalente presumibilmente all'epoca in cui questo complesso aveva funzione ricettiva, in bagno è anche presente un elemento che sembra un condizionatore, piuttosto obsoleto e non funzionante.

I locali hanno tutti altezza cm 300.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento ceramico alle pareti, mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura di vari colori.

I sanitari sono in materiale ceramico e si presentano in pessime condizioni.

I serramenti sono risalenti all'epoca di costruzione, con profili in legno e vetri semplici, sicuramente non idonei a garantire un corretto isolamento termico.

I serramenti interni sono in legno, con specchiature in vetro smerigliato, risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile.

Superfici nette dei vani:

Soggiorno/Cucina	m ²	25.00
Camera 1	m ²	14.30
Camera 2	m ²	06.90
Bagno	m ²	04.30

Balcone 1	m ²	02.50
Balcone 2	m ²	08.00
Balcone 3	m ²	03.00

La superficie commerciale dell'unità è di m² 66,00 circa, nel cui valore è computata la superficie del balcone ridotta al 35% come di prassi.

L'unità immobiliare in oggetto è a disposizione della proprietà ed è attualmente NON ABITATA. Si fa rilevare inoltre che nell'atto di acquisto il Sig. [] si impegnava a spostare la residenza nel Comune di Bobbio entro 18 mesi dall'acquisto, per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima abitazione, infatti presentava al Comune di Bobbio domanda di iscrizione anagrafica in data 10 aprile 2006 per immigrazione dal Comune di Piacenza. In data 14.07.2006 veniva dato all'interessato da parte del Comune il preavviso di diniego della richiesta di iscrizione anagrafica ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90, e in data 26.08.2006 la richiesta veniva respinta dall'Ufficiale d'Anagrafe.

Il sig. [] risulta ad oggi residente a Piacenza, Corso Vittorio Emanuele 199.

Per quanto riguarda il terreno, si tratta di un appezzamento non coltivato di forma abbastanza regolare, in leggera pendenza. L'articolo 20 punto 1 delle NTA del vigente strumento urbanistico prevede quanto segue:

'Su queste aree è consentita l'esecuzione di opere tendenti alla riqualificazione funzionale delle pertinenze, compresa l'eliminazione delle parti incongrue, in riferimento all'unitarietà delle tipologie ed ai loro trascorsi storici; è inoltre prescritta la

conservazione degli impianti arbustivi di pregio.

Le cartografie di P.R.G. specificano i principali spazi d'uso comune interni ad aggregazioni tipologiche di valore storico; per essi si prescrivono interventi atti a non pregiudicare l'attuale condizione nell'uso delle aree pertinenziali al fine della conservazione dei complessi insediativi.'

Da qui si evince che non è possibile edificare alcun tipo di costruzione su tale appezzamento, per il quale è prescritta la conservazione della condizione attuale d'uso.

3. REGIME CONIUGALE E PATRIMONIALE

Il signor [...] risulta essere stato coniugato in regime di separazione dei beni e consensualmente separato.

4. ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA', ONERI

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sul bene, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto 4.1

4.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Ai pubblici Registri Immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi all'immobile oggetto della procedura:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 09.06.2009 ai nn 8568 R.G. 5571 R.P. a favore di SEAT PAGINE GIALLE S.P.A., Milano, c.f. 03970540963, contro relativamente alla quota di 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bobbio, Foglio 123, mappale 389 sub 11 e al Catasto Terreni del Comune di Bobbio, Foglio 123, mappale 371.

Titolo: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.05.2009 (rep. 2240/2009) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota di iscrizione in data 19.02.2009 ai numeri 2678 R.G. 437 R.P.

Titolo: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01, in forza di Atto Amministrativo 12.02.2009 – Equitalia Emilia Nord S.p.a. – Parma, c.f. 00989820345 – Rep. 100513/85
per un capitale di Euro 14.844,21 – a favore di EQUITALIA Emilia Nord S.p.a. – Parma, c.f. 00989820345

- Nota di iscrizione in data 31.12.2005 ai numeri 21338 R.G. 5187 R.P.

Titolo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, in forza di Atto 27.12.2005 dott. Luigi Giancani Notaio in Piacenza – Rep. 71378/17625
per un capitale di Euro 80.000,00 – a favore di BANCA INTESA SPA, con sede in Milano – C.f. 00799960158

Debitori non datori di ipoteca

Nata il 25.12.1970 a Torre Annunziata (Na) , c.f.

...

5. VINCOLI ED ONERI DI ALTRA NATURA

5.1 ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dai prospetti forniti dall'Amministratore del Condominio, Geom. Rita Losio, risulta che la parte di spese condominiali relative alla quota del sig. per una somma di **Euro 456,97**, da versarsi in due rate uguali di Euro 228,48 con scadenza rispettivamente entro il 30/10/2010 e 30/01/2011.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

L'iter amministrativo per la realizzazione del fabbricato in cui è ubicata l'unità oggetto della procedura ebbe inizio nel 1967.

L'immobile venne realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 17.11.1967 dal Comune di Bobbio n° 86/67 e di successiva variante rilasciata dal Comune di Bobbio in data 26.06.1970 n° 44/70.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Bobbio in data 13 maggio 1971) ma si ritiene necessario che chi volesse acquistare questa unità abitativa si attivi per procedere ad una verifica presso il Comune, in quanto si ritiene che andrebbe ripresentata la richiesta di abitabilità previo adeguamento degli impianti, producendo certificazioni di conformità di cui al momento l'unità è completamente sprovvista.

