

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 232/12 R.G.E.

PROMOSSA DA: UNICREDIT s.p.a.

CONTRO: [REDACTED] + altri

Il perito estimatore : Dott. Ing. Francesco Ghidini

Piacenza, lì 26 Novembre 2012

DATI DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI GENERALI

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. G. Picciau

Il sottoscritto, Dott. Ing. Francesco Ghidini, nato a Piacenza il 12/ 11/ 1951 libero professionista in Piacenza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 440, nell'udienza del 23.10.2012 è stato nominato C.T.U. nella Procedura in epigrafe con l'incarico di periziare gli immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED] + altri, sottoposti a pignoramento.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, mediante lettera raccomandata a.r. inviata agli esecutati il 30/10/2012 presso la loro abitazione in Loc Castione Cà del Prete, n. 1, Ponte dell'Olio - PC, fissava il sopralluogo per il giorno 13/12/2011.

Nel corso del sopralluogo, avvenuto con accordo telefonico, il 23.11.2012, presente il Sig. [REDACTED] si procedeva ad una ricognizione dei luoghi, e si eseguivano i rilievi e le fotografie necessarie.

Lo scrivente effettuava altresì sopralluogo presso il Comune di Ponte dell'Olio per le verifiche urbanistiche e il reperimento dei dati anagrafici. L'estratto dell'atto di matrimonio è stato recuperato presso il Comune di Piacenza.

Sulla scorta di quanto si è potuto accertare il sottoscritto CTU ha redatto la sottoesposta relazione peritale.

Dati dell'esecuzione

Esecuzione immobiliare 232/12 RGE, promossa da UNICREDIT s.p.a. contro [REDACTED] + altri.

Giudice dell'esecuzione Dott. G. Piccau.

Dati del pignoramento

<i>Descrizione</i>	Verbale di pignoramento immobili Data: 01/06/2012 - Rep. 1952
<i>Estremi trascrizione</i>	Data: 25/07/2012 Reg. Gen. 8441 - Reg. Part. 6310
<i>Identificazione immobili</i>	<u>Catasto Fabbricati di Ponte dell'Olio</u> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 28 mapp. 96 sub. 5• Foglio 28 mapp. 986 sub. 5 <u>Catasto terreni di Ponte dell'Olio</u> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 28 mapp. 335• Foglio 28 mapp. 1017
<i>Soggetti a favore</i>	UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK s.p.a. con sede in Milano C.F. 005140920017
<i>Soggetti contro, diritto e quote</i>	██████████ n. Piacenza il 08.01.1971 – proprietà per ½ ██████████, nata in Ecuador il 13.05.1964 - proprietà per ½

Verifica documentazione ex art. 567 C.P.C.

La documentazione prodotta dal creditore corrisponde a quella prevista dall'art. 567, comma 2, C.P.C.

Suddivisione in lotti

Premessa

Non è prevista la suddivisione in lotti in quanto trattasi di una unità immobiliare destinata a civile abitazione con annessi terreni che ne migliorano la fruibilità.

LOTTO DA PERIZIARE

1.1 Identificazione dell'immobile

1.1.1 Entità/tipologia

Appartamento con annessi terreni. Non vi è la costituzione in condominio.

1.1.2 Localizzazione

Comune di Ponte dell'Olio, Loc. Castione, Cà del Prete, 1.

1.1.3 Dati catastali

1.1.3.1 Dati attuali

Il bene è censito al Catasto del comune di Ponte dell'Olio come segue:

Catasto Fabbricati, foglio 28:

1. mappali 96 sub. 5 e mappale 986, sub. 5 graffati; categoria A/2, classe 1, vani 6,5, Rendita Euro 352,48, piano T (appartamento);

Catasto Terreni, foglio 28:

2. mappale 335 , area rurale di aree 05.02
3. mappale 1017 , area rurale di aree 03.02

Il fabbricato in cui è posto l'appartamento risulta edificato sulle particelle identificate al Catasto Terreni al foglio 28 mappali 986 di aree 01.22 e 96 di aree 01.50.

