

Es. Imm. nr. 64/2023

- G.E. Dr. S. A. Tiberti -

- Custode Giudiziario IS.VE.GI. Parma -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

ORTLES 21 S.R.L.

Avv. C. TINELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

██

Avv. S. BERTONI

████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE® **Creditori intervenuti**

ASTE
GIUDIZIARIE®

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Avv. C. CREDALI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento in data 14/01/2024, l'Ill.mo G.E. Dott. Stefano Aldo Tiberti incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc. 8, Esperto nell' esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto prestava giuramento di rito il 16/01/2024, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 22/05/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto:

-rilevato che la relazione notarile consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipocatastale, risulta completa e idonea,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-esaminato l'atto di pignoramento,

-eseguiti i rilievi necessari, le opportune misurazioni e le debite calcolazioni,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

della P.P. dei beni di cui ai punti 1), 2) e 3); per la quota di 1/24 della P.P. del bene di cui al punto 4);

[REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. dei beni di cui ai punti 1), 2) e 3); per la quota di 1/24 della P.P. del bene di cui al punto 4);

a favore di:

[REDACTED], per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni di cui ai punti 1), 2) e 3); per la quota di 1/12 della P.P. del bene di cui al punto 4);

Al Catasto Fabbricati del Comune di Podenzano i beni pignorati risultano così intestati:

- quanto ai beni di cui ai punti 1) e 2) a: [REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- quanto al bene di cui al punto 4) a: [REDACTED], per la quota di 1/24 della P.P. in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED], per la quota di 1/24 della P.P. in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Il bene di cui al punto 3) costituisce area scoperta di pertinenza esclusiva delle due unità immobiliari subb. 5 e 6 di cui sopra (cortile, camminamenti e verde).

Il bene di cui al punto 4) costituisce strada pertinenziale di accesso alla pubblica via identificata come Strada Comunale delle Due Case.

Corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalle certificazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali, e sono così derivanti:

- quanto al bene di cui al punto 1), da COSTITUZIONE del 07/09/2005 pratica n.

PC0072521 in atti dal 07/09/2005, COSTITUZIONE (n. 6245.1/2005); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 pratica n. PC 0037521 in atti dal 14/02/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 17148.1/2011).

- quanto al bene di cui al punto 2), da COSTITUZIONE del 07/09/2005 pratica n. PC0072521 in atti dal 07/09/2005, COSTITUZIONE (n. 6245.1/2005); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 pratica n. PC 0037522 in atti dal 14/02/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 17149.1/2011).

- quanto al bene di cui al punto 3), da COSTITUZIONE del 07/09/2005 pratica n. PC0072521 in atti dal 07/09/2005, COSTITUZIONE (n. 6245.1/2005); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 pratica n. PC 0037530 in atti dal 14/02/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 17157.1/2011).

- quanto al bene di cui al punto 4) – Catasto Fabbricati, da COSTITUZIONE del 03/08/2004 pratica n. PC0067115 in atti dal 03/08/2004, COSTITUZIONE (n. 2468.1/2004); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 pratica n. PC 0037508 in atti dal 14/02/2011, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 17138.1/2011).

- quanto al bene di cui al punto 4) – Catasto Terreni, da FRAZIONAMENTO del 18/06/2004 pratica n. PC0041874 in atti dal 18/06/2004 (n. 41874.1/2004) con soppressione delle partt. 166, 271, 270 e 268 e variazione della part. 267; in precedenza da TIPO MAPPALE del 11/06/2004 pratica n. PC 0028176 in atti dal 11/06/2004 (n. 28176.1/2004) e VARIAZIONE del 11/06/2004 pratica n. PC 0028176 in atti dal 11/06/2004 (n. 28176.1/2004) con soppressione della part. 184; in precedenza da VARIAZIONE del 27/01/1976 in atti dal 30/06/1979 (n. 10176).

Confini

Il compendio di cui ai punti 1), 2) e 3) confina in un sol corpo con le unità individuate dalle particelle 277/1, 277/2, 277/3, 277/7 e 277/8, particelle 156 e 269, tutte del fgl. 15 Catasto Terreni del Comune di Podenzano.

La strada pertinenziale di cui al punto 4) confina con la Strada Comunale delle Due Case e con le particelle 277, 278 e 326 del fgl. 15 CT del Comune di Podenzano.

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 01/03/2024, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. dei beni di cui ai punti 1), 2) e 3) e per la quota di 1/24 della P.P. del bene di cui al punto 4); [REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. dei beni di cui ai punti 1), 2) e 3) e per la quota di 1/24 della P.P. del bene di cui al punto 4), come si evince dalla seguente cronistoria:

a) in forza di atto di compravendita del 16/11/2005, rep. n. 134086/32536 Notaio Toscani Massimo in Piacenza, trascritto il 24/11/2005 a Piacenza ai nn. 19021/12170, da potere di [REDACTED];

b) a [REDACTED], gli immobili pervennero per aver edificato su area acquistata in forza di atto di compravendita del 02/09/2004, rep. n. 128795/29938, Notaio Toscani Massimo in Piacenza, trascritto il 16/09/2004 a Piacenza ai nn. 13601/9414, da potere di [REDACTED].

