



TRIBUNALE DI PIACENZAASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2022promossa da : contro: 

All'III.mo Signor G.E. Dott.ssa Evelina Iaquinti.

Il sottoscritto geom. Danilo Borsa, nato a Piacenza, libero professionista in Piacenza, via Poggi 2, in data 20 settembre 2022, è stato nominato C.T.U. nella Procedura in epigrafe con l'incarico di valutare i beni di proprietà del , siti in Comune di Piacenza, via Farini 4/b.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, constatata l'irreperibilità dell'esecutato, fissava in accordo con il comando di Polizia Locale di Piacenza, il sopralluogo per giorno 27 marzo 2023, alle ore 09.30, procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici dei medesimi.

Sulla scorta di quanto sopra e degli accertamenti eseguiti chi scrive ha redatto la sottosposta relazione peritale.





Indice



| | |
|----------------------------------|---|
| IDENTIFICAZIONE DEI BENI | 3 |
| DATI CATASTALI | 3 |
| CONFINI | 3 |
| DESCRIZIONE DEI BENI | 3 |
| STATO DI POSSESSO DEI BENI | 4 |
| CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE | 5 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 5 |
| CONFORMITA' IMPIANTI | 6 |
| CONDOMINIO | 6 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI | 6 |
| GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' | 6 |
| VALUTAZIONE | 7 |



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

DATI CATASTALI

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piacenza l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita in capo a:

- [REDACTED]
proprietà per ½ in comunione dei beni;
- [REDACTED]
proprietà per ½ in comunione dei beni;

| Fg. | Mapp. | Sub. | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Rendita | Indirizzo |
|-----|-------|------|----|------|-----|----------|---------|------------------------------|
| 70 | 421 | 29 | 1 | A/3 | 5 | Vani 4,5 | €371,85 | Via Luigi Farini n. 4 – S1-4 |

CONFINI

L'unità immobiliare di cui sopra confina in circondario:

a nord con altra u.i.u. mapp. 421, ad est con cortile comune, sud con altra u.i.u. mapp. 421, ovest con via Farini;;

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità abitativa inserita in più ampio contesto condominiale "Condomino Diana", sito in Piacenza Via Farini 4/b.

Il fabbricato condominiale si compone di un unico corpo di fabbrica con forma ad L, edificato anteriormente al 01 settembre 1967, comprendente diverse unità abitative e non, suddivise in varie scale; è composto da cinque piani fuori terra ed uno interrato senza ascensore, ed è corredato da area condominiale.

Le strutture portanti sono costituite da muratura ordinaria, i solai sono in parte laterocemento, la copertura è a falde inclinate con manto in tegole. Il suo stato di manutenzione può dirsi buono.



L'appartamento posto al quarto piano, si compone di un piccolo ingresso, un locale cucina, un bagno, due camera da letto di cui una corredata da un piccolo ripostiglio, due balconi ed un locale cantina al piano interrato. Al suo interno sono presenti arredi e mobili in completo stato di abbandono. L'unità immobiliare sconta l'assenza di un'autorimessa pertinenziale.

Il suo stato di conservazione è discreto; ed il suo grado di finitura può essere così brevemente descritto:

- i pavimenti di tutti i locali, sono realizzati in ceramica con piastrelle di cm. 33x33;
- il rivestimento murale del bagno è in piastrelle di ceramica, cm. 33x24 con altezza cm. 220;
- il rivestimento murale della cucina è in piastrelle di ceramica cm. 20x20 con altezza cm. 170;
- tutti i locali risultano intonacati e tinteggiati;
- i serramenti esterni - sono in alluminio con vetro camera (non a taglio termico) e sono dotati di avvolgibili in plastica;

Il bagno è corredato da vaso, bidè, vasca e lavabo, tutti dotati di miscelatore.

L'unità immobiliare é dotata di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in metallo alimentato da caldaia a gas che garantisce anche la produzione d'acqua sanitaria. L'impianto elettrico risulta eseguito totalmente sotto-traccia.

I due balconi si presentano in buono stato di manutenzione, pavimentati con piastrelle in ceramica cm. 15x15 e dotati di frontalino in metallo.

La cantina risulta pavimentata con piastrelle in ceramica cm 33x33, parzialmente intonacata e dotata di porta in legno. Al suo interno sono presenti arredi in totale stato di abbandono.