1.1.3.2 Ditta intestata

I beni oggetto della presente risultano catastalmente intestati come sempre:

██████████ n. Piacenza il 08.01.1971 – proprietà per ½

██████████ a, nata in Equador il 13.05.1964 - proprietà per ½

1.1.3.3 Analisi di conformità tra dati catastali e pignoramento

Le risultanze catastali sono coerenti con quanto indicato in pignoramento.

1.1.3.4 Analisi di conformità tra dati catastali e stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto desumibile dagli atti catastali.

Si segnala comunque che sulla planimetria dell'alloggio figura sul lato Nord un portico

che stando alla dichiarazione dell'esecutato non risulta di sua proprietà.

1.1.4 Confini

Dell'alloggio:

in circondario con strada comunale degli Arcelli, Mappale 985, Mappale 990, Mappale 86, Mappale 92, Mappale 333, Mappale 332, salvo altri.

1.2 Titolarità e provenienza

1.2.1 Titolarità anteriore al ventennio

Va premesso che:

- la particella ora identificata al Foglio 28, Mappale 1017 deriva dal frazionamento dell'originario Mappale 329;
- la particella ora identificata al Foglio 28, Mappale 986 deriva dalla fusione degli originali Mappali 331 e 334

Anteriormente al ventennio, la titolarità del bene risultava in capo a:

Quanto alle particelle di cui al foglio. 28 mappali 331 e 329: ██████████ nata a Ponte dell'Olio il 31/03/1923 C.F. ██████████

Quanto alle particelle di cui al Foglio. 28 Mappali , 334, 335, oltre alla porzione di fabbricato insistente sul Mappale 96: ██████████ nato a Piacenza il 31/10/1959, C.F. ██████████ (nuda proprietà per 1/2); ██████████ ro nato a Ponte dell'Olio il 05/02/1947 c.f. ██████████ 2J (nuda proprietà per 1/2); ██████████ usufruttuaria)

1.2.2 Passaggi intervenuti nel ventennio

Con atto notaio Boscarelli repertorio 32.225 del 08/02/1993 trascritto a Piacenza il 10/03/1993 ai nn. 2.506/ 1.915 ██████████ cedeva le particelle identificate in catasto terreni al foglio. 28, mappali 331 di are 0.65 e 329 di are 3.20 a ██████████ nato a Vigolzone il 12/01/1937, C.F. ██████████ Con il medesimo atto la ditta ██████████ (nuda proprietà per 1/2); ██████████ o (nuda proprietà per 1/2); ██████████ (usufruttuaria) cedevano a ██████████ O le particelle identificate in catasto terreni al foglio 28 mappali 334 di are 0.57, 335 di are 5.02, nonché una porzione di fabbricato non denunciata al Catasto Fabbricato e

insistente sul Mappale 96.

Con atto notaio Boscarelli repertorio 35.295 del 01/12/1994 trascritto a Piacenza il 30/12/1994 ai nn. 12.425/9.319 [REDACTED] ti cedeva le particelle identificate al Foglio 28, Mappali 331 di are 0.65, Mappale 329 di are 3.20, Mappale 334 di are 0.57, Mappale 335 di are 5.02, nonché una porzione di fabbricato non denunciata al Catasto Fabbricato e insistente sul Mappale 96. a [REDACTED] nato a Piacenza il 26/09/1934 C.F. F [REDACTED] e [REDACTED] nata a Piacenza il 03/01/1939 C.F. [REDACTED] V, che li acquistavano ciascuno per la quota di ½.

Con atto notaio G. Annunziata repertorio 14.258/5.5584 del 23/09/2008 trascritto a Piacenza il 29/09/2008 ai nn. 15.766/10.297 [REDACTED] e [REDACTED] cedevano a [REDACTED] e [REDACTED] A le particelle identificate al foglio 28, Mappale 335 di are 5.02, Mappale 1017 di are 3.02 (derivante dal frazionamento dell'originario Mappale 329), nonché le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 28, Mappale 96, sub 3, nonché Mappali 986, sub 4 e 986 sub 5 graffati, queste ultime insistenti sulla particella 986 derivante dalla fusione degli originari Mappali 331 e 334.