A [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di titoli anteriori al ventennio.

- Art. 2 -

(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)

Descrizione sommaria

Trattasi di villetta a schiera, facente parte di un complesso residenziale sito in Comune di Podenzano (PC), frazione Due Case nc. 2/a, a costituire una fetta di casa da cielo a terra, disposta su due livelli P. Terra e 1°, oltre area scoperta di pertinenza esclusiva, con accesso da strada privata.

Due Case è una piccola frazione del Comune di Podenzano, rispetto al quale è posta a circa 2,15 km in direzione nord, a cui è collegato dalla strada provinciale n. 654R (SP della Val Nure). Il centro abitato è caratterizzato da residenze e qualche attività agricola e artigianale; gli esercizi commerciali più vicini si trovano nel centro abitato di Gariga a circa 1 km in direzione Piacenza. Tutti i servizi essenziali e le scuole di 1° grado sono a Podenzano, mentre quelle di 2° grado sono a Piacenza distante circa 11 km in direzione

nord. La frazione è collegata mediante servizio delle corriere (SETA) sia al Capoluogo, sia a Podenzano e agli altri Comune della Val Nure. A Piacenza, è presente lo svincolo autostradale A1 Milano-Napoli e A21 Brescia-Piacenza-Torino.

L'immobile pignorato si trova nella zona sud della frazione, in posizione arretrata rispetto alla Strada Provinciale, in prossimità dello svincolo tra la Strada Comunale Due Case e la SP. Il traffico è locale e la disponibilità di parcheggi pubblici è scarsa.



Fot. N. 1: Vista dall'alto (estratto da Google maps)

L'ingresso avviene da strada privata (part. 269) con accesso da Strada Comunale Due Case. La strada privata è in comune con altri edifici costituenti una lottizzazione risalente all'anno 2004/05, composta da tre villette a schiera, una villetta monopiano e una palazzina di quattro unità abitative, oltre ad un ulteriore edificio pre-esistente, posto ad est.



Fot. N. 2: Strada d'accesso privata (in comune)

La villetta in oggetto è la terza a sx percorrendo la strada privata. L'ingresso è dotato di un cancello carraio e uno pedonale in ferro, tra di loro separati ed entrambi elettrificati.



Fot. N. 3: Ingresso su strada privata – pilastro fratturato

I muretti/pilastri di sostegno dei cancelli e la restante parte della recinzione fronte strada sono in blocchi di calcestruzzo tipo "splittato colorato", ove sono presenti il citofono e i contatori enel e gas metano. Il pilastro tra i due cancelli è lesionato in corrispondenza di un giunto orizzontale tra due blocchi; la lesione è passante lo spessore del muro e i blocchi sono disallineati.



Fot. N. 4: Recinzione su strada privata

Attraversando il cancello si accede ad un'area cortilizia pertinenziale completamente recintata e pavimentata e quindi ad un piccolo portico sotto il quale è posto il portoncino d'ingresso alla abitazione, alla sinistra del quale si trova il portone d'ingresso alla autorimessa. La zona pedonale è rifinita con piastrelle di gres, mentre quella carrabile è rifinita in masselli autobloccanti di cls.



Fot. N. 5: Vista dall'ingresso

Sul retro dell'edificio è pure presente un'ulteriore area pertinenziale, adibita a zona barbecue, ricovero attrezzi e piccola area verde, di forma rettangolare, anch'essa recintata lungo tre lati con rete metallica, pavimentata con quadrotti di graniglia e cemento posati a secco. Lungo il muro dell'edificio è presente un marciapiede, larghezza circa 0,80 m, rifinito con piastrelle di gres e un punto acqua.



Fot. N. 6: Area pertinenziale retrostante

L'edificio ha struttura verticale in muratura in blocchi di laterizio, i solai orizzontali sono in latero-cemento e la copertura è del tipo ventilata, a due falde inclinate, in travi e travetti in legno lamellare a vista. Gli sporti di gronda e la copertura del portico sono sostenuti da travi e travetti in legno con interposte perline in legno. Il pavimento del piano terra poggia su vespaio areato e le murature perimetrali esterne sono isolate termicamente. Le contropareti esterne e i tavolati divisorii interni sono in blocchi di laterizio forati sp. 8cm.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio, tipo antico, sovrapposti a lastre ondulate in fibrocemento di colore rosso e le lattonerie sono in rame.



Fot. N. 7: Facciata lato ovest (retro)

Le facciate sono intonacate e rifinite con pastella fine al civile colorata e presentano finte colonne e superfici in mattoni pieni in laterizio faccia a vista. Lo stato manutentivo è in

generale discreto; si nota la presenza di umidità di risalita sulla parete esterna lato ovest.