Non è stato possibile eseguire accertamenti in ordine alla presenza di amianto nell'unità immobiliare e nel fabbricato e alla rispondenza tecnica delle canne fumarie.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare non risulta abitata ed al suo interno sono presenti mobili ed arredi in completo stato di abbandono.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Conformità Edilizia

Trattasi di fabbricato realizzato anteriormente al 01 settembre 1967. Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Piacenza, risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n° 395 del 12/05/1961;

Licenza Edilizia n° 407 del 24/05/1962;

Autorizzazione di Abitabilità n° 140 del 22 giugno 1962;

Occorre segnalare che nel corso del sopralluogo si sono rilevate difformità edilizie di lieve entità, rispetto al progetto approvato. Tali difformità constano nella realizzazione di un piccolo ripostiglio in muratura all'interno della camera da letto più piccola, e nella rimozione di una piccola parete tra l'ingresso ed il locale cucina con conseguente chiusura di un vano porta. Quanto sopra risulta sanabile, ed il costo per le attività tecniche afferenti, si quantifica in € 1000,00 oltre ad accessori di legge; mentre si quantifica in € 1200,00 l'importo da versare al Comune di Piacenza per oblazione sanatoria e diritti di segreteria.

Conformità Catastale

In ordine alle disposizioni di cui alla Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, per le ragioni sopra esposte, il raffronto tra la rappresentazione planimetrica catastale in atti e lo stato dei luoghi risulta incoerente. Il costo dell'attività tecnica ad essa afferente si quantifica in € 350,00 oltre ad accessori di legge; mentre si quantifica in € 100,00 la spesa erariale per la presentazione della pratica all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – di Piacenza.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica numero 01047-39183-2010 rilasciato in data 21 giugno 2010 – Si evidenzia che tale Attestato risulta scaduto.

CONFORMITA' IMPIANTI

Le dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare (elettrico-riscaldamento-termosanitario) sono prive dei rispettivi certificati di conformità. Si consiglia di effettuare le opportune verifiche di rispondenza delle medesime mediante l'ausilio di un tecnico specializzato, il cui costo si quantifica in € 1000,00.

CONDOMINIO

Trattasi di unità immobiliare facente parte del Condominio Diana, via Farini 4/b, amministrato dal [REDACTED]

[REDACTED] – Dalla documentazione fornita risulta che il saldo a debito 2021 attinente l'unità immobiliare in trattazione ammonta ad € 1917,34, che sommato al preventivo 2022 (il consuntivo è in fase di predisposizione) ammonta ad un debito totale di € 2712,62.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In funzione della destinazione e dell'ubicazione del predetto immobile si ritiene opportuno, sotto il profilo commerciale, formare un unico lotto.

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

L'immobile di cui trattasi risulta ubicato in zona Viale Dante, prossima al centro città.

Detta zona, dispone di un'ottima rete viaria e sono presenti servizi di vicinato e infrastrutture civiche (asili-scuole ecc.). Sconta problematiche di parcheggio legate all'alta densità di fabbricati (per lo più condomini) presenti nella zona ed all'assenza di aree appositamente dedicate.

Tuttavia tali condizioni orientano palesemente il bene al mercato immobiliare delle prime case, ove si prevedono tempi di collocamento nel medio periodo.

inquadramento territoriale



VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili secondo il criterio dell'ordinarietà. Dopo aver assunto le necessarie informazioni circa le quotazioni correnti sul locale mercato immobiliare per beni simili situati nella zona ed in relazione alle quotazioni del mercato immobiliare, riportate dall'Osservatorio Immobiliare di Piacenza e Provincia - Edizione 2021, si ritiene equo assegnare a quello di cui trattasi il sottoesposto valore commerciale.

Superficie commerciale

Unità Abitativa

| Destinazione | sup. lorda mq. | Coeff. di ragguglio | Superficie Commerciale |
|------------------------|----------------|---------------------|------------------------|
| locali abitazione – p4 | 68 | 100% | 68,00 |
| balconi | 6 | 100% | 6,00 |
| cantina | 8 | 30% | 2,40 |
| Totale | | | 76,40 |

In base alle misurazioni eseguite la superficie commerciale dell'unità immobiliare abitativa, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali risulta essere la seguente:

| sup. comm. mq. | | valore €/mq. | | valore di stima ordinario |
|----------------|---|--------------|---|---------------------------|
| 76,40 | X | 800,00 € | = | 61120,00 € |

Tenuto conto della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della presenza di difformità e costi di adeguamento, dell'assenza di un'autorimessa pertinenziale si riduce forfettariamente il valore del 10%, che è pertanto così ridefinito:

| valore di stima ordinario | | decremento del 10% | | valore rinnovato |
|---------------------------|---|--------------------|---|------------------|
| € 61120,00 | X | 10,00% | = | € 55008,00 |

che si arrotonda ad € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00)

il valore di stima dei beni pignorati è pari ad € 55.000,00

I beni in parola non sono soggetti a tassazione IVA.

La presente relazione è stata redatta in ottemperanza ai punti di cui all'incarico conferito il 20.09.2022.

Piacenza, 05 giugno 2023.

IL CTU

Allegati:

1. Elaborato grafico;
2. Elaborato grafico difformità;
3. Documentazione fotografica;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Visure catastali;
6. Planimetria catastale;
7. Verbale accesso forzato;
8. Riparti Condominio Diana;