

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare n. **58/2005**

promossa da INTESA GESTIONE CREDITI spa

contro [REDACTED] srl

Oggetto:

- Stima di beni immobili intestati a [REDACTED] srl, con sede in Besenzone – codice fiscale [REDACTED]

Riferimenti:

- Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Giudice Dott. L. Riganti in data 14.12.2005 e giuramento del C.T.U. arch. Monica Mazzari, avanti al Giudice dott. L. Riganti in data 18.10.2006
- Termine per il deposito in cancelleria della relazione di stima il giorno 08.04.2007, udienza successiva fissata per il 23.05.07.

----- RELAZIONE PERITALE -----

**Premessa:**

La sottoscritta Arch. Monica Mazzari, nata a Codogno il 26.10.69, libero professionista con studio in Rivergaro, Loc. Ca' Nova, Ancarano Sotto 179, nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, visti i quesiti e le verifiche da svolgere come di seguito elencati:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione. è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione. è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la detta documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti da 4 a 12;
- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e dalla consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a capo dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione

urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

- 10) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
  - 11) corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventualmente subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
  - 12) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni,
- espone quanto segue:

la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in argomento, per constatare le caratteristiche e la consistenza degli stessi, eseguendo rilievi e fotografie (vedi allegati).

La scrivente si è recata altresì presso:

- l'U.T.E. di Piacenza, al fine di controllare i dati catastali degli immobili;
- la Conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, allo scopo di verificare la proprietà degli immobili e le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- l'U.T. del comune di Besenzone allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti gli immobili in argomento, e alle normative urbanistico edilizie vigenti in loco.

Premesso che i beni pignorati consistono in beni per i quali la documentazione è completa e idonea, si procede secondo i quesiti da 4 a 12:

#### **4) Identificazione dei beni, dati catastali, confini:**

Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono beni immobili nel centro della località Bersano, nel comune di Besenzone, prov. di Piacenza, costituiti da un edificio a destinazione residenziale e commerciale, con area adiacente, locale box e cantina.

Attualmente i fabbricati risultano censiti al NCEU del comune di Besenzone nel modo seguente:

Foglio 6, Mapp. 22 sub. 11, A2, classe 3, 8,5 vani, rendita €504,84

Foglio 6, Mapp. 22 sub. 12, C1, classe 2, 187 mq, rendita €2.559,30

Foglio 6, Mapp. 22 sub. 13, in corso di costruzione

Foglio 6 Mapp 22 sub. 14, C6, classe 2, mq. 17, rendita €50,92

(tutti ex 22/6-46/3 ex 22/4 ex22/1- 46 22/2 22/3 + 22/5 22/3 22/2 46/2 + 22/7 ex 22/4 + 22/5 ex 22/1 - 46 22/2 22/3 + 22/3 + 22/2 46/2 + 22/8 ex 22/4 22/5 22/3 22/2 46/2 + 22/9 ex 22/4 22/5 22/3 22/2 46/2 )

Area circostante censita al NCT come segue:

Foglio 6, Mapp. 22, ente urbano, mq 1260 (ex 22+21)

**Confini**: a nord con via Mercore Inferiore a est con mappali 80-81, a sud con mapp. 23, a ovest con via Bersano.

**Descrizione**: le unità immobiliari qui trattate rappresentano nell'insieme l'intero di un fabbricato di tre piani fuori terra con piazzale antistante di proprietà ed area cortilizia recintata. L'accesso avviene sia da Via Bersano che da via Mercore Inferiore.

I beni immobili sono così costituiti:

- al piano terra da vari ambienti ad uso commerciale con antistante piazzale;
- al piano primo da locali ad uso residenziale;
- al piano secondo da una mansarda con terrazzo;
- da area cortilizia comune a tutte le unità immobiliari ove sono collocati un locale box ed un locale cantina oltre ad un locale tecnico non ancora censito né accatastato con vincolo di uso gratuito a favore di Sip, di cui non viene trasferita la libera disponibilità.