Fot. N. 8: Presenza d'umidità di risalita

L'edificio è collegato alla rete fognaria comunale; le acque reflue domestiche subiscono un primo trattamento attraverso fossa imhoff e pozzetto degrassatore posti nell'area pertinenziale retrostante, per poi confluire, insieme alle acque meteoriche, nella rete di raccolta comune e quindi alla fognatura comunale.

Internamente, la villetta è così composta:

-al piano terra: ingresso con soggiorno e cucina a vista, disimpegno, bagno, autorimessa, scala di collegamento al piano superiore e ripostiglio ricavato nel sottoscala; dal soggiorno si accede direttamente all'area pertinenziale retrostante.



Fot. N. 9: P. T. - Ingresso/Soggiorno



Fot. N. 10: P.T. - Angolo cottura



Fot. N. 11: P.T. - Ripostiglio sottoscala



Fot. N. 12: P.T. - Bagno



Fot. N. 13 : P.T. - Autorimessa



Fot. N. 14: Disimpegno e scala colleg. piano 1°

- al piano primo: tre camere da letto, di cui una con cabina armadi, disimpegno, bagno e terrazzo coperto accessibile dalla camera da letto con affaccio sul fronte ovest.



Fot. N. 15: P. 1° - Camera "A" con cabina armadi.



Fot. N. 16: P. 1° - Camera "B"



Fot. N. 17: P. 1° - Camera "C" con terrazzo



Fot. N. 18: P. 1° - Bagno



Fot. N. 19: P. 1° - Scala e disimpegno

Tutto si presenta perfettamente agibile, rifinito in ogni sua parte con materiali di medio capitolato risalenti all'epoca della costruzione e in discreto/buono stato manutentivo. I serramenti sono in legno mordenzato tinta noce, con vetrocamera termoisolante e persiane in alluminio anodizzato colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce e il portoncino d'ingresso è blindato. I pavimenti sono in gres ceramico di vario formato, compreso il rivestimento della scala interna, dell'autorimessa e del terrazzo. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile, il piano primo è mansardato ed ha la struttura di copertura in legno a vista.

Le pareti del soggiorno e della camera da letto "A" presentano rivestimenti e decorazioni di buona fattura.

Il bagno del piano terra è dotato di wc, lavabo, bidet, box doccia, vasca e attacco

lavatrice; quello del piano 1° è dotato di wc, lavabo, bidet e vasca. Le pareti dei bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica decorata di buona qualità e di vario formato. Il bagno del piano terra, inoltre, ha una parete lavorata a stucco di pregevole fattura.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti "a radiatori" in acciaio, ma **non è dotato di caldaia**. Attualmente, il riscaldamento è ottenuto mediante una stufa a pellet posizionata nel soggiorno. L'acqua calda ad uso igienico sanitario è prodotta da uno scaldacqua posizionato esternamente sul fronte ovest dell'edificio, lato cortiletto interno, al posto della caldaia.



Fot. N. 20: P. T. – Scaldacqua

L'impianto elettrico è dotato di quadro d'appartamento, posto nel disimpegno al piano terra, completo di interruttori differenziali per ogni tipologia d'utenza (luce, prese, ecc.).



Fot. N. 21: P. T. – Quadro elettrico

L'impianto di climatizzazione è presente nel soggiorno e nella camera da letto lato ovest ed

è del tipo a pompa di calore c/f con terminali split, con l'unità esterna posizionata sul terrazzo del piano 1°.



Fot. N. 22: P. 1° - Terrazzo con unità esterna climatizzatore

I locali del piano terra hanno altezza interna 2,70 m, il piano 1° mansardato ha altezza minima di circa 2,88 m e max 4,05 m (entrambe sotto travetto).

L'autorimessa ha altezza 2,50 m ed è dotata di portone basculante in alluminio verniciato grigio ad apertura automatizzata. La porta interna d'accesso è del tipo tagliafuoco REI 60'.

I rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento Edilizio per le tipologie dei locali sono rispettati.

Nessuna delle camere da letto rispetta la superficie minima (≥ 14 mq) richiesta per le camere a due letti dal Regolamento Edilizio, sia quello oggi vigente, sia quello vigente all'epoca della costruzione.

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali e nelle planimetrie catastali, la superficie coperta dell'unità immobiliare oggetto di stima misura: quanto al piano terra, circa **54,00 mq di abitazione, 10,00 mq di portico e 26,00 mq di autorimessa**; quanto al piano 1°, **circa 64 mq di abitazione e terrazzo di circa 5,50 mq**. Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

Le aree pertinenziali esterne misurano rispettivamente: quanto il cortile antistante (d'ingresso) circa 36 mq; quanto il cortile retrostante circa 38 mq.

- Art. 3 -

(Stato di possesso, titoli di occupazione, diritti di abitazione)

Alla data del sopralluogo, eseguito il 22/02/2024, i beni in oggetto risultano occupati dalla

[REDACTED]

L'accesso è stato eseguito congiuntamente al Custode nella procedura, Sig. Tinelli Matteo per conto dell' IS.VE.GI Parma, alla presenza dell'esecutata e del figlio minore.