1.2.3 Titolarità attuale

Il bene risulta in capo a [REDACTED] nato a Piacenza il 08.01.1971 e al coniuge [REDACTED], nata a Mocache – Los Rios (Equador) il 13.05.1964, ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale)

1.2.4 Regolarità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Le formalità trascritte, a parere dello scrivente, identificano correttamente i passaggi intervenuti nel ventennio

1.3 Descrizione dell'immobile

1.3.1 Intero fabbricato

L'unità abitativa sorge in località Castione Cà del Prete, 1, Ponte dell'Olio – PC. Fa parte di un fabbricato su due piani ed occupa parte del piano terra. Il piano I e l'adiacente piano terra sono ragioni di terzi. Si affaccia su area cortilizia a verde sul lato Ovest e Sud di proprietà esclusiva. E' in posizione panoramica in zona tranquilla delle colline piacentine. Dista poche centinaia di metri dalla chiesa di Castione. La strada per accedere è asfaltata e si sviluppa a partire dal centro abitato di Ponte dell'Olio. Il fabbricato risale al 600 come epoca di costruzione e presenta elementi architettonici ben conservati; le murature sono in pietra e mattoni a vista, i solai struttura in legno con piastrelle in cotto a vista. Lo stato generale di manutenzione è buono sia per gli interni che gli esterni

1.3.2 Alloggio oggetto della Procedura

Trattasi di civile abitazione, ubicata al piano terra con doppia esposizione Sud ed Ovest. L'appartamento presenta due accessi sul lato Ovest ed è costituito da ampia cucina, soggiorno con camino, n. 3 locali letto, n. 2 servizi igienici e ripostiglio. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con generatore di calore a gas metano combinato più radiatori. Vi I serramenti sono in legno con persiane i pavimenti in ceramica e cotto.

1.3.3 Pertinenze esclusive

Ad uso esclusivo dell'immobile vi sono due lotti di terreno a verde di complessivi 804,00 mq.

1.3.4 Caratteristiche costruttive

1.3.4.1 Strutture

<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante
<i>Strutture orizzontali</i>	Solaio in legno
<i>Scale</i>	=
<i>Copertura</i>	Solaio in legno a falde inclinate

1.3.4.2 Parti edili

<i>Manto di copertura</i>	Manto in coppi vecchi
<i>Pareti esterne</i>	Muratura intonacata e tinteggiata all'interno ed a vista esternamente
<i>Pareti interne</i>	Muratura intonacata e tinteggiata

1.3.4.3 Finiture

<i>Pavimenti e rivestimenti</i>	Ceramica e cotto
<i>Infissi esterni</i>	Legno + persiane
<i>Infissi interni</i>	legno

1.3.4.4 Impianti

<i>Impianto elettrico</i>	A norma
<i>Impianto idrosanitario</i>	A norma
<i>Impianto termico</i>	A norma
<i>Altri impianti</i>	A norma

1.3.5 Stato di conservazione

<i>Strutture</i>	buono
<i>Parti edili</i>	buono
<i>Finiture</i>	buono
<i>Impianti</i>	buono

1.3.6 Riferimenti temporali

<i>Anno di costruzione</i>	600
<i>Eventuali interventi successivi</i>	Opere interne nel 1994

1.3.7 Contesto

<i>Caratteristiche di zona e destinazioni prevalenti</i>	Agglomerato isolato residenziale
<i>Qualità del contesto</i>	buona
<i>Conformazione plano-altimetrica e natura del suolo</i>	collinare
<i>Centri urbani più vicini e distanza</i>	Pochi chilometri da Ponte dell'Olio