L'edificio è caratterizzato da:

- struttura in elevazione in muratura
- solai in laterocemento e legno
- struttura portante della copertura in legno a vista
- lattoneria in lamiera di ferro
- intonaci al civile
- serramenti in alluminio verniciato e legno
- recinzione perimetrale in parte in inferriata metallica e in parte in rete metallica su muretto in laterizio

- una scala d'ingresso al piano primo rivestita in pietra su struttura in laterocemento ed una in ferro.

La struttura portante non presenta cedimenti, ed è in discreto stato di manutenzione.

### **Ripartizione in lotti**

Si è ritenuto opportuno formare lotti separati al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita. Tale separazione necessiterà di frazionamenti catastali da effettuare prima della vendita e di piccole modifiche per separare i beni (come ad esempio chiusure di vani di porte); il tutto è meglio evidenziato nei grafici allegati.

### **Lotto 1: unità immobiliare ad uso commerciale al p.t.**

Il locale commerciale posto al piano terra è attualmente completamente arredato come centro benessere e negozio da parrucchiere, ma non è attivo e la presente stima è da riferirsi ai soli muri esclusa ogni attrezzatura (che in caso di vendita sarà valutata a parte o rimossa dal possessore).

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e verniciate con tinta lavabile e in parte dipinte a mano, porte in legno tamburato e verniciato, impianto di riscaldamento e di condizionamento con ventilconvettori.

Lo stato di conservazione e manutenzione è definibile buono.

L'area antistante, anche se attualmente accatastata unitamente alla restante area cortilizia interna come ente urbano, è da considerarsi di uso necessario all'attività e pertanto successivamente dovrà essere apportata variazione catastale per accorparla alla attività commerciale.

### **Lotto 2: unità immobiliare ad uso residenziale p. primo e secondo**

L'unità immobiliare è composta da un vano al piano terra, che successivamente dovrà essere accorpato alla unità immobiliare ad uso commerciale, dal soprastante appartamento al piano primo con soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, da una mansarda al piano secondo e terrazzi.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno naturale, impianto di riscaldamento ad elementi radianti.

Lo stato di conservazione e manutenzione è definibile buono.

Al piano terra, in un corpo separato dall'edificio principale, sono collocati il locale box ed il locale cantina, un piccolo portico e una minuscola area scoperta di pertinenza dell'abitazione. Il box e la cantina sono pavimentati ed intonacati, ma con qualche traccia di umidità di risalita che ha causato il distacco della tinteggiatura e di alcune porzioni di intonaco.

### **Lotto 3: unità immobiliare in corso di costruzione**

L'unità immobiliare è finita al rustico e priva di impianti, pavimenti e serramenti ed ha l'accesso da una scala esterna in ferro.

### **Possesso e occupazione dei beni**

Proprietaria dei beni risulta [REDACTED] srl con sede in Besenzone, via Bersano 56, con le seguenti provenienze:

- Per aver ristrutturato la consistenza pervenuta in forza di acquisto dei mapp. 46/1 22/6 46/3 22/7 22/8 22/9 NCEU e 22 NCT da L [REDACTED] e [REDACTED] con atto del notaio Rocca Giuseppe in data 24.12.2001 rep. 41434/14741, trascritto il 10.01.2002 ai nn. 239/189.
- A [REDACTED] e [REDACTED] in forza di acquisto dei mapp. 22/1 46 22/2 22/3 NCEU e 21 22 NCT da B [REDACTED] o con atto del Notaio

rocca Giuseppe in data 1.12.1989 rep. 14846; trascritto il 30.12.1989 ai nn. 10354/12995.

- A [REDACTED] in separazione di beni in forza di acquisto dal comune di Besenzone con atto del Segretario Comunale in data 18.02.1986 rep. 341, trascritto il 3.04.1986 ai nn. 2886/2401. Rettificato con altro atto del Segretario Comunale in data 28.11.1989 rep. 361, trascritto il 15.01.1990 ai nn. 518/454.