Dallo Stato di Famiglia/Certificato di Residenza (Allegato n. 1) emesso dal Comune di Podenzano (PC) in data 06/03/2024, l'esecutata [REDACTED] risulta risiedere in [REDACTED]

[REDACTED], con la famiglia composta dai figli [REDACTED]

[REDACTED].

- Art. 4 -

(Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente, pesi e limitazioni d'uso)

Spese condominiali - aree comuni

I beni in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio.

Nell'atto di provenienza Notaio Toscani del 16/11/2005, rep. n. 134086/32536, è riportato quanto segue:

"ai fini di una migliore individuazione di quanto infra specificato, si precisa che a mio atto in data 20/09/2005 rep. n. 133438/32198, trascritto a Piacenza il 03/10/2005 ai nn. 16026/10382, è allegata sotto la lettera "A" una copia planimetrica nella quale:

- a) la strada privata oggetto di cessione pro quota è individuata con la dicitura strada privata, precisandosi che la manutenzione di detta strada spetterà a ciascuno dei lotti individuati in detta planimetria ai nn. 1, 2, 3 e 4 in ragione di ¼ ciascuno, e precisamente ai beni in oggetto compete la manutenzione in ragione di 4/48. Su tale strada hanno diritto di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e allaccio per tutti i servizi tecnologici per via interrata e aerea, i quattro lotti individuati con i nn. 1, 2, 3 e 4, mentre è fatto divieto a ciascuno degli aventi diritto di sosta e ingombro della strada medesima;
- b) i beni in oggetto sono gravati da una servitù di attraversamento di pubblica fognatura identificata con linea tratteggiata rossa nella copia planimetrica allegata

sub. "A" a mio atto in data 20/09/2005, rep. n. 133438/32198 sopra citato;
c) che i beni censiti con i mappali 160, 165, 97, 162, 167, 164 e 188 del fgl. 15 del Catasto terreni di Podenzano (PC) sono giovati di servitù d'allaccio, come esercitata di fatto, alla fognatura individuata con tratteggio verde nella copia planimetrica allegata su. "A" al già più volte citato mio atto in data 20/09/2005 rep. n. 133438/32198"

Inoltre, il bene censito con la particella 269 è gravato da servitù di distanza a favore del bene censito con la particella 101, subb. 3, 4, 5, 6 e 7 e part. 271 del fgl. 15 del C.F. del Comune di Podenzano (PC), costituita con atto con sottoscrizioni autenticate da Notaio Massimo Toscani in data 20/09/2005, rep. n. 133437, trascritto a Piacenza il 29/09/2005, ai nn. 15884/10293. Le particelle 101 e 271 risultano oggi soppresse.

Regime patrimoniale

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Allegato n. 1), emesso dal Comune di [REDACTED], risulta che gli esecutati contrassero matrimonio [REDACTED]. L'atto riporta inoltre "nessuna annotazione".

Altri pesi o limitazioni d'uso

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento non risultano trascritti titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti d'asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione ne altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritto d'uso e abitazione ulteriori rispetto a quelli precedentemente descritti.

- Art. 5 -

(Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione)

Vincoli ed oneri giuridici:

- TRASCRIZIONI:

pignoramento immobiliare, atto Tribunale di Piacenza rep. 1331 del 22/06/2023, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 20/07/2023 ai nn. 10653/8109, contro: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], a favore di: [REDACTED] con [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il pignoramento grava sui beni in Comune di Podenzano (PC) per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al CF fgl. 15, part. 277, subb. 4, 5 e 6, e per la complessiva quota di 1/12 della P.P. del bene di cui al CF/CT fgl. 15, part. 269.

- ISCRIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 24/11/2005, ai nn. 19022/4611, di € 277.500,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 185.000,00, durata 22 anni, giusto atto notaio dott. Toscani Massimo in Piacenza, in data 16/11/2005, rep. 134087/32537, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. - sede in Parma, C.F. 02113530345, contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L' ipoteca grava sui beni in Comune di Podenzano (PC) per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al CF fgl. 15, part. 277, subb. 4, 5 e 6, e per la complessiva quota di 1/12 della P.P. del bene di cui al CF/CT fgl. 15, part. 269.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 03/12/2008, ai nn. 19617/3307, di € 36.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 24.000,00, durata 30 anni, giusto atto notaio dott. Toscani Massimo in Piacenza, in data 25/11/2008, rep. 144606/38852, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. - sede in Parma, C.F. 02113530345, contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L' ipoteca grava sui beni in Comune di Podenzano (PC) per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al CF fgl. 15, part. 277, subb. 4, 5 e 6, e per la complessiva quota di 1/12 della P.P. del bene di cui al CF/CT fgl. 15, part. 269.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipoteca Legale, di € 41.342,64 in forza di cartella esattoriale di € 20.671,32 emessa da Equitalia Centro S.P.A. - Firenze in data 29/04/2016 n. 738/8516, iscritta a Piacenza in data 03/05/2016 ai nn. 5900/710, contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L' ipoteca grava sui beni in Comune di Podenzano (PC) sui beni di cui al CF fgl. 15, part.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

277, subb. 4, 5 e 6, e per la complessiva quota di 1/12 della P.P. del bene di cui al CF/CT fgl. 15, part. 269.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano complessivamente a € **665,00**, salvo diversa liquidazione dell'Agenzia del territorio S.P.I. di Piacenza.

