

PROCEDIMENTO R.G. N.72/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori:

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

EMISSIONE DEL 05/12/2024

dott. ing. Gianluca Croce

via Stradella 37/a - 29121 Piacenza (PC) - Telefono 349-3208114
e-mail: croce.gianluca@gmail.com pec: gianluca.croce@ngpec.eu

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

a. Identificazione e descrizione del bene

Il bene in oggetto è una porzione di villetta bifamiliare da cielo a terra ad uso residenziale articolata su due livelli: piano interrato e piano terra, con relativa area esterna posta in Comune di Gazzola (PC), Strada del Torrazzo, loc. Gabbana di Momeliano.



Figura 1 - inquadramento area ed immobile

La proprietà è costituita da un fabbricato semi-indipendente, costituito da una porzione di villetta bifamiliare, libera su tre lati. Lo stesso dispone anche di un'area esterna piuttosto ampia. Il fabbricato è posto all'interno di un compendio immobiliare chiuso in cui sono state realizzate una decina di villette bifamiliari in un luogo ameno nella frazione di Momeliano, in comune di Gazzola.

Luogo tipico di seconde case posto sul versante sinistro (ovest) del fiume Trebbia con splendida vista sulla valle e sulla pianura padana. Al fabbricato si accede dopo essere entrati in quella che i francesi definirebbero "cloture", nell'area di pertinenza dalla strada di lottizzazione. La proprietà non è recintata. L'insieme delle proprietà si.

Il fabbricato ha un piano semi interrato che sul lato prospiciente all'ingresso alla proprietà permette di avere la porta dell'autorimessa ed una finestrella sulla stanza semi-interrata ed è sostanzialmente completamente interrato sul lato opposto (lato est).

L'appartamento è articolato su due livelli: al piano semi-interrato ed al piano terreno del fabbricato. Al piano semi-interrato, insieme all'autorimessa, è presente un ampio vano utilizzabile sostanzialmente come parte dell'appartamento data l'ampia dimensione, il servizio igienico presente e le finestre poste sul lato non interrato che offrono la luminosità sufficiente.

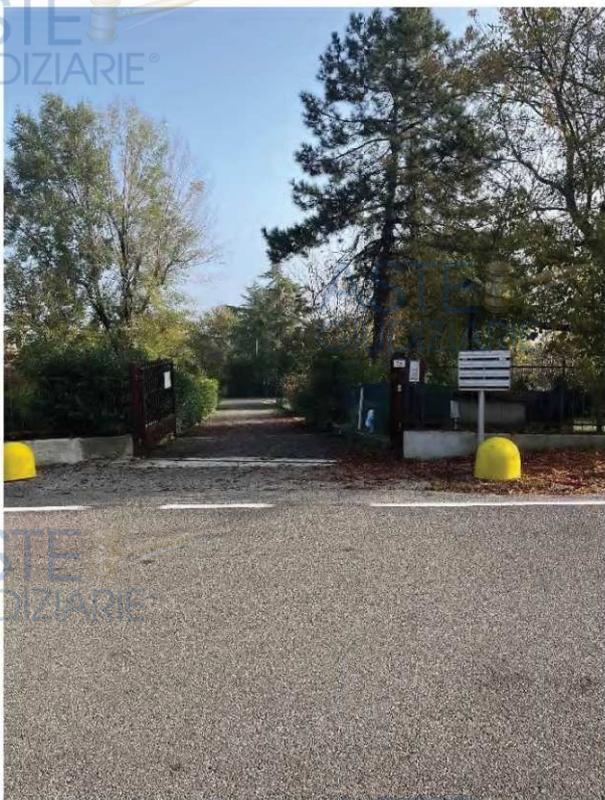
ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2 - Ingresso al villaggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 3 - Ingresso alla proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4 - Area esterna laterale



Figura 5 - Area esterna laterale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è articolato, come visibile dalla planimetria catastale, secondo la disposizione che segue:

PIANO SEMINTERRATO

Si accede al piano semi-interrato direttamente dall'esterno all'autorimessa (figura 3). Dall'autorimessa, mediante porta di accesso, è possibile entrare in un ampio vano dotato, separatamente di servizio igienico. Il vano presenta due finestre sul lato non interrato, una in corrispondenza della scala che porta al piano superiore (terreno), la seconda direttamente sul vano in questione. (vedi foto 6, 7, 8 e 9).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

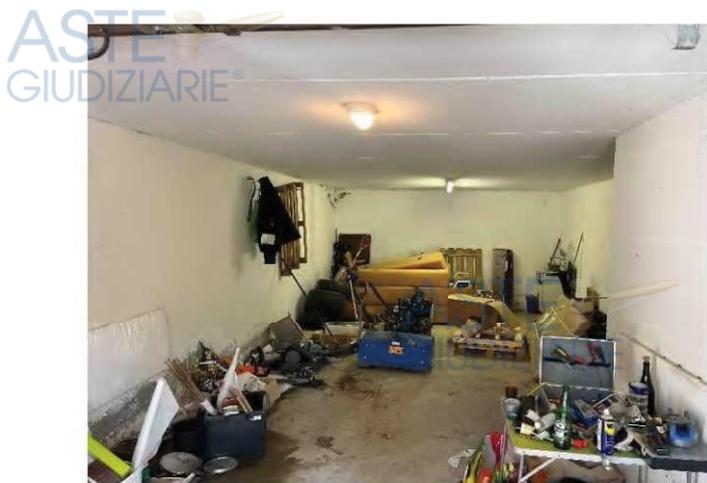


Figura 6 - Autorimessa



Figura 7 - Vano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 8 - Vano seminterrato



Figura 9 - Servizio igienico interrato

PIANO TERRA

Esterno

Si accede all'immobile attraverso la proprietà esclusiva dell'area che circonda la porzione di bifamiliare per tre lati, segnatamente dal lato est al termine di un camminamento che costeggia la casa e l'area di accesso. L'area, come vedremo a seguito, ha dimensioni significative (vedi foto 4, 5, 11, 12 e 13).

Interno

Ingresso posto su piccolo portico a cui si accede dopo aver percorso il camminamento apposito posto lungo il lato est della proprietà (foto 11). Il piccolo portico (foto 13) è posto sul lato sud con vista sulla pianura Padana. L'accesso è direttamente nel vano principale e cioè a dire il soggiorno – living della casa. Troviamo poi un'ampia cucina, anch'essa aperta sul portico, un disimpegno e due ampie camere da letto che si affacciano sul lato nord. Sempre dal disimpegno è possibile accedere ad un servizio igienico e da una scala, chiusa da una porta è possibile accedere all'autorimessa o viceversa.



Figura 10 - Porta d'ingresso, lato est



Figura 11 - Camminamento di accesso alla casa



Figura 12 - Area verde lato est



Figura 13 - Portico ed area lato sud

La planimetria catastale sottostante è coerente con la distribuzione interna attuale della proprietà sia per quanto attiene il piano seminterrato che per quanto attiene il piano terreno.

b. Identificazione catastale del bene

Area esterna - lotto

L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato è identificata al catasto terreni del comune di Gazzola (PC) al foglio 30, mappale 162, ente urbano, 1280 mq, senza redditi.

