

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

nel procedimento esecutivo n. 68/2012 promosso da:

- Banca Nazionale del Lavoro Spa - *Avv.to D. Moretto – Avv.to A. Marchi*
nei confronti di
-

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



In data 12 giugno 2012 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 giorno 3 dicembre 2012; il termine per la presentazione di osservazioni resta fissato entro 15 giorni antecedenti la data dell'udienza, ossia il giorno 18 novembre 2012. 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 il giorno 21.09.2012. Sono stati inoltre effettuati accessi al Comune di Piacenza 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 della piena proprietà di beni immobiliari siti nel comune di Piacenza, in Via Benedettine n. 59, e più precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano rialzato di condominio, composto da corridoio di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto più servizi, piccolo ripostiglio e due piccoli cortili chiusi in uso esclusivo, uno antistante e uno retrostante l'appartamento, e vano cantina al piano primo interrato.

Autorimessa al piano terreno

1.2 Confini:

L'unità abitativa confina con: cortili in uso esclusivo individuati nella planimetria generale al n° 36, ragioni condominio Torriani, vano scala comune, ragioni di cui ad appartamento individuato nella planimetria generale allegata al regolamento di condominio col n° 34, ragioni Castagna e/o aventi causa. La cantina confina con: corridoio comune, locale comune, cantina di cui al n° 72 nella planimetria allegata al regolamento condominiale. L'autorimessa confina con: cortile in uso esclusivo all'appartamento, cortile comune, ragioni Castagna e/o aventi causa. Il cortile antistante l'appartamento ad uso esclusivo confina con: cortile comune, appartamento oggetto della procedura, autorimessa oggetto della procedura.

Il cortile retrostante in uso esclusivo confina con: cortile comune, ragioni condominio Torriani, appartamento oggetto della procedura su due lati. Salvo altri, come di fatto.

1.3 Dati catastali:

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

Catasto Fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Euro	Ubicazione
116	186 282 491	3 6	A/2	5	5,5 vani	695,93	Via delle Benedettine n. 59 piano: T-1
116	282	7	C/6	8	10 mq	80,05	Via delle Benedettine n. 59 piano: T

In capo a:

... E, nata in Sri Lanka il 09.03.1964,
c.f. ... proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Non si rilevano discrepanze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

1.4 Estremi atto di provenienza

- Il bene è pervenuto alla Sig.ra ... N
... per acquisto da ... O, nato a Gropparello (Pc) il
19.03.1934, c.f. ... L, e ... I, nata a Fiorenzuola
D'Arda (Pc) il 18.09.1933, c.f. F... IU in forza di Scrittura privata
Atto 13.07.2005 dott. Francesco Ercolano Notaio in Piacenza – trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 28.07.2005 ai nn. 13249
R.G. 8606 R.P.

1.5 Passaggi di proprietà precedenti:

- Il bene era pervenuto a ... D, nato a Gropparello (Pc) il
19.03.1934, c.f. ... (in regime di comunione dei beni) per
acquisto da ... nato a Piacenza il 30.04.1935, c.f. ...
... in forza di Atto 03.11.1995 dott. Vittorio Boscarelli Notaio in Piacenza –

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 02.12.1995 ai nn. 12098 R.G. 9407 R.P.

- Il bene era pervenuto a [..] O, nato a Piacenza il 30.04.1935, c.f. BBB [..] per acquisto da [..] nato a San Giorgio P.no il 28.06.1913, c.f. [..], nato a San Giorgio P.no il 09.06.1918, c.f. [...] nato a San Giorgio P.no il 18.11.1920, c.f. [..] in forza di Atto 27.09.1963 dott. Giovanni Battista Astrua Notaio in Piacenza – trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 17.10.1963 ai nn. 6800 R.G. 5706 R.P.