- Art. 6 -

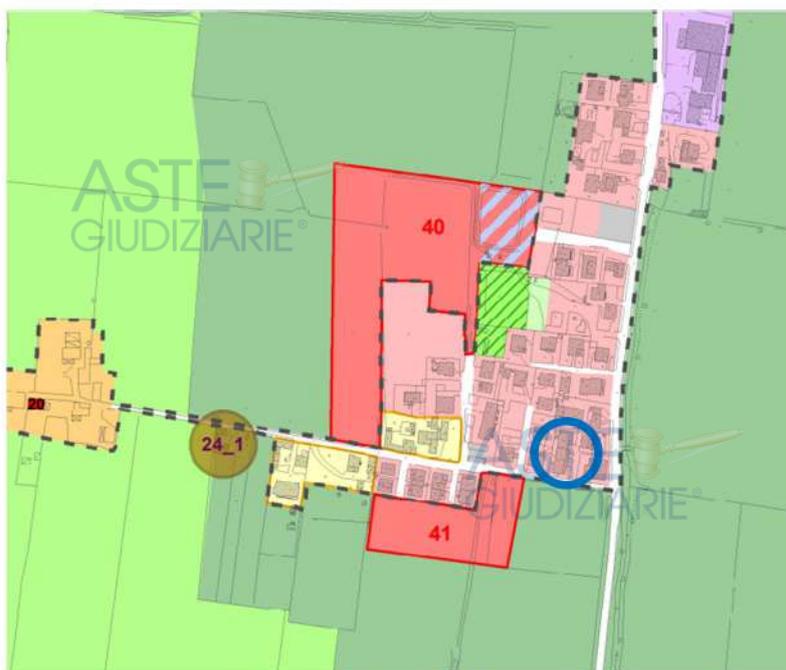
(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)

Classificazione urbanistica:

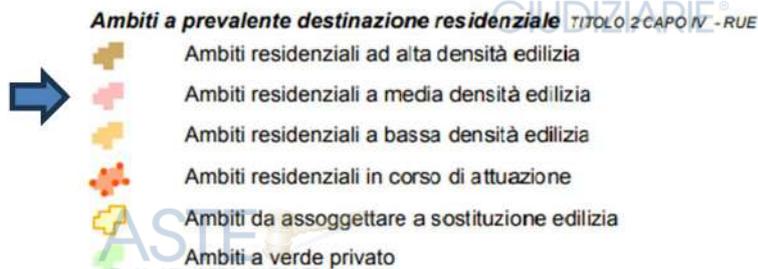
I beni pignorati, in base al RUE vigente del Comune di Podenzano (PC), approvato con D.C.C. del 31/03/2014 pubblicato sul Burett il 18/06/2014, ricadono in "TERRITORIO URBANIZZATO: Ambiti residenziali a media densità edilizia" normata dall'art. 2.4.7 del RUE vigente e "VINCOLI E TUTELE – VINCOLI E RISPETTI DELLE INFRASTRUTTURE: Fascia di rispetto gasdotti – 12 m in rete di distribuzione del gas" normata dall'art. 3.5.5 delle N.T.S. del PSC vigente.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 3).

Nel seguito si riportano gli estratti della Tav. RUE 01a/Var. e della Tav. PSC/RUE 04a con le rispettive Norme Tecniche:



(Estratto Tav. RUE -01a Variante)



(Estratto Legenda Tav. RUE-01a Variante)

Art. 2.4.7 – Ambiti residenziali a media densità edilizia

1. Tali ambiti comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente insediamento nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralti dei fabbricati esistenti o la nuova edificazione sui lotti ancora liberi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti sia il patrimonio edilizio esistente che i lotti liberi, sono :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione
- f) nuova costruzione

INDICI URBANISTICI

U.F. = 0,50 mq./mq.

I.F. = 1,50 mc./mq.

H max= 9,50 m.

R.C. (Q.) = 50%

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo II delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione dovrà essere osservata la distanza minima di m. 5,00 dal confine stradale salvo ulteriori prescrizioni dell'ente proprietario della strada ai sensi del D.Lgs. 285/92 e ss.mm.ii..
2. Si potrà derogare alle misure minime di distanze dalle strade, di cui al Titolo II - Capo II del presente regolamento, solo nel caso di edificazione su lotti inseriti in contesti urbani edificati in grado d'individuare allineamenti preesistenti di misure inferiori.
3. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti non lo consentano è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico secondo quanto previsto dal 2 Capo VII del presente Regolamento.