<i>Presenza di edifici pubblici, commerciali o rilevanti</i>	No
<i>Disponibilità parcheggi</i>	buona
<i>Viabilità e infrastrutture</i>	buona
<i>Mezzi di trasporto</i>	Collegato tramite strada bitumata
<i>Attrezzature urbane e servizi</i>	=
<i>Progetti e iniziative rilevanti</i>	=
<i>Elementi paesaggistici di particolare interesse</i>	Chiesa e torre di Castione con vista sulle colline
<i>Presenza di rifiuti tossici e/o di sostanze inquinanti</i>	=

1.4 Stato di possesso

In base a quanto dichiarato dall'Esecutato, il bene risulta attualmente nella propria piena disponibilità. Lo stesso dichiara che il portico inserito nella mappa catastale non risulta di sua proprietà

1.5 Regime patrimoniale

In base agli atti anagrafici, l'esecutato risulta libero di stato.

1.6 Vincoli e oneri

1.6.1 Formalità pregiudizievoli

<i>Descrizione</i>	Ipoteca volontaria Data: 23/09/2008 - Rep. 14.259/5.585
<i>Estremi iscrizione</i>	Data: 29/09/2008 Reg. Gen. 15.767 - Reg. Part. 2.591
<i>Identificazione immobili</i>	<u>Catasto Fabbricati di Ponte dell'Olio</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 mapp. 96 subalterno 3 • Foglio 28 mapp. 986 subalterno 2 <u>Catasto Terreni di Ponte dell'Olio</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 mapp. 335 • <u>Foglio 28 mapp. 1017</u>
<i>Soggetti a favore</i>	BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano C.F.13263030150

<i>Soggetti contro, diritto e quote</i>	<p>██████████ nato a Piacenza il 08.01.1971 proprietà per ½</p> <p>██████████, nata a Mocache – Los Rios (Equador) il 13.05.1964 (proprietà per 1/2).</p>
---	---

<i>Descrizione</i>	<p>Verbale di pignoramento immobili</p> <p>Data: 01/06/2012 - Rep. 1.592</p>
<i>Estremi trascrizione</i>	<p>Data: 25/07/2012</p> <p>Reg. Gen. 8.441- Reg. Part. 6.310</p>
<i>Identificazione immobili</i>	<p><u>Catasto Fabbricati di Ponte dell'Olio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 mapp. 96 sub. 5 • Foglio 28 mapp. 986 sub. 5 <p><u>Catasto terreni di Ponte dell'Olio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 28 mapp. 335 • Foglio 28 mapp. 1017
<i>Soggetti a favore</i>	<p>UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK s.p.a. con sede in Milano</p> <p>C.F. 005140920017</p>
<i>Soggetti contro, diritto e quote</i>	<p>██████████ n. Piacenza il 08.01.1971 – proprietà per ½</p> <p>██████████ nata in Equador il 13.05.1964 - proprietà per ½</p>

1.6.1.1 Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli

Il costo per la cancellazione delle formalità di cui sopra è pari a € 297,00

1.6.2 Stato di Condominio

Non sussiste..

1.7 Situazione edilizia e urbanistica

1.7.1 Classificazione urbanistica fabbricato

<i>Dati Strumento Urbanistico</i>	B8- Edifici esistenti a destinazione residenziale non legate al fondo esterni al territorio urbanizzato
<i>Disciplina di intervento e riferimento normativo</i>	Art. 38 – punto 1

<i>Interventi ammessi</i>	Modalità e le prescrizioni secondo art. 38 approvato.
---------------------------	---

1.7.2 Strumenti autorizzativi

<i>Estremi provvedimento autorizzativo</i>	Immobile edificato nel 600. Realizzazione di opere interne alle costruzioni. Legge 47/85 art 26 del 22.12.1994 n. 352
<i>Titolare</i>	██████████ e ██████████
<i>Opere</i>	Opere interne

<i>Estremi provvedimento autorizzativo</i>	Autorizzazione del 11.02.1995, prot. 1116
<i>Titolare</i>	██████████ e ██████████
<i>Opere</i>	Formazione di tettoia ed adeguamento scarichi.