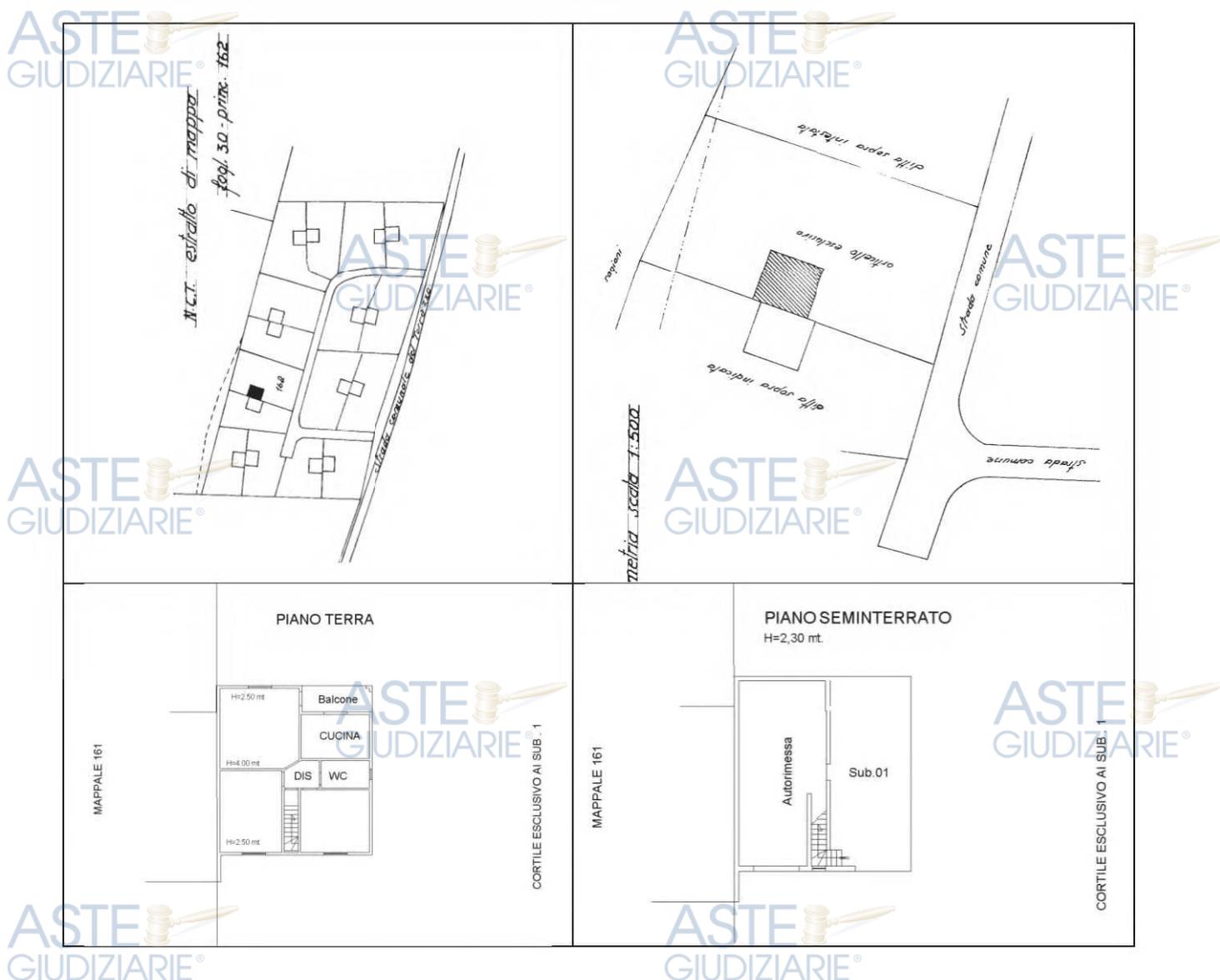
Il bene è registrato al NCEU del comune di Gazzola (PC) secondo l'identificazione seguente:

Fabbricato

foglio 30, mappale 162, sub 1, categoria A/7, classe 4, vani 5.5, superficie catastale 112 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 86 mq, rendita catastale 528,31 €.

Autorimessa

foglio 30, mappale 162, sub 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, totale superficie catastale 41 mq, rendita catastale 155,45 €.



2. Sommatoria descrizione del bene

È stato compiuto un accurato sopralluogo dal sottoscritto Tecnico in data 30 ottobre 2024 alle ore 9.30 e sonostati successivamente richiesti una serie di atti all'amministrazione comunale di Gazzola (PC).

a. stato di conservazione

L'immobile non si presenta in condizioni di abitabilità per le seguenti ragioni: Non esiste alcun servizio igienico funzionante, la caldaia sembra essere staccata dal circuito idraulico, taluni serramenti sono compromessi dalla loro condizione, non sono ultimate alcune lavorazioni (intonaci, pitture, piastrellature, ecc.). Gli elementi principali posti all'interno sono stati evidentemente realizzati con tecniche e tecnologie di non particolare standing, tipiche dell'edilizia commerciale degli anni 80/90. Lo stesso risulta sostanzialmente non solo mal conservato e manotenuto ma quasi appositamente non ultimato relativamente a lavori che si suppone fossero in corso (gli elementi di un bagno, per esempio, stazionano pacificamente in un cumulo di altri materiali in cantina).

Il sistema di riscaldamento avviene mediante caldaia a gas che alimenta un circuito idraulico costituito da termosifoni che è possibile intelleggere nelle fotografie riportate.

I serramenti esterni sono datati da ma di buona qualità, soprattutto per quanto attiene le persiane esterne. So ditaglia importante conferendo una forte luminosità agli interni (vedi foto 14 e 15).

Si tratta di una piccola "seconda" casa tipologicamente bifamiliare costruita all'interno di un compendio di villette assai piacevole sulla sponda sinistra (ovest) del fiume Trebbia in una località piuttosto nota per le seconde case.