(Estratto regolamento urbanistico ed edilizio)



(Estratto Tav. PSC-RUE 04a Variante)

LEGENDA

RISPETTI - Titolo 3 Capo V NTS PSC - Titolo 2 Capo IX RUE

-  Impianti di telecomunicazione - art. 3.5.6 NTS PSC
-  Pozzo a servizio dell'acquedotto pubblico - art. 3.5.2 NTS PSC
-  Rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica - art. 3.5.4 NTS PSC
- Fasce di rispetto - Titolo 3 Capo IV - art. 2.9.4 RUE**
-  ++ x Fascia di rispetto cimiteriale - art. 3.5.9 NTS PSC
-  Fascia di rispetto dei pozzi idropotabili - art. 3.5.2 NTS PSC
-  Fascia di rispetto del depuratore comunale - art. 3.5.3 NTS PSC
-  → Fascia di rispetto gasdotti 12 m - art. 3.5.5 NTS PSC
-  Fascia di rispetto gasdotti 20 m - art. 3.5.5 NTS PSC
-  Fascia di rispetto strada extraurbana secondaria 30 mt - art. 3.5.7 NTS PSC
-  Fascia di rispetto strada locale 20 m - art. 3.5.7 NTA PSC
- Fasce rispetto elettromagnetico - art. 3.5.4 NTS PSC**
-  Area studio Linee elettriche alta tensione
-  Area studio Linee elettriche media tensione

(Estratto Legenda Tav. PSC-RUE 04a Variante)

Art. 3.5.5 - Rete di distribuzione del gas

1. Nella tavola QC C04 è stata riportata la rete di distribuzione del gas metano in media e bassa pressione e la posizione degli impianti principali. Inoltre, è stata riportata la grande rete di trasporto del gas metano (Rete Nazionale e Rete Regionale).
2. Zone di rispetto a metanodotti: gli interventi edilizi da realizzare in prossimità di questa condotta dovranno osservare il rispetto delle distanze dalle condotte e le ulteriori indicazioni contenute nel Decreto ministeriale 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8". Ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 24 novembre 1984, recante "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", lungo i tracciati dei metanodotti e gasdotti esistenti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza inferiore a m 20,00 per lato da condotte di 1^ cat. e m 12,00 per lato da condotte delle restanti categorie.
3. In ogni caso gli interventi in prossimità degli impianti e delle reti di distribuzione del gas sono subordinati al nulla osta dell'Ente competente.

(Estratto Normativa Tecnica Strutturale PSC NTS Variante)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Podenzano (PC), risultano depositati i seguenti atti, di cui si allegano gli estratti (Allegato n. 4) in cui l'immobile in oggetto è identificato come "**Villetta a schiera A**":

- **PdC n. 14/2004**, rilasciata dal Comune di Podenzano (PC) in data 06/07/2004, per "*realizzazione di complesso residenziale in località Due Case di Podenzano*", richiedente [REDACTED]. Titolo edilizio volturato il 16/09/2004 a [REDACTED] in qualità di amministratore unico [REDACTED] - Podenzano, fraz. Due Case, Via Bozza. Inizio lavori il 02/09/2004 - prot. 9066, fine lavori l'11/11/2005 comunicata il 12/11/2005 - prot. 13433.
- **DIA n. 94/2005**, prot. 7663 Comune di Podenzano (PC) in data 25/06/2005, per "*variante al Permesso di Costruire n. 14/2004*", denunciante [REDACTED]. Inizio lavori con decorrenza 30gg. dalla data di presentazione della denuncia. Fine lavori il 11/11/2005.
- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA**, rilasciata dal professionista abilitato [REDACTED] in data 11/11/2005, convalidata dal Comune di Podenzano - Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia, in data 26/02/2011.

Si segnala, inoltre, la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi di cui sopra.

Trattasi di irregolarità dovuta alla presenza di una cabina armadi, realizzata nella camera da letto del 1° piano (Camera "A", vedi Allegato n. 5) con affaccio sul fronte est, di dimensioni interne 3,50*1,20m. La presenza della cabina riduce la superficie della camera

da letto a circa 12,25 mq < 14,00 mq prescritti dal Regolamento Edilizio per due persone. La camera è quindi adatta ad ospitare una sola persona. Le sopra descritte difformità sono riportate nell'elaborato grafico allegato (Allegato n. 5).

Trattasi di difformità sanabili con CILA a Sanatoria senza opere con il pagamento della sanzione/oblazione di € 516,00 ai sensi dell'art. 16bis della LR 23/2004.

Alternativa, potrebbe essere la messa in pristino con CILA senza sanzione.

A valere per entrambe le ipotesi occorre aggiungere le spese tecniche di circa 800,00 + oneri fiscali e contributivi e i diritti comunali (€ 100,00), per un totale di circa € 1.100,00.