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano così occupate:

- i locali commerciali al piano terra, pur essendo completamente arredati, non sono occupati e non sono risultati in essere contratti di locazione
- l'appartamento al primo piano e la mansarda sono occupati dal sig. [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] srl con regolare contratto di affitto che si allega.

#### **6) Regime patrimoniale del debitore**

L'Esecuzione Immobiliare è stata promossa da Intesa Gestione Crediti spa contro [REDACTED] srl.

#### **7) e 8) Formalità , vincoli, oneri**

Dagli accertamenti effettuati presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza ed aggiornati al 12.03.2007 sono state rilevate le seguenti formalità:

##### **Trascrizioni contro:**

- Pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 23.05.2005 rep. 1183; trascritto il 6.06.2005 ai nn. 9443/6088 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza.

##### **Iscrizioni:**

- Ipoteca di € 310.500,00 a garanzia di mutuo di € 207.000,00, iscritta il 10.01.2002 ai nn. 240/50, a favore di Cassa di risparmio di Parma e Piacenza

contro [REDACTED] srl, giusta atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 24.12.2001 rep. 41435/14742.

- Ipoteca di € 206.000,00 a garanzia di mutuo di € 103.000,00, iscritta il 23.05.2002 ai nn. 6433/1105, a favore di Cassa di risparmio di Parma e Piacenza contro [REDACTED] srl, giusta atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 17.05.2002 rep. 42294/15166.
- Ipoteca giudiziale di €129.000,00 in forza di ordinanza ingiunzione ex art. 186 ter C.P.C. di €128.977,71 emesso dal Tribunale di Piacenza in data 9.10.2004 rep. 758; iscritta il 05.11.2004 ai nn. 16261/3488 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza contro [REDACTED] srl.

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri e trattandosi di fabbricato autonomo, non è soggetto ad alcun regime condominiale.

Presso gli uffici pubblici è stata verificata l'assenza di vincoli di natura edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.

#### **9) Dati urbanistico edilizi:**

Trattasi di ex edificio scolastico trasformato nel tempo in edificio residenziale e locale commerciale.

Dalla lettura degli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Besenzone, i beni ricadono secondo il P.R.G. vigente nelle "zone residenziali di saturazione" come da estratto di P.R.G. allegato ed è disciplinato dagli interventi indicati nelle N.T.A. allegate.

#### **Difformità edilizie:**

La regolarità edilizia risale al 27/09/2001 data in cui il sig. Raccanelli Franco (padre) otteneva regolare certificato di agibilità e autorizzazione sanitaria relativamente a una porzione dei locali commerciali presenti al piano terra, per i

quali in data 22.04.95 venne rilasciata la C.E. n. 06/1995, e in data 10.05.1999 n° 1347 venne presentata D.I.A. per opere interne.

A quella data l'unità edilizia comprensiva di sottotetto al primo piano (lotto 2) risultava conforme alla attuale, mentre l'unità immobiliare tuttora non ultimata (lotto 3) aveva dimensioni diverse.

Successivamente il sig. ██████████ presentava C.E. n° 04/2001 che prevedeva la realizzazione di un portico al piano terra, di un terrazzo al piano primo, e trasformava una porzione del locale al piano terra ancora destinata ad ufficio, in laboratorio.

Successivamente con D.I.A. n° 7-2002 veniva presentata una variante sostanziale intestata alla società ██████████ srl, in forza di atto di acquisto notaio Rocca in data 24.12.2001, che prevedeva la formazione di nuovi locali adibiti a centro benessere al piano terra, l'ampliamento dell'appartamento in corso di costruzione al piano primo (lotto 3), la realizzazione di una scala esterna in muratura.