Anche il condominio a parere della scrivente non possiede i requisiti per essere considerato abitabile.

L'unità abitativa risulta essere stata oggetto di lievi modifiche non essenziali rispetto alle planimetrie catastali reperite ed alle licenze edilizie rilasciate dal Comune.

L'immobile risulta classificato nel vigente strumento urbanistico con la seguente destinazione: ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVA (art. 13 punto 1 NTA) ed in particolare ZONA SOTTOPOSTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA DI NUOVA FORMAZIONE (art. 6 punto 4 NTA)

Il terreno risulta classificato nel vigente strumento urbanistico con la seguente destinazione: PERTINENZE DI INTERESSE TESTIMONIALE ORTI, GIARDINI, SPAZI DI VERDE PRIVATO E ALTRI SPAZI PERTINENZIALI DI PREGIO (art. 20 punto 1 NTA)

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come si evince dalla certificazione allegata alla presente relazione, l'analisi effettuata da tecnico certificatore ha evidenziato come non si possa attribuire una classe energetica di appartenenza a tale unità, essendo l'intero complesso sprovvisto al momento di impianto di riscaldamento funzionante.

8. VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto termico

sembra consistere in alcune bocchette di immissione da un impianto centralizzato che però non funziona da tempo.

Non è stato possibile acquisire alcun tipo di certificazione o libretto d'uso riguardante gli impianti a servizio dell'immobile.

9. VALUTAZIONE E STIMA

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, non è possibile in questo caso adottare un criterio "sintetico comparativo" basato sul confronto con altri beni simili, oggetto di recente trattativa o compravendita, in quanto tale bene si configura come un 'unicum'. Si tratta infatti di un appartamento situato in un complesso in uno stato di degrado quasi totale, con le parti comuni in stato di quasi totale abbandono, abitato solo in maniera saltuaria dai proprietari, tranne una persona che ivi soggiorna in maniera continuativa, avendo provveduto a sue spese alla realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento ed elettrico, in quanto gli impianti centrali sono fuori uso. Allo stesso modo l'ascensore condominiale non funziona, la piscina in dotazione al complesso è in completo degrado, il terreno intorno è sconnesso e in alcuni punti sono stati accatastati rottami di ogni genere. L'unico valore aggiunto è rappresentato dalla posizione, dalle finestre di tale unità immobiliare si gode di un panorama notevolissimo su tutta la valle, con una vista del fiume di evidente pregio paesaggistico.

D'altra parte chi dovesse comprare tale bene dovrebbe sicuramente affrontare

spese notevoli per rendere effettivamente abitabile tutto l'anno l'appartamento, anche come casa estiva di vacanza si ritiene non abbia caratteristiche accettabili ad una utenza abituata ai normali comfort. Il bagno è completamente da rifare, non è stato possibile verificare il funzionamento né dello scaldabagno elettrico né dell'impianto elettrico.

Per quanto riguarda il terreno, si sono esaminati come riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Piacenza, con particolare riferimento alla Regione agraria n° 1, Montagna del medio Trebbia, che comprende il Comune di Bobbio, tenendo anche conto della destinazione urbanistica, che riconosce una funzione spazio pertinenziale di pregio di interesse testimoniale.

La C.T.U., alla luce delle considerazioni di cui sopra, ritiene di non poter applicare i prezzi di vendita usualmente richiesti nella zona per immobili con funzione simile a quello in oggetto, e propone la seguente valutazione, comprensiva di un abbattimento forfettario sul valore del 20%, in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

– UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (F 123 particella 389 sub 11)

Mq 66,00 circa * €/Mq 800,00 – 20% = € 42.240,00

– TERRENO (F 123 particella 371)

Ha 0,2060*€/Ha 21.000 – 20% = € 3.460,00

TOTALE ~ **€ 45.700,00**

Diconsi Euri Quaranta Cinque Mila Sette Cento/00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto la sottoscritta ha stimato i beni oggetto della procedura esecutiva, costituiti da:

- **QUOTA DI PIENA PROPRIETA'**
- Appartamento di civile abitazione posto al piano quarto fuori terra di un condominio;
- Terreno posto in Comune di Bobbio, località Cavarelli, Cassolo.

Dati Catastali Comune di Bobbio

Catasto Fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Euro	Ubicazione
123	389	11	A/2	4	4,5 vani	395,09	Via Nazionale Cassolo – piano 4

Catasto Terreni

fg.	Particella	Sub.	Qualità/Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale Agrario
123	371		SEMINATIVO 2	20 60	Euro 7,45 Euro 10,64

In capo a:

... nato a Besni (Turchia) il 02.02.1975, c.f. ...
proprietario in regime di separazione dei beni;

Consistenza planimetrica

- Appartamento composto da soggiorno/cucina, due camere, un servizio igienico, tre balconi: superficie commerciale MQ 66,00
- Terreno di Mq. 2.060,00, destinazione PERTINENZE DI INTERESSE TESTIMONIALE ORTI, GIARDINI, SPAZI DI VERDE PRIVATO E ALTRI SPAZI PERTINENZIALI DI PREGIO

Valore del lotto:

€ 45.700,00

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. Per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

La C.T.U.

Piacenza, 25 ottobre 2010