Concludendo, **i costi di regolarizzazione urbanistica/edilizia ammontano, nel primo caso, a circa € 1.600,00 arrot. (milleseicento/00 euro).**

Regolarità catastale:

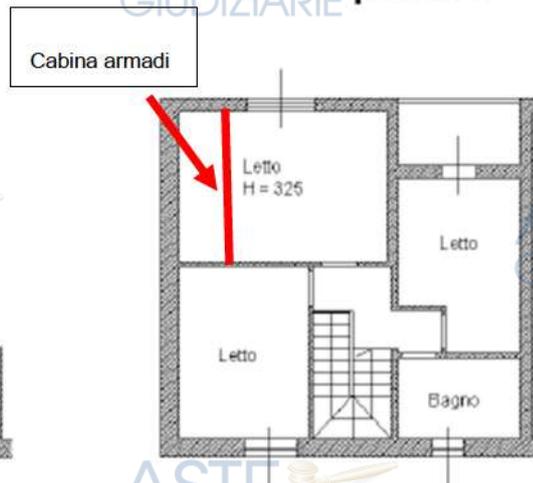
L' Esperto segnala la non conformità dello stato di fatto del bene sub. 5 con le planimetrie catastali.

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto ma sono coerenti con lo stato di progetto autorizzato e si riscontrano le identiche difformità descritte al punto precedente.

Piano terreno



Piano primo



(Estratto Planimetria catastale sub. 5)

La planimetria catastale dell' autorimessa (sub. 6) è invece conforme allo stato di fatto.



(Estratto planimetria catastale sub.6)

Le sopra descritte difformità sono riportate anche nell'elaborato grafico (Allegato n. 5).

Si allegano, inoltre: visure, estratto di mappa e schede catastali (Allegato n. 2).

Le irregolarità catastali sono sanabili con denuncia di variazione e aggiornamento della scheda catastale del fgl. 15, mapp. 277, sub. 5. Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 250,00 + oneri fiscali e contributivi, oltre i diritti catastali di € 50,00, per un **totale di circa 370,00 (trecentosettanta/00 euro)**.

Complessivamente, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano quindi a circa € 2.000,00 arrotondati, diconsi duemila/00 euro.

Conformità degli impianti:

Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, come si evince dalle dichiarazioni di conformità:

- impianto di adduzione del gas metano e dell'impianto termoidraulico, rilasciata il 17/11/2005 dalla ditta "Termoidraulica di Bessi Sergio";
- impianto elettrico, rilasciata il 31/12/2005 dalla ditta "Elettrovalnure di Azzalin & Magnani".

Il sottoscritto Esperto segnala che l'impianto termoidraulico è attualmente privo della caldaia a camera stagna a tiraggio forzato, richiamata nella dichiarazione di conformità di cui sopra, e che pertanto la Di.Co. non è oggi efficace.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Si terrà conto dello stato degli impianti come sopra descritto, nell'attribuire il valore di mercato unitario ai beni oggetto della procedura.

- Art. 7 -

(Formazione e valutazione estimativa dei lotti)

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

- rilevata sul materiale cartaceo la consistenza metrica dei beni oggetto di pignoramento,
- eseguite le misurazioni in loco,

- constatato che i beni pignorati riguardano quote nella loro interezza,

- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dei beni descritta in precedenza,

ritiene che, per favorirne la commercializzazione e per non penalizzare il valore dei singoli beni, i beni devono essere venduti in lotto unico.

LOTTO N.1: costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Podenzano (PC), località Due Case, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 15, part. 277, sub. 5, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6,5 vani, R.C. € 503,55, Località Due Case 2B, piano T-1; dati di superficie: totale 122 mq; totale escluso aree scoperte 118 mq

2) - fgl. 15, part. 277, sub. 6, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 23 mq, R.C. € 81,96, Località Due Case 2B, piano T; dati di superficie: totale 26 mq

3) - fgl. 15, part. 277, sub. 4, Bene Comune non Censibile - Partita speciale A, Località Due Case 2C, piano T.

4) - fgl. 15, part. 269, Cat. F/1 (area urbana), Cons. 227 mq, Località Due Case, Piano T, **particella corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Podenzano, fgl. 15, part. 269, ENTE URBANO, Sup. 227 mq.**

I tutto come descritto nel precedente art. 2, composto da:

- al piano terra: ingresso con soggiorno e cucina a vista, disimpegno, bagno, autorimessa e scala di collegamento al piano superiore e ripostiglio ricavato nel sottoscala;
- al piano primo: tre camere da letto, di cui una con cabina armadi, disimpegno, bagno e terrazzo accessibile dalla camera da letto con affaccio sul fronte ovest.

Fanno parte del compendio, inoltre, due aree pertinenziali di cui una antistante la villetta su cui insiste un piccolo portico d'ingresso alla abitazione, l'altra retrostante adibita a zona barbecue, ricovero attrezzi e area verde a cui si accede direttamente dal soggiorno.