Successivamente con D.I.A. n° piano1205 del 30.04.2004 veniva presentata una ulteriore variante dove venivano indicate le opere non compiute nell'unità edilizia da ultimare (lotto 3) e la diversa realizzazione della scala esterna fatta in ferro.

Per la C.E. n° 04/2001 e successive varianti non è mai stata presentata la fine lavori e non è stato ottenuto regolare certificato di agibilità. Essendo scaduti i termini nel 2005 per l'attivazione di tali procedure, è necessario che venga presentata una nuova pratica edilizia che accerti la situazione attuale dell'immobile e ottenga, per tutte le variazioni apportate dalla C.E. n. 06/1995, regolare certificato di agibilità.

Inoltre è stato riscontrato che nonostante la mansarda sia stata licenziata come sottotetto, il conduttore la utilizza come parte integrante del sottostante appartamento.

**Difformità catastali:**

Lo stato di fatto del bene pignorato corrisponde alla documentazione planimetrica in possesso dell'Ufficio del territorio, Catasto Fabbricati.

**10) Valore dei beni pignorati:**

Visti i valori commerciali praticati nel mercato edilizio di Besenzone e comuni limitrofi per costruzioni e/o terreni con caratteristiche simili a quelli in argomento, dedotti da indagini di mercato comparative del luogo, i beni così individuati e descritti, stimati nel loro stato di manutenzione attuale, potrebbero avere un valore globale di mercato così ripartito e motivato:

**Lotto 1**

- negozio mq 221,25 x 1,00 = 221,25 x €2.000,00	= € 442.500,00
- soppalco mq 18,50 x 1,00 = 18,50 x €2.000,00	= € 37.000,00
- portico mq 19,50 x 0,30 = 5,85 x €2.000,00	= € 11.700,00
- area esterna mq 220,75 a corpo	= € <u>60.000,00</u>
per un totale di	€ <b>551.200,00</b>

(diconsi Euro cinquecentocinquantunomiladuecento/00).

**Lotto 2**

- appart. p. rialz. mq 20,50 x 1,00 = 20,50 x €1.500,00	= € 30.750,00
- appart. p. primo mq 112,25 x 1,00 = 112,25 x €1.500,00	= € 168.375,00
- appart. p. sottot. mq 203,85 x 0,75 = 101,92 x €1.500,00	= € 229.331,25
- terrazzo p. primo. mq 21,00 x 0,30 = 6,30 x €1.500,00	= € 9.450,00
- terrazzo p. sottot. mq 38,25 x 0,30 = 11,47 x €1.500,00	= € 17.212,50
- box e cantina mq 36,25 x 0,50 = 18,12 x €1.500,00	= € 27.187,50
- portico p. terra mq 5,50 x 0,30 = 1,65 x €1.500,00	= € 2.475,00
- area scoperta mq 3,75 x 0,30 = 1,12 x €1.500,00	= € <u>1.687,50</u>
per un totale di	€ <b>486.468,75</b>

(diconsi Euro quattrocentoottantaseimilaquattrocentosessantotto / 75).

### **Lotto 3**

- appart. p. primo mq 128,50 x 1,00 = 128,50 x €1.000,00 = € 128.500,00  
per un totale di € **128.500,00**

(diconsi Euro centoventottomilacinquecento/00).

### **Stima delle parti comuni**

Le parti comuni indivisibili hanno un valore dato dal loro utilizzo ad area cortilizia, verde, posteggio autovetture ecc. pari a :

- area esterna mq 830,00 a corpo = € **103.750,00**

(diconsi Euro centotremilasettecentocinquanta/00).

da ripartire in quota proporzionale ai valori dei singoli lotti.

## **11 ) Riepilogo**

### **Lotto 1:**

Unità immobiliare ad uso commerciale

Comune di Besenzone, frazione Bersano, via Bersano 56.

Confini: a nord con via Mercore Inferiore a est con mappali 80-81, a sud con mapp. 23, a ovest con via Bersano.