Figura 14 - stanza da letto con serramento aperto



Figura 15 - serramento del bagno

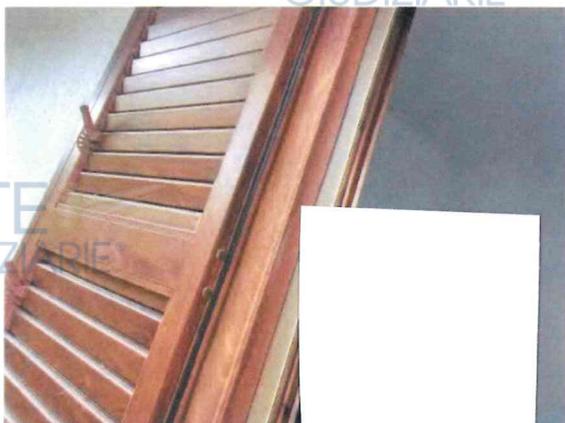


Figura 16 - Particolare persiana esterna

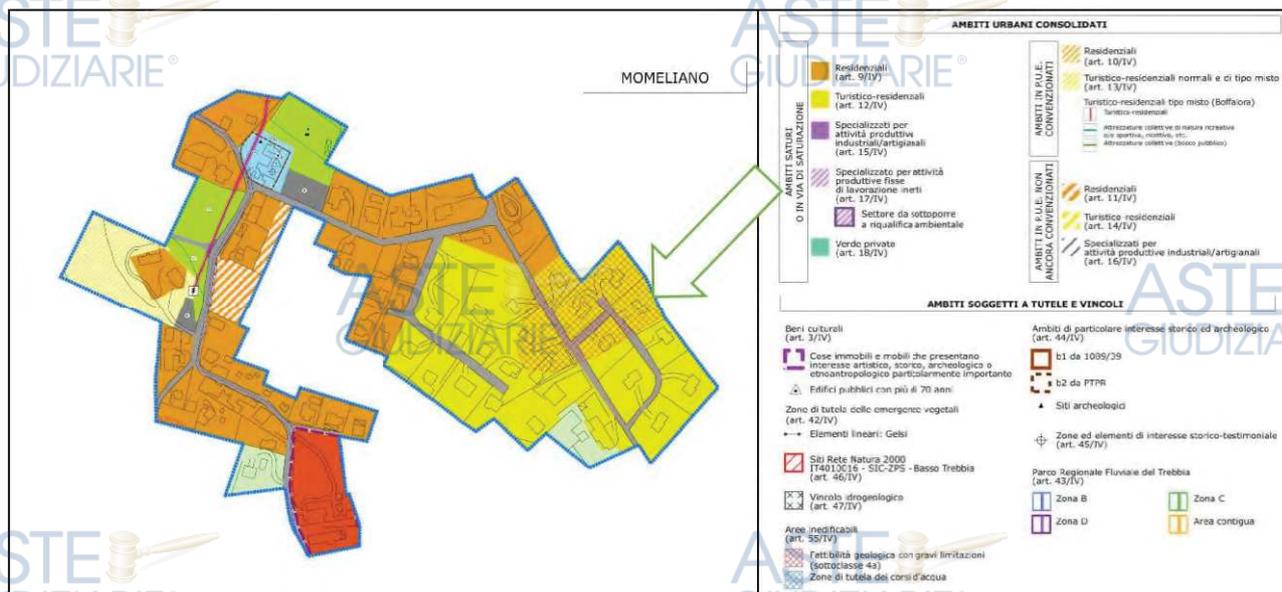


Figura 17 - Persiana esterna della cucina

Il lotto su cui insiste è di dimensione apprezzabile (1280 mq) ed incolto, come visibile dalle fotografie 11, 12 e 13. È, compatibilmente con la collocazione del lotto sufficientemente pianeggiante ed utilizzabile pienamente per gli scopi tipici delle seconde case di campagna.

Il riscaldamento avviene mediante caldaia a gas che alimenta anche l'acqua calda sanitaria e termosifoni. Gli stessi, si presume come lo stesso impianto, siano in pessimo stato di manutenzione, visibile in alcune fotografie. Gli impianti elettrici sono dell'epoca della costruzione della casa ed attualmente funzionanti.

Capitolo a parte merita la condizione strutturale che verifica orti cedimenti differenziali che hanno portato, per esempio, alla completa fessurazione dei muri rivolti verso sud ed ovest (figure 7 e 8). Tale circostanza denuncia un probabile movimento franoso della frana quiescente sopra la quale sono state erette parte delle costruzioni del compendio immobiliare tanto da far classificare la specifica area dal' vigente strumento urbanistico secondo quanto riportato a seguito.



Art. 12/IV - AMBITI TURISTICO- RESIDENZIALI saturi o in via di saturazione

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione turistico-residenziale in gran parte già edificate nelle quali sono ammessi la ristrutturazione degli edifici o il riutilizzo delle volumetrie esistenti a scopo residenziale, ampliamenti o sopralti, nonché la nuova edificazione sui lotti ancora liberi.

2. Nelle aree di cui al precedente comma il R.U.E. si attua per intervento edilizio diretto, secondo le categorie d'intervento indicate ai punti successivi nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 8/IV - A1).

3. In tali zone sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con ampliamento fino alla saturazione degli indici massimi di cui al punto del presente articolo;
- nuova edificazione o demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 - If = 1,2 mc/mq
 - Area a verde privato: almeno il 50% della superficie del lotto
 - H max= 7,50 con non più di due piani abitabili
 - VL = Indice di visuale libera = 2
 - distanza dai confini: minima 10 ml
 - distanza dei fabbricati fra loro: minima 10 ml
 - distanza dai cigli stradali: minima 10 ml
 - Q = rapporto massimo di copertura = 15% di SF (Rc = 0,15 mq/mq)
 - S1 = parcheggio pubblico = 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione (anche per gli ampliamenti e le ricostruzioni) da cedere gratuitamente al Comune
 - S2 = parcheggi privati nella misura in cui all'Art. 24/IV.

Gli indici If e Q sono comprensivi delle costruzioni già esistenti sul lotto di proprietà.

4. Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di rilascio di permesso di costruire, è consentita la monetizzazione delle opere da cedere al Comune nei casi previsti all'Art.55/III.

5. Qualora si dia attuazione a programmi e/o interventi destinati alla qualità della persona (Cultura dell'accoglienza o asklepios), dovrà essere presentato un master planning preliminare comprensivo delle opere da cedere al Comune e concordate/convenzionate con lo stesso (es.: opere da realizzare in loco o nel territorio, funzionali al rispetto dell'ambiente ed atte a migliorare ed arricchire la qualità della comunità).

Art. 55/IV - AREE INEDIFICABILI o con particolari limitazioni

1. Nelle tavole di RUE in scala 1:2000 (territorio urbanizzato) si distinguono due categorie di aree:

- Aree classificate relativamente la fattibilità geologica come Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni, Sottoclasse 4a;
- Aree sottoposte al vincolo di tutela dei corsi d'acqua (zona B3).

2. Per quanto riguarda le aree di cui al punto a) - Classe 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI, si tratta di aree nelle quali l'alto rischio idrogeologico o idraulico limita fortemente la possibilità di modifica delle destinazioni d'uso e deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non quella di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Al loro interno sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La SOTTOCLASSE 4a include le aree interessate da frane attive o recenti, o comunque coincidenti con zone cronicamente interessate da dissesti franosi più o meno profondi, con ridotta o assai scarsa regimazione delle acque. Tali aree non sono edificabili e gli interventi consentiti sono esclusivamente:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'Art. 31 della L. 5 agosto 1978, n°457;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

3. Per quanto riguarda le aree di cui al punto b) del comma 1. individuate in località Pizzilgherra nella tavola di RUE 2.d - Croara, in scala 1:2000 va fatta una precisazione: attualmente tale area ricade nella fascia di tutela fluviale del Fiume Trebbia classificata come zona B3 (fascia di esondazione ad elevato grado di antropizzazione), normata dall'Art. 12 del PTCP vigente. La Provincia ha in itinere una variante specifica al PTCP vigente (Art.27-bis LR 20/2000) con proposta di modifica cartografica delle fasce fluviali (tavola A1); per questa area è prevista la riduzione e riclassificazione della zona B3 in zona C2. Pertanto, all'entrata in vigore della suddetta variante, l'area di cui sopra sarà soggetta a quanto previsto dall'Art. 13 PTCP vigente.

La classificazione urbanistica sopra riportata ci dice che se anche l'utilizzazione fondiaria del lotto non è avvenuta completamente (art.12/IV), non è possibile aumentare di alcunché la cubatura a causa della specifica indicazione dell'art.55/IV. Infatti il secondo articolo riportato esclude la possibilità di aumentare la cubatura o di costruire nuovi edifici ma operare unicamente con interventi per la salvaguardia di quelli esistenti. Tale aspetto comporta una fortissima limitazione edilizia che sarà tenuta in debito conto nelle valutazioni successive.

a. esistenza della dichiarazione di agibilità

L'immobile dispone di tutto il carteggio relativo alla pratica edilizia prodromica alla sua costruzione e segnatamente, domanda di licenza edilizia, valutazioni istruttorie, rilascio di concessione edilizia, domanda di variante ed il certificato stesso di abitabilità (allora si diceva così per gli edifici residenziali).