1.7.2.1. Classificazione urbanistica terreni

<i>Dati Strumento Urbanistico</i>	Foglio 28, mappale 335 – Zona E7 regolata dall’art. delle NTA 57. Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale
	Foglio 28, mappale 1017 – Zona E7 regolata dall’art. delle NTA 57. Zone agricole di particolare interesse paesaggistico ambientale. Zona E4 regolata dall’art. NTA 55 – Zone agricole boscate con tutela naturalistica per il 24 % circa.

1.7.3 Condoni Edilizi

Non c'è evidenza di alcuna pratica di sanatoria/condono edilizio.

1.7.4 Abitabilità/Agibilità

Relativamente alla costruzione, autorizzazione di abitabilità, prot.. 7568/97 del 25.03.1998.

1.7.5 Conformità edilizia

1.7.5.1 Analisi di conformità

L'alloggio, risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

1.7.6 Attestato di Certificazione Energetica

Non è stata redatta.

1.7.7 Conformità degli impianti

Anche se ad un'impressione meramente visiva non sembrano sussistere particolari elementi di difformità normativa o rischio sostanziale, non c'è evidenza di alcun certificato di conformità impiantistica.

1.8 Valutazione

Il valore dell'unità viene stimato sotto l'aspetto economico del **valore di mercato**. Si assumono come dati di base i prezzi pagati per immobili simili, esprimendo in proporzione il valore dell'immobile in oggetto.

Sulla base della personale conoscenza del mercato, un immobile in posizione analoga, con le stesse caratteristiche di finiture civili e della medesima tipologia edilizia, presenta un valore di mercato, riferito alla superficie commerciale pari a **€/mq 1.100,00**.

La stima viene condotta riferendosi al citato valore ed adottando opportuni coefficienti correttivi, come segue:

Calcolo della superficie lorda commerciale

1. Superfici abitabili - piano terra

144,40 mq x 1,00 = 144,40 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 144,40 mq

Calcolo dei coefficienti correttivi per la stima del valore di mercato

- Coefficiente di funzionalità	1,00
- Coefficiente di esposizione	0,95
- Stato di conservazione	0,95
- Coefficiente di superficie	1,00
- Vetustà	1,00
- livello di piano: terra senza cantina	0,90

Calcolo del valore di mercato dell'unità

Applicando ora i coefficienti correttivi al valore del metro quadro commerciale si ha:

**144,40 mq x 1.100,00 €/mq x 1,00 x 0,95 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 0,90 = € =
arrotondo € 129.017,79**

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza dell'immobile, con destinazione agricola, della superficie di 804,00 mq considerato il suo stato essenzialmente a verde, si stima un valore a corpo di **€ 2.000,00**.

In conclusione il **valore di mercato** dell'immobile oggetto di stima alla data odierna è di complessive € 131.017,79, arrotondato in **€ 131.000,00 (euro centotrentunmila/00)**

1.8.1.1 Deprezzamento

Per tenere conto di talune condizioni e modalità incidenti sulla probabile formazione definitiva del prezzo di trasferimento è opportuno apportare a tale valore un deprezzamento forfettario quantificabile nella misura del 15%:

Euro 131.000,00 x 0.90% = 117.900,00

Arrotondati a:

Euro 118.000,00

ALLEGATI

Elenco allegati

- _ Googlemaps**
- _ Visura Catastale**
- _ Pianta catastale Foglio 28 – part. 96-986 – sub.,5-5**
- _ Estratto di mappa Foglio 28 – Mappale 96 - 986**
- _ Rilievo con piante piano terra**
- _ Autorizzazione edilizia**
- _ Art. 26 Legge 47/85**
- _ Autorizzazione abitabilità**
- _ Destinazione urbanistica**
- _ Estratto di PRG**
- _ Fotografie n. 9**
- _ C.Res. ██████████**
- _ C.Res. Ordonez Fernandez**
- _ Estratto riassunto matrimonio**
- _ Verbale di sopralluogo**

INDICE

<i>Dati del Procedimento e informazioni generali</i>	<i>2</i>
<i>Lotto da periziare</i>	<i>4</i>
<i>Valutazione.....</i>	<i>13</i>
<i>Allegati</i>	<i>15</i>