La scrivente rileva la regolarità dei passaggi di proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'abitazione fa parte di un complesso residenziale denominato 'Condominio Libertà II°', sito in Piacenza, sulla Via delle Benedettine, nel tratto finale verso i giardini Margherita, proprio di fronte alla sede del quotidiano Libertà. La zona è centrale, a poca distanza dalla stazione, con esercizi commerciali e scuole di ogni grado a breve distanza. Il condominio comprende numerosi appartamenti, distribuiti in due corpi di fabbrica, uno su strada e uno accessibile dal cortile, sul quale insistono anche le autorimesse al piano terreno. L'unità abitativa oggetto della presente procedura si trova al piano rialzato del fabbricato interno alla corte, ed è dotata di due cortiletti ad uso esclusivo, uno sul fronte di ingresso e uno sul retro dell'appartamento. Il compendio immobiliare comprende anche una piccola autorimessa che è situata in un blocco costruito nel cortile, in posizione adiacente al cortiletto in uso esclusivo.

La struttura dell'edificio è in c.a. con tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e copertura in latero-cemento con manto di copertura in tegole di cemento, le pareti esterne hanno uno spessore di cm 45. Il fabbricato è intonacato al civile e tinteggiato con pittura plastica. Le parti comuni (scivolo e cortile) sono pavimentate in cemento. Si accede all'unità da scala condominiale, e si entra in un corridoio di ingresso dal quale si accede a tutti i locali che compongono l'appartamento, ovvero il locale soggiorno, la cucina e due camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in mattonelle di marmo, in discreto stato di conservazione, la cucina e il bagno presentano anche un rivestimento a parete, in materiale ceramico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro. L'impianto di riscaldamento è rappresentato da elementi radianti in ogni stanza alimentati da una caldaia pensile a gas anche per la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, appare conforme. L'appartamento è dotato di citofono. Il locale cantina si trova al piano seminterrato ed è accessibile dalla scala condominiale e da corridoio comune.

L'autorimessa, per un posto auto, è pavimentata e dotata di portone a due ante in ferro con apertura doppia a battente.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 115,00 circa, in cui si è computata al 35% la superficie dei cortili ad uso esclusivo.

La superficie dell'autorimessa è di mq 10,00 ca.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene descritto è nella piena disponibilità dell'esecutata.

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 agli immobili oggetto della procedura:

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione in data 08.03.2012 ai nn 2709 R.G. 1980 R.P.** a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, con sede in Roma (Rm), c.f. 09339391006 (domicilio elettivo c/o Avv.to Davide Moretto, Via della Zecca n.1, Bologna (Bo), contro ... relativamente alla proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al Foglio 116, particelle 186 sub 2, 282 sub 6 e 491 graffate e Foglio 116, particella 282 sub 7

Titolo: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24.01.2012 (rep. 269/2012) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza

ISCRIZIONI CONTRO

–Nota di iscrizione in data 29.03.2007 ai numeri 5548 R.G. 1008 R.P.

Titolo: **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, in forza di Atto 23.03.2007 dott. Grazia Annunciata Notaio in Fiorenzuola d'Arda – Rep. per complessivi Euro 320.000,00 – a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, con sede in Roma (Rm), c.f. 09339391006, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale e ad ogni altro effetto in Piacenza, Piazza Cavalli n. 36/41.

(Debitore non datore: [])

nata in Sri Lanka il 27.04.1965, c.f. [])

Il costo per la cancellazione delle suddette formalità consiste in Euro 297,00 (Euro 35,00 per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria, che gode delle agevolazione ex legge 601/7 ed Euro 262,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento)

4.2 REGIME CONIUGALE E PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

La signora [] risulta coniugata secondo il regime proprio dell'ordinamento giuridico dello Sri Lanka (separazione dei beni)

5. VINCOLI ED ONERI DI ALTRA NATURA

Il 'Condominio Libertà 2', nella persona dell'Amministratore pro tempore Dott.ssa Giuliana Ciotti riferisce che la signora [] a risulta non aver pagato sia quanto dovuto per l'anno 2011, per complessivi € 2.433,54 , sia quanto dovuto per l'anno in corso, ovvero complessivi € 670,00 (I° e II° acconto spese ordinarie 2012) ed € 1.879,80 (quota di pertinenza finanziamento acceso dal Condominio presso Cariparma, rate gennaio-ottobre 2012). Il totale di quanto dovuto al Condominio per l'anno corrente e quello precedente somma € 4.983,34