Il "Certificato di abitabilità (corrispondente all'attuale certificato di idoneità edilizia ed agibilità)" è stato rilasciato dal Comune di Gazzola a seguito di domanda, in data 29/07/1980. Lo stesso viene riportato integralmente a seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE di GAZZOLA

Cat. n. 44/10-X

ASTE GIUDIZIARIE®

PERMESSO DI ABITABILITA' N. 591

Il Sindaco

Vista la domanda del Sig. [REDACTED] Presidente della [REDACTED]
residente a [REDACTED] Via [REDACTED] nr. [REDACTED]

Intesa ad ottenere il permesso di abitabilità per civile abitazione
del fabbricato villetta bifamiliare
sito in Gazzola

Via Momeliano nr. - Sez. - Foglio 30 Mapp. n. 50 ;

Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 28.7.1980
nonché quello del tecnico comunale in data 28.7.1980
Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 10.7.1978 ed ultimati
in data 10.7.1980 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi
e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

Visto il certificato di collaudo statico in data (in caso di opere in c.a.) 12.3.1980 comunale ;

Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della quattromila di
L. 18.500 ;

Visto che copia del certificato di collaudo è stato depositato presso l'Off. Genio Civile in data [REDACTED]
come da ricevuta n. [REDACTED] prot. a' sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;

Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27-7-1934, n. 1265;

Visto il nulla-osta di (*) [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® DICHIARA

che la costruzione villetta bifamiliare di proprietà
del Sig. [REDACTED]
sopra descritta, di piani nr. 1 vani n. 12 E' ABITABILE con decorrenza da 29.7.1980
Li. 29.7.1980

ASTE GIUDIZIARIE® IL SINDACO

[REDACTED]

(*) Soprintendenza - Vigili del Fuoco - Ispettorato Forestale, etc.

CASA ED. I.C.A. riproduzione anche postale vietata - modulo standard nr. Scandellato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- b. **acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**
Si riporta il Certificato di destinazione urbanistica

COMUNE DI GAZZOLA

provincia di Piacenza

UFFICI / 0523 / 975221 UFFICIO TECNICO 976762 FAX 976767

DATA _21/11/2024_
PROT. _4621_
FILE _cduRuePug64-2024
prat. n° _64/2024_

Oggetto: *certificato destinazione urbanistica*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA

Vista la richiesta pari protocollo, giunta in data _31/10/2024_ dal Sig. ing. Gianluca Croce _
tesa ad ottenere certificato di destinazione urbanistica per i terreni censiti al N.C.T. come segue:
FG _30_, MAPP. _162_.
Vista la variante al PTCP vigente approvata con atto di C.P. n. 69 del 2/7/2010;
Vista la delibera di C.C. n. 3 del 4/4/2014 di approvazione del R.U.E.;
Vista la delibera di C.C. n. 2 del 22/3/2022 di adozione del P.U.G.;

CERTIFICA

che i terreni sopra identificati sono così classificati nel R.U.E. approvato con delibera di C.C. n. 3 del 4/4/2014:

FG _30_, MAPP. _162_: **AMBITI URBANI CONSOLIDATI: AMBITI SATURI O IN VIA DI SATURAZIONE: Turistico-Residenziali; AMBITI SOGGETTI A TUTELE E VINCOLI: Fattibilità geologica con gravi limitazioni (sottoclasse 4a).**

CERTIFICA

che i terreni sopra identificati sono così classificati nella variante al PTCP vigente approvata con atto di C.P. n. 69 del 2/7/2010:

FG _30_, MAPP. _162_: **TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E STORICO CULTURALE: Sistema dei crinali e della collina; CARTA DEL DISSESTO: nessun dissesto.**

CERTIFICA

che i terreni sopra identificati sono così classificati nel P.U.G. ADOTTATO con delibera di C.C. n. 2 del 22/3/2022:

PUG - 3 INTERVENTI DIRETTI:

FG _30_, MAPP. _162_: **AMBITI URBANI CONSOLIDATI: Turistico-Residenziali.**

VIN 1.1 TUTELE PAESAGGISTICHE E CULTURALI-INFRASTRUTTURE E MOBILITA':

FG _30_, MAPP. _162_: **MORFOLOGIA DEL TERRITORIO: Sistema dei crinali e della collina.**

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

5. Presenza di opere abusive

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali e non presenta pertanto alcuna difformità edilizia.

a. verifica possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001, n.380

Per quanto suddetto al precedente punto non è necessaria.

b. eventuali costi della stessa

Per quanto suddetto l'informazione è ultronea.

c. verifica eventuale presentazione di istanze di condono, indicando

Non sono state presentate istanze di condono edilizio. Pertanto, non esiste un *soggetto istante*, non vi è alcun riferimento a *normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata*, non vi alcun procedimento in essere e pertanto nessun *stato del procedimento* può essere rappresentato, per le stesse ragioni non sono ipotizzabili *costi per il conseguimento del titolo in sanatoria* e le *eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere*. Non è utile alcuna *verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, c.6, della legge 28/02/1985, n.47 ovvero dall'art.46, c.5 del DPR del 6/06/2001, n.380, (specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)*.

6. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutentive**a. spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto)**

Si riporta la mail dell'Amministratore del compendio immobiliare, [REDACTED]:

Buongiorno,

in risposta a quanto richiesto comunico quanto segue:

..... omississ

- Spese ordinarie di gestione annuale € 450,00 (senza spese straordinarie)

b. spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Buongiorno,

in risposta a quanto richiesto comunico quanto segue:

- Debito pregresso approvato alla data odierna € 2764,14 (comprende spese straordinarie avvenute nello scorso esercizio per gli esercizi precedenti ha sempre saldato il padre la quota dovuta);

.....omississ

c. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'unico procedimento giudiziario noto è quello che ha generato la presente perizia.

7. Valutazione estimativa del valore di mercato del bene

Si procede secondo la valutazione sulla base dei valori al mq di mercato.

Il che presuppone:

Calcolo della superficie dell'immobile

Si assume come superficie il calcolo della stessa sulla base dei valori rilevati nella planimetria catastale riorganizzati secondo l'omogeneizzazione prevista per determinare la cosiddetta superficie commerciale.

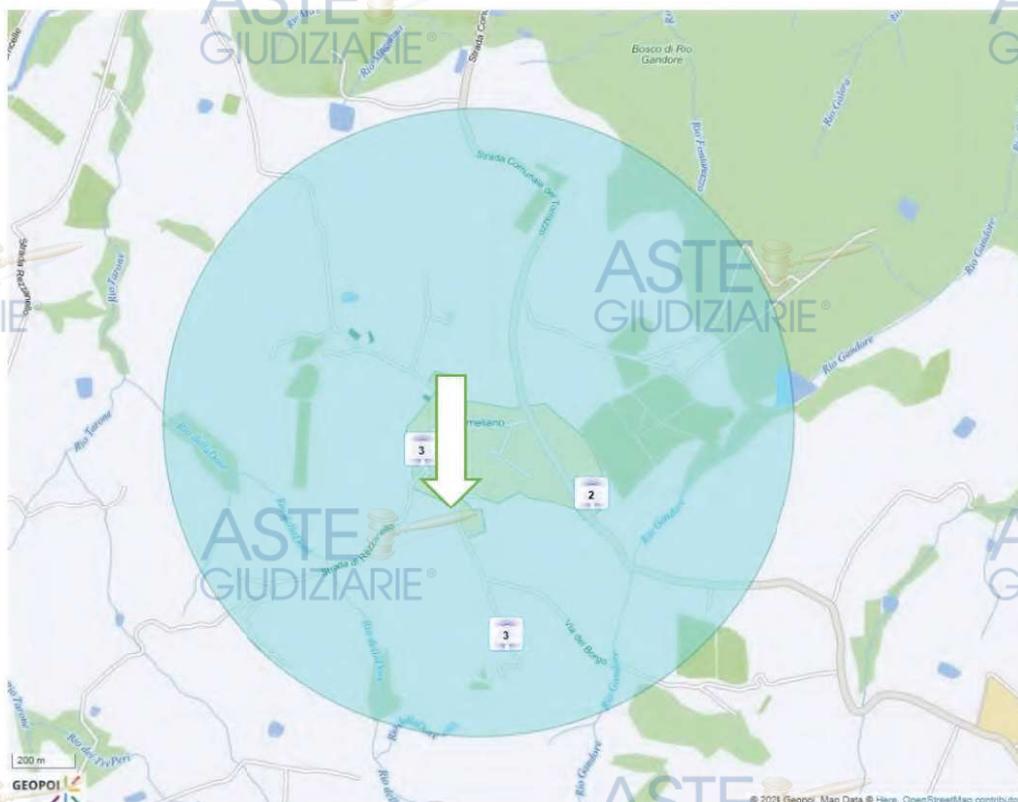
Sup. app.	= 76,00 mq	100%
Sup. seminterrato	= 38,00 mq	50,00%
Sup autorimessa	= 43,00 mq	33%
Sup lotto	= 1.280,00 mq	10%
(il lotto misura 1280 mq che al netto del fabbricato divengono: 1280 - 112 = 1168 mq)		
Sup balcone	= 5,00 mq	50%