Il tutto per una superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni coefficienti correttivi e computando la superficie della scala interna per il coeff. 1,50:

Piano terra

Vani principali:	$54,00 \text{ mq} * 1,00 = 54,00 \text{ mq}$ (compreso scala intera)
Portico:	$10,00 \text{ mq} * 0,50 = 5,00 \text{ mq}$
Autorimessa:	$26,00 \text{ mq} * 0,50 = 13,00 \text{ mq}$
Area esterna:	$74,00 \text{ mq} * 0,10 = 7,40 \text{ mq}$
	79,40 mq

Piano primo

Vani principali:	$61,70 \text{ mq} * 1,00 = 61,70 \text{ mq}$ (64,00 mq - scala 4,60 mq al 50%)
Terrazzo:	$5,50 \text{ mq} * 0,50 = 2,75 \text{ mq}$
	64,45 mq

In base ai criteri e alle calcolazioni sopra esposte, il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva di mq 143,85, arrotondato a 144,00 mq.

Stima dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

-in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza dei lotti,

-effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendite di immobili similari a quelli oggetto di stima,

-considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,

-tenuto conto che i beni vengono valutati nella loro interezza,

-tenuto conto della conformazione, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e del loro stato di conservazione,

-avendo avuto riscontro con fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2022 - Fiaip per "Case e Ville in buono stato – valori medi", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2023/1° sem. – Fascia/Zona: "extraurbana, rimanente parte del territorio con frazioni e fabbricati sparsi" per "Ville e villini in stato conservativo normale –valori medi",

determina il valore di mercato dei beni adottando il metodo comparativo-sintetico che, ove possibile, si ritiene il metodo più obiettivo ed immediato, in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ultima analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il valore di vendita giudiziaria sarà ricavato dal valore di mercato tenuto conto:

-degli adeguamenti e correzioni di stima per: costi delle regolarizzazioni urbanistiche compreso di spese tecniche; stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso; vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; eventuali spese condominiali insolute.

-dell' abbattimento forfetario di circa il **10%** rispetto al valore venale di mercato dei beni per effetto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita e che, pertanto, verrà nel seguito distinto il prezzo di stima dal minor prezzo suggerito per la vendita.

LOTTO N.1:

costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Comune di Podenzano (PC), località Due Case, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 15, part. 277, sub. 5, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6,5 vani, R.C. € 503,55, Località Due

Case 2B, piano T-1; dati di superficie: totale 122 mq; totale escluso aree scoperte 118 mq

2) - fgl. 15, part. 277, sub. 6, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 23 mq, R.C. € 81,96, Località Due Case 2B, piano T; dati di superficie: totale 26 mq

3) - fgl. 15, part. 277, sub. 4, Bene Comune non Censibile - Partita speciale A, Località Due Case 2C, piano T

4) – fgl. 15, part. 269, Cat. F/1 (area urbana), Cons. 227 mq, Località Due Case, Piano T, **particella corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Podenzano, fgl. 15, part. 269, ENTE URBANO, Sup. 227 mq,**

come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, **di circa 144,00 mq.**

Comparativi: la ricerca sui canali commerciali online ha portato a valori medi di €/mq 1.300,00 riferiti ad immobili di recente costruzione e in buono stato di manutenzione. Tenendo conto che i prezzi indicati sui mezzi online sono tendenzialmente più alti di quelli di mercato di almeno il 10%, dell'età dei beni oggetto di vendita (circa 20 anni), dello stato di conservazione e delle dotazioni impiantistiche, si ritiene di dover abbattere i valori di almeno il 30% e quindi €/mq 910,00.

Banche dati: i valori FIAIP, portano a valori medi di €/mq 1.050,00, identici a quelli OMI anch'essi pari a valori medi di €/mq 1.050,00

Valore unitario medio stimato: €/mq 1.000,00

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Villetta a schiera	144,00	1.000,00	144.000,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P. arrotondato			144.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità		(-)	2.000,00
Stato d'uso e manutenzione (-) ricompreso nella stima			0,00
Stato di possesso (-)			0,00
Spese condominiali insolute (-)			0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura			0,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			

	142.000,00
Riduzione forfetaria: -10%	14.200,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : (-)	665,00
Riduzione per arrotondamento (-)	135,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	127.000,00

Diconsi centoventisettemila/00 euro.

- Art. 8 -

(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento dei beni pignorati al compratore, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati. Il trasferimento è soggetto a Imposta di Registro.

- Art. 9 -

(comoda divisibilità della quota spettante al debitore)

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la quota intera di piena proprietà.

- Art. 10 -

(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)

I beni sono fruibili e funzionali, pertanto non sono necessarie opere urgenti per consentirne la funzionalità.

- Art. 11 -

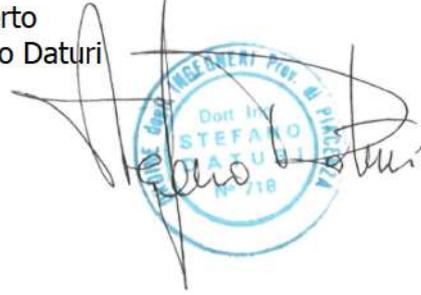
(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

Lo stabile non è in condominio e non ha amministratore.

L'Esperto ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, li 06/03/2024

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi



Allegati:

- 1- Estratti Uffici Anagrafe
- 2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- 3- Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4- Estratti pratiche edilizie
- 5- Planimetrie stato di fatto con difformità
- 6- Reperto fotografico