A titolo informativo si segnala che il 'Condominio Libertà 2' ha delegato l'Avv.to G. Bosoni, con studio in Piacenza, Via Benedettine 31, alla presentazione avanti il Giudice di Pace di Piacenza di un Ricorso per ingiunzione di pagamento con provvisoria esecuzione nei confronti della Sig.ra [], che è stato depositato in data 12 luglio 2012 (D.I. 1029-12, R.G. 1608-12).

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte questa unità immobiliare è stato edificato in forza di L.E. n. 71/1962 rilasciata dal Comune di Piacenza in data 09.02.1962 (prot. 883) e successiva variante n. 214/1962 rilasciata in data 26.03.1962 (prot. 2344), le autorimesse sono state costruite con una variante successiva n. 669/1962 rilasciata in data 25.08.1962. L'inizio lavori è stato dichiarato in data 15.02.1962 e la fine lavori in data 01.12.1962. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Piacenza in data 01.07.1963 (n.142/1963 – n. 151)

Nel vigente strumento urbanistico l'edificio che contiene questa unità immobiliare è inserito in zona definita come Tessuto del Centro Storico(art. 18 N.T.A.) e l'edificio è classificato nella Disciplina particolareggiata del Centro Storico come Edificio di recente formazione (art. 20.04.04 NTA) e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. (art. 31 lettere a) b) c) della L.457/78).

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, non produce l'attestato.

8. VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

9. VALUTAZIONE E STIMA

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo", basato sul confronto con altri beni simili, oggetto di recente trattativa o compravendita, adeguando i parametri alla consistenza reale degli immobili, alla loro posizione e all'andamento delle compravendite in loco e all'andamento generale del mercato immobiliare. Si sono considerati inoltre i fattori di instabilità economica generale del

paese ed in particolare del mondo finanziario, pesantemente condizionanti il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative. La C.T.U., alla luce delle considerazioni di cui sopra, ritiene di applicare un prezzo a corpo, applicando inoltre un abbattimento forfettario sul valore del 20%, in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIACENZA F 116
particelle 186 sub 2, 282 sub 6 e 491 graffate e particella 282 sub 7

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (particelle 186 sub 2, 282 sub 6 e 491 graffate)

Mq 115,00 ca. * €/mq 1.200,00 – 20% = € 110.400,00

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA (particella 282 sub 7)

Mq 10,00 ca. * €/mq 1.000,00 – 20% = € 8.000,00

a dedurre spese condominiali - € **4.983,34**

TOTALE (arrotondato) € 113.000,00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

10. NATURA DEI BENI

I BENI PIGNORATI non rappresentano beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata, non è quindi previsto il pagamento dell'IVA

11. VALUTAZIONI IN MERITO ALLE IPOTESI DI DIVISIONE

Trattasi di piena proprietà, non è quindi necessario procedere alla verifica di ipotesi di divisione del bene. Si ritiene di considerare in un unico lotto l'appartamento e l'autorimessa, in quanto l'autorimessa è collegata all'abitazione e ne costituisce diretta pertinenza.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto la sottoscritta ha stimato il bene oggetto della procedura esecutiva, costituito da:

Appartamento ad uso civile abitazione, sito al piano rialzato di condominio, composto da corridoio di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto più servizi, piccolo ripostiglio e due piccoli cortili chiusi in uso esclusivo, uno antistante e uno retrostante l'appartamento, e vano cantina al piano primo interrato.

Autorimessa al piano terreno

Valore :	€ 113.000,00
-----------------	---------------------

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, 16 ottobre 2012

allegati:

- Relazione peritale
- Documentazione fotografica
- Estratto mappa catastale, planimetrie catastali
- Planimetrie di rilievo
- Prospetti spese condominiali