Sup. comm = $76 + 38 \cdot 0.5 + 43 \cdot 0.33 + 1168 \cdot 0.1 + 5 \cdot 0.5 = 76 + 19 + 14 + 116,8 + 2,5 = 228,30 \text{ mq} \approx 228 \text{ mq}$

Determinazione del valore al mq**Determinazione sulla base dei prezzi medi di vendita in zona per beni analoghi**

I prezzi medi di vendita della zona sono stati ricercati mediante i dati disponibili presso l'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate (OMI) ricercando, in prima battuta entro 500 mt di raggio le transazioni immobiliari avvenute più recentemente. Le stesse sono risultate in numero insufficiente e pertanto è stata estesa la ricerca ad un raggio di 1000 mt ampliandola anche alle pertinenze e fino al 2020. IL risultato è stato quello riportato alla tabella successiva.

Per raggio di 1.000 mt.



Rilevati 5 atti.

Si osservi che le transazioni più prossime avvenute secondo il sistema di rilevamento OMI sono avvenute grosso modo in corrispondenza del luogo in cui è ubicato il bene oggetto della perizia (come si vede dalla mappa soprastante estrapolata dal sistema dell'agenzia delle entrate.

Sono stati individuati una serie di immobili compravenduti ai valori riportati nella tabella che segue.

Categoria catastale	Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Appartamento [mq]	Superficie omogenizzata [mq]	Valore al mq o vano unità appartamento [€]	Anno transazione
A2 + C2	87.500	4	93	$93 + 4 \cdot 0.33 = 94$	931	2022
A3	55.000		215	215	256	2024
A2 + C6	100.000	25	100	$100 + 25/2 = 112.5$	889	2023
A7 + C6	170.000	39	116	$116 + 39/2 = 135$	1259	2024
C6	2.500	12		$12/2 = 6$	417	2022

Tabella n.01

Si è quindi passati a tutto il territorio del comune di Gazzola ad eccezione del centro di Gazzola ed alle frazioni di Rivalta e Croara, censite a parte. Non sono stati riscontrati risultati ulteriori rispetto a quelli già indicati.

Si è quindi passati alle sole frazioni di Rivalta e Croara che presentano caratteristiche diverse rispetto alla frazione di Momeliano ma che comunque distano in linea d'aria dalla stessa circa 3300 mt. Le due frazioni di Rivalta e Croara presentano uno standing diverso e superiore, infatti sono numerose le abitazioni A7 trovate.

Sono vicine al Croara country club che definisce uno status per coloro che vi appartengono come soci. Tuttavia si trovano molto più in basso, ad un'altitudine significativamente inferiore, senza panorama da ammirare e con tutti i vantaggi e gli svantaggi che ciò comporta. In questo senso si ritiene, che possano offrire un significativo contributo alla determinazione del parametro economico che si vuole utilizzare. Sono stati ottenuti i seguenti risultati.



Categoria catastale	Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Appartamento [mq]	Superficie omogenizzata [mq]	Valore al mq o vano unità appartamento [€]	Anno transazione
A2 + C6	120.000	14	2 vani	3 vani	40.000	2020
A7 + C2 + C2	300.000	8 + 9	8.5 vani	9 vani	33.333	2021
A7 + C6	300.000	35	292	$292 + 35/2 = 309.5$	969	2021
A2 + C6	190.000	33	121	$121 + 33/2 = 137.5$	1382	2022
A7 + C6	240.000	17	158	$158 + 17/2 = 166.5$	1441	2023
A2 + C6	120.000	13	58	$58 + 6.5 = 64.5$	1860	2023
A7 + C6	270.000	20	148	$148 + 20/2 = 158$	1709	2023
A2	225.000		7.5 vani	7.5	30000	2020
A7 + C6	100.000	38	7.5 vani	9.5	10526	2020
A7 + C6	300.000	31	216	$216 + 31/2 = 231.5$	1296	2021
A7 + C6	220.000	15	211	$211 + 15/2 = 218.5$	1007	2021
A7 + C6	152.000	52	187	$187 + 52/2 = 213$	714	2021
A7 + C6	160.000	25	138	$138 + 25/2 = 150.5$	1063	2021
A7 + C6	320.000	40	361	$361 + 40/2 = 381$	840	2022
A7	490.000		258	258	1899	2022
A7 + C6	170.000	38	206	$206 + 38/2 = 225$	756	2022
A7	540.000		420	420	1286	2022
A7 + C6 + C6	215.000	21 + 21	150	$150 + (21+21)/2 = 171$	1257	2022

Tabella n.02

I valori della compravendita sono comprensivi delle autorimesse come indicate; pertanto, per poter attribuire un valore alle autorimesse compatibile col mercato, si è provato a fare riferimento sempre ai valori OMI per la stessa area individuata dallo stesso raggio a transazioni specifiche di autorimesse. Purtroppo, la ricerca non ha dato buon esito, in quanto una sola transazione è avvenuta per singola autorimessa e, peraltro, non significativa per le caratteristiche della stessa. Del resto, la zona non presenta una densità abitativa così importante da giustificare la necessità di un mercato delle autorimesse. Le case che ne sono provviste se le godono, quelle che ne sono sprovviste ne fanno a meno.

Per questo non essendo stato possibile attribuire una valutazione credibile alle autorimesse per assenza di compravendite specifiche che potessero dare un'indicazione sul loro valore, si è considerata la loro superficie omogeneizzandola a quella dell'abitazione considerandola al 50%. Lo stesso coefficiente di omogeneizzazione è stato adottato per le altre tipologie pertinenziali (per esempio i locali deposito C2) pari a 1/3 (0,33).

Analogo discorso per le transazioni del 2020 che considerano le superfici in vani. Le autorimesse sono state considerate pari ad 1 vano fino ai 15 mq e proporzionalmente per valori superiori.

I dati riportati indicano che nell'area più prossima a quella indagata, che, si ripete, essere quella della frazione di Momeliano, sulla base delle compravendite più recenti, è possibile esprimere una valutazione al mq che varia tra i 256 €/mq ai 1259,00 €/mq circa. I due valori riportati sono i due casi estremi, al di fuori dei quali, troviamo i seguenti: 931 e 889 €/mq. Si osservi che gli ultimi due valori riguardano appartamenti, mentre quello più basso un immobile di edilizia popolare. Si tiene quindi buono il valore più alto che riguarda proprio un villino (A7 dotato di autorimessa).

I dati riferibili alle frazioni di Rivalta e Croara comportano un valore minimo al mq di 714 € ed uno massimo di 1441 €; 10256 € e 40000 € se riferiti al vano. Eliminando i valori riferiti a categorie di abitazioni diverse da quella oggetto di perizia si ottengono i valori minimi e massimi precedenti se riferiti al mq e di 10526 € e 33333 € se riferiti al vano.

Categoria catastale	Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Appartamento [mq]	Superficie omogenizzata [mq]	Valore al mq o vano unità appartamento [€]	Anno transazione
A7 + C2 + C2	300.000	8 + 9	8,5 vani	9 vani	33.333	2021
A7 + C6	300.000	35	292	$292 + 35/2 = 309,5$	969	2021
A7 + C6	240.000	17	158	$158 + 17/2 = 166,5$	1441	2023
A7 + C6	270.000	20	148	$148 + 20/2 = 158$	1709	2023
A7 + C6	100.000	38	7,5 vani	9,5	10526	2020
A7 + C6	300.000	31	216	$216 + 31/2 = 231,5$	1296	2021
A7 + C6	220.000	15	211	$211 + 15/2 = 218,5$	1007	2021
A7 + C6	152.000	52	187	$187 + 52/2 = 213$	714	2021
A7 + C6	160.000	25	138	$138 + 25/2 = 150,5$	1063	2021
A7 + C6	320.000	40	361	$361 + 40/2 = 381$	840	2022
A7	490.000		258	258	1899	2022
A7 + C6	170.000	38	206	$206 + 38/2 = 225$	756	2022
A7	540.000		420	420	1286	2022
A7 + C6 + C6	215.000	21 + 21	150	$150 + (21+21)/2 = 171$	1257	2022

Tabella n.03

Ad ulteriore verifica dell'analisi come sopra riportata sono state visionate le offerte in vendita riportate sul sito internet immobiliare.it.



La ricerca ha dato l'esito di cui alla mappa precedente ove è possibile individuare proprio la zona interessata dal fabbricato in questione in cui troviamo, significativamente confrontabili, i seguenti immobili.

Valore della transazione [€]	Autorimessa [mq]	Superficie casa [mq]	Valore al mq o vano unità appartamento [€]	Caratteristiche principali
485.000	Per 2 posti auto	330	1.470	3 bagni, piscina, 4 stanze, climatizzazione, giardino
495.000	Per 2 posti auto	327	1.514	3 bagni, 4 stanze, climatizzazione, giardino
410.000		250	1.640	3 bagni, 4 stanze, porticato, giardino, caminetto

Tabella n.04

Tuttavia, gli stessi non si ritengono rappresentativi poiché di impianto recente e facenti parte di tutta un'altra tipologia e qualità edilizia.

Ricapitolando:

- Dalle transazioni OMI registrate entro un raggio di 1 km 1.259 €/mq
- Dalle transazioni OMI nelle frazioni di Rivalta e Croara /vano; 1.186,41 €/mq o 21.929,50 €
- Da ciò che offre il mercato nella frazione 1.541,33 €/mq.

Si osservi che:

- Sia le transazioni OMI che quelle proposte sul sito di compravendita immobiliare non tengono conto del fatto che ci sia o meno un giardino nel computo dei mq poiché riferiti al costruito venduto o al costruito proposto e non ai mq commerciali.
- I valori di vendita non saranno presumibilmente confermati al momento della vendita poiché oggetto di trattativa, quindi inferiori di almeno un 10%..

Ciò implica che la valutazione sul bene oggetto di stima debba avvenire sui mq commerciali ad esclusione del verde.

Si tenga conto che il bene oggetto di stima è nella condizione descritta, ragione per la quale sarà applicata una valutazione come fosse in condizioni di buona abitabilità decurtando successivamente i valori riferiti alla sua sistemazione.

La media dei tre valori sopra riportati (riferita alle tre diverse circostanze) in tabella darebbe:

$$\text{valore a mq} = (1.259 + 1.186,41 + 1.541,33 \cdot 0,9) / 3 = 1.277,54 \text{ €/mq}$$

Sulla base dei predetti valori si otterrebbe, rispettivamente, considerata la superficie commerciale, calcolata in precedenza, al netto del giardino:

Sup. app.	= 76,00 mq	100%
Sup. seminterrato	= 38,00 mq	50,00%
Sup autorimessa	= 43,00 mq	33%
Sup lotto	= 1.280,00 mq	10%
(il lotto misura 1280 mq che al netto del fabbricato divengono: $1280 - 112 = 1168$ mq)		
Sup balcone	= 5,00 mq	50%

$$\text{Sup. comm.} = 76 + 38 \cdot 0,5 + 43 \cdot 0,33 + 1168 \cdot 0,1 + 5 \cdot 0,5 = 76 + 19 + 14 + [116,8] + 2,5 = 111,50 \text{ mq}$$

Che porterebbe a valori calcolati secondo le due modalità come segue:

$$\text{Valore} = 112 \text{ mq} \times 1277,54 \text{ €/mq} = 142.445,71 \text{ €}$$

Se si seguisse il parametro del costo al vano si avrebbe:

$$\text{Valore} = 5,5 \text{ vani} \times 21.929,50 \text{ €/vano} = 120.612,25 \text{ €}$$

Inferiore (di poco) al precedente valore ma riferito al 2020, quindi a 4 anni fa e quindi del tutto coerente. Si assume come valore il seguente

$$\text{Valore dell'immobile} = 142.445,71 \text{ €}.$$

Tuttavia, non sembra che un tale valore sia oggettivamente ottenibile per tutte le ragioni illustrate in precedenza ed a seguire.

Il bene, si rilegga la descrizione dello stesso, si presenta in condizioni non abitabili e con numerosi interventi da eseguire: di ultimazione e straordinari. Esecuzione delleintonacature laddove mancanti, ultimazione dei servizi igienici, sistemazione dei serramenti interni, sistemazione dei pavimenti e consolidamento della struttura con mediante palificazione e sospensione delle fondazioni ed intervento sulla muratura fessurata.

A proposito di quest'ultimo intervento si segnala che trattandosi di un fabbricato bifamiliare occorrerà provvedere ad intervenire su tutta la struttura e ciò prevede un assenso ed una compartecipazione del vicino che non è scontata.

A tale riguardo si indica un sintetico costo di ristrutturazione/ultimazione:

- Per circa 20 pali (23 previsti ma per la parte in comunione col vicino si prevede siano pagati al 50% quindi 3 in meno) di lunghezza pari a 10 mt (stima)	$22 \cdot 10 \cdot 120 = 24.000,00 \text{ €}$
- Per realizzazione della sottofondazione di ancoraggio di quella esistente ai pali	20.000,00 €
- Per l'ultimazione delle lavorazioni in corso e la sistemazione di quelle necessarie	20.000,00 €
Costo totale degli interventi	64.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica

Non sono previsti oneri di questa natura.

○ **per lo stato d'uso e di manutenzione**

per quanto detto al punto precedente si propone un costo di 64.000,00 €

○ **per lo stato di possesso**

Tale aspetto è decisamente importante. L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Tale aspetto potrebbe indurre qualche piccola difficoltà per il pieno possesso dell'immobile poiché è da ritenere che si possa verificare qualche difficoltà a provvedere ad uno sfratto dell'inquilino.

Inoltre l'intervento più gravoso ed invasivo deve essere concordato col vicino per quanto attiene al muro in comune comportando tale aspetto la possibilità di un disaccordo e relativa vertenza.

Ciò comporterebbe costi e sicuramente perdite di tempo stimabili, prudenzialmente nel **10%** del valore.

○ **i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo**

Non sono noti allo scrivente oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

○ **per le eventuali spese condominiali insolute**

Le spese condominiali insolute, come da comunicazione dell'amministratrice di condominio riportata al precedente punto 6.b, ammontano a 2764,14 € (duemilasettecentosessantaquattro/10euro).

○ **per la riduzione del valore di mercato**

Viene operata una riduzione che si quantifica nella percentuale del **10%** (ragione 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).

Valore finale al netto degli adeguamenti e delle correzioni di stima

Per quanto sopra il valore finale dell'immobile risulta dal valore calcolato coi criteri sopra visti meno gli adeguamenti dello stesso dovuti ai punti precedenti. In tal guisa si ottiene:

Valore finale del bene = $[(142.445,71 - 64.000 - 2764,14) \times 0,9 \times 0,9]$ € = 61.302,07 €

Valore che si arrotonda a = 61.000,00 €

Valore finale del bene = 61.000,00 €

[Diconsisessantunmilaeuro/00]

Divisibilità della quota spettante al debitore

L'immobile è un fabbricato sviluppato su due livelli con dimensioni in pianta modeste. Per questa ragione non appare opportuno, ancorché possibile, operare una divisibilità del bene e men che meno una vendita frazionata. Nessun frazionamento risulta possibile/credibile a meno di separare una porzione della già piccola area, sulla quale però, ai sensi del piano urbanistico vigente non è possibile realizzare alcunché. Ma un frazionamento siffatto non comporterebbe alcuna sensibile differenza di valore del bene in quanto non si capisce a chi potrebbe interessare una piccola fetta di terreno sostanzialmente non edificabile mentre l'immobile, già modesto di per sé, vedrebbe ridotto sensibilmente il proprio, già modesto, appeal commerciale. Per questo, tenendo conto anche della maggior difficoltà di vendita per le quote, divise è da ritenere estremamente utile se non strettamente necessario alienare l'immobile nella sua interezza.

Opere da eseguire con urgenza sul bene

Per la salvaguardia dell'esistente non si prevedono lavori urgenti. Tuttavia l'immobile è costruito sopra una frana in movimento che ha già determinato alcuni effetti e che deve essere, nel medio, contrastata con un intervento deciso di consolidamento prima rappresentati.

8. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Il bene oggetto di perizia non fa parte di un complesso immobiliare che dispone del seguente amministratore:

████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████

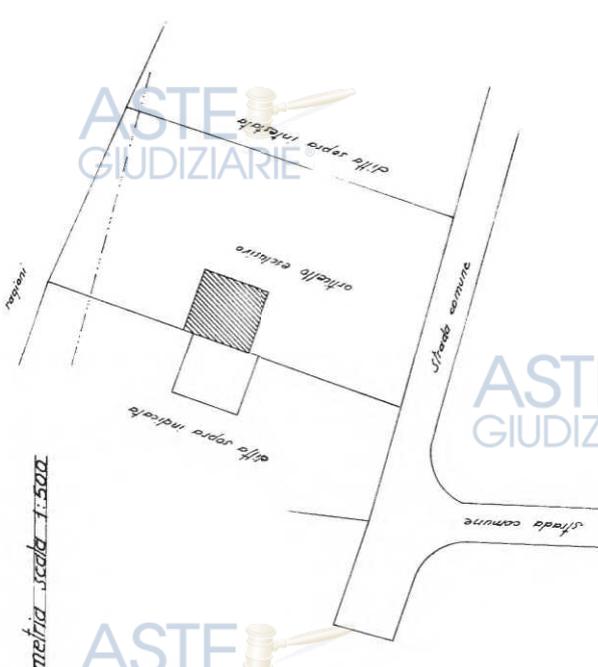
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

9. Allegati

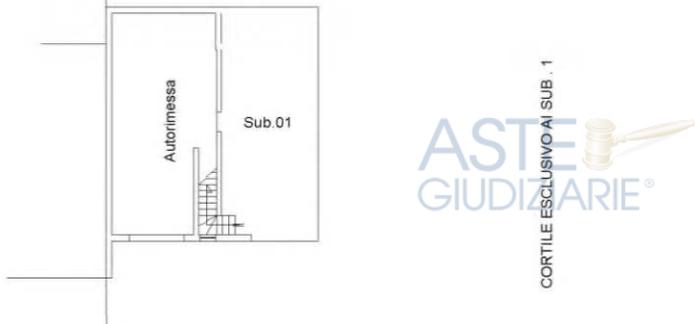
a. Piante planimetriche

Si riportano gli stralci delle planimetrie catastali e delle corrispondenti planimetri di progetto.



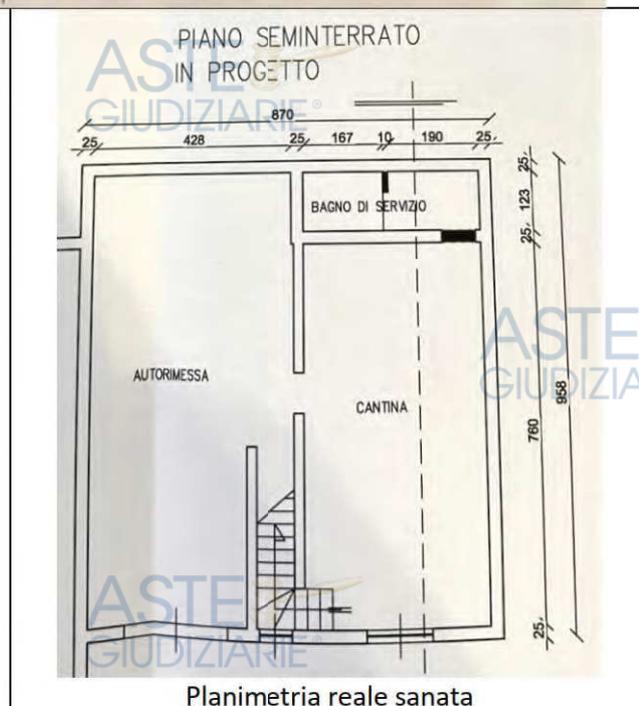
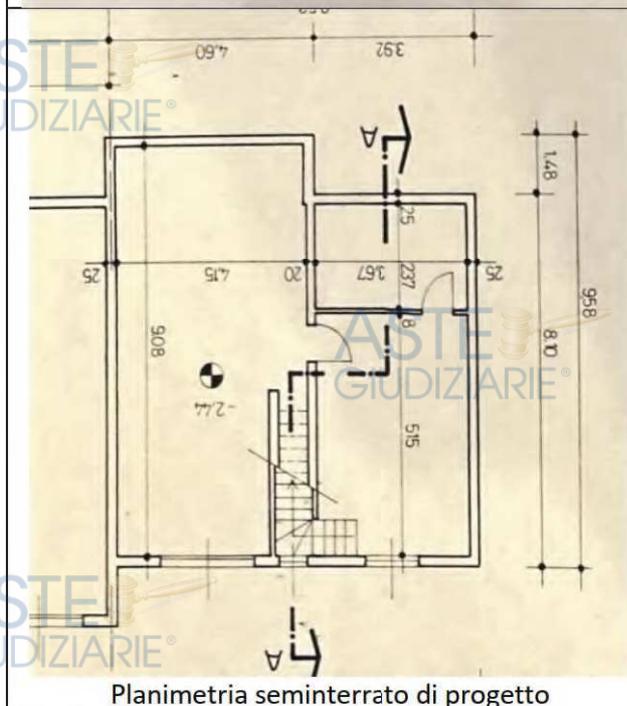
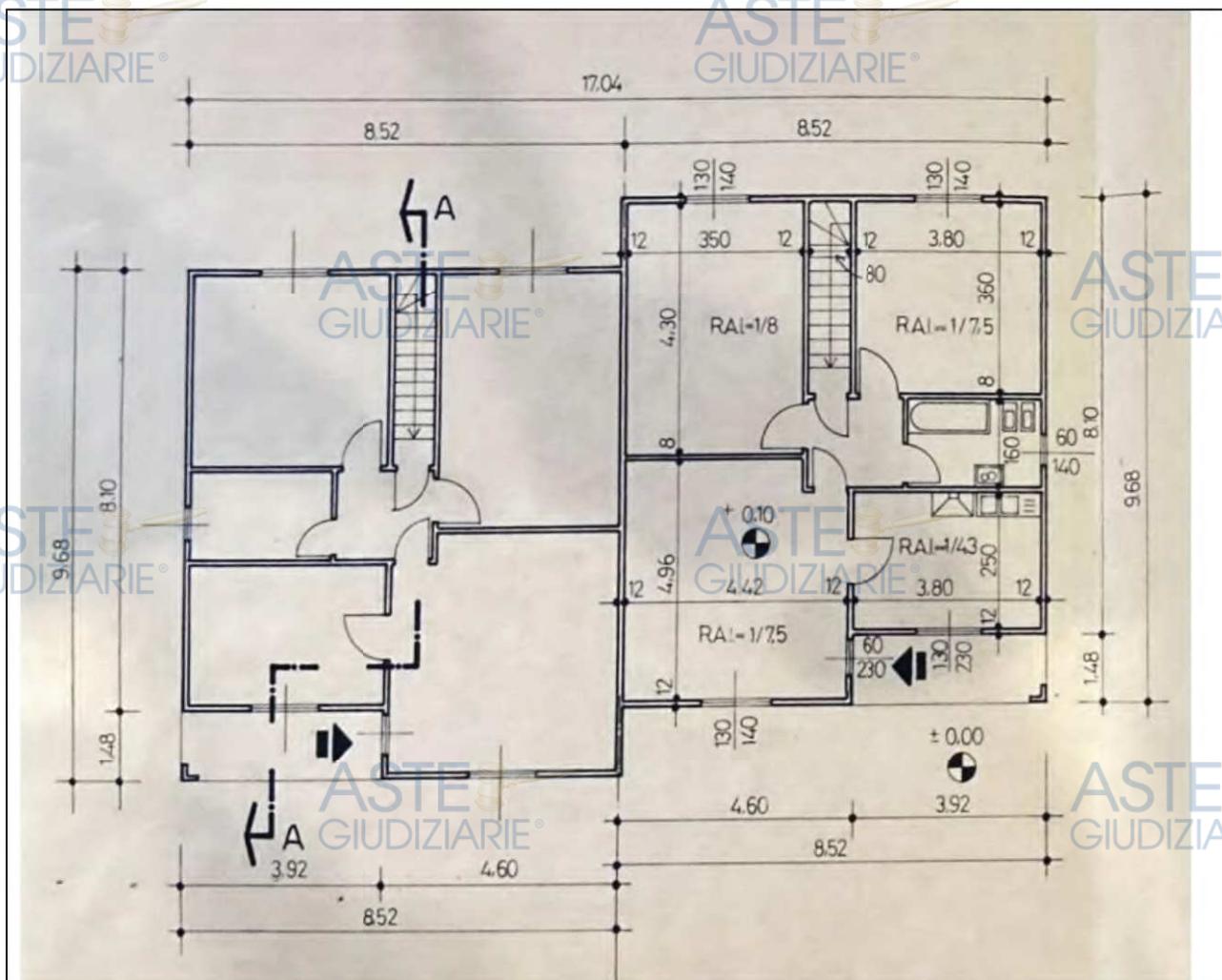
PIANO TERRA

PIANO SEMINTERRATO
H=2,30 mt.



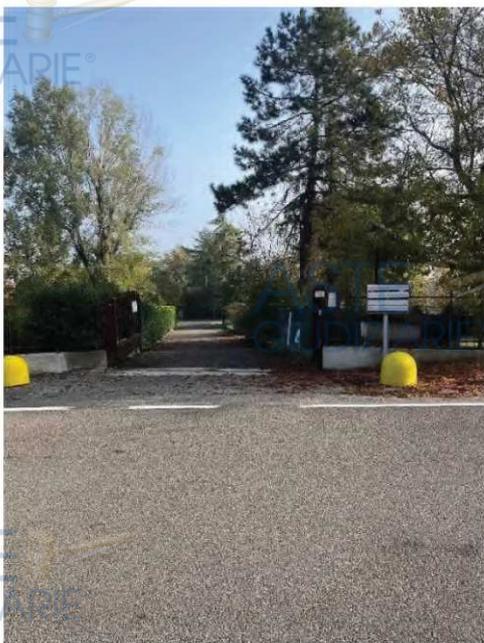
Planimetrie di progetto

Le planimetrie di progetto sono state poi corrette dalla CIL in sanatoria (misteriosa procedura agli occhi del sottoscritto Tecnico) con le correzioni riportate nella planimetria successiva.



b. Fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE®



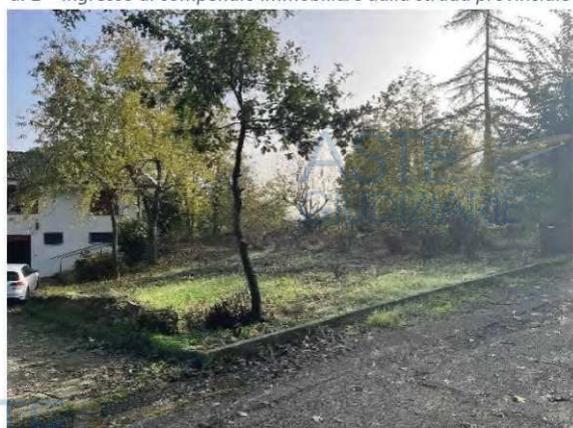
a. 1 - ingresso al compendio immobiliare dalla strada provinciale

ASTE
GIUDIZIARIE®



a. 2 - ingresso alla proprietà esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE®



a. 3 - area verde circostante



a. 4 - area verde circostante

ASTE
GIUDIZIARIE®



a. 5 - autorimessa al P.s.



a. 6 - vano cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



a. 7 - vano cantina



a. 8 - vano cantina



a. 9 - servizio igienico cantina



a. 10 - scala di accesso al piano terra



a. 11 - camera sud-ovest



a. 12 camera sud ovest



a. 13 - camera ovest



a. 14 - Cucina



a. 15 - vista cucina dall'esterno



a. 16 - vista caldaia in cucina



a. 17 - soggiorno



a. 18 - soggiorno



a. 19 - balcone/portico da cucina soggiorno



a. 20 - verde da cucina verso est - sud



a. 21 - verde direzione sud



a. 22 - verde direzione sud-ovest



a. 23 - casa lato sud con vista stradello di accesso pedonale



a. 24 - casa lato sud con vista stradello di accesso pedonale

Piacenza, 05 Dicembre 2024

Il CTU
Ing. Gianluca Croce
(firmato digitalmente)



ALLEGATI



SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE I SEGUENTI DOCUMENTI:

1. Visure e planimetrie catastali;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica;
3. Certificato di Agibilità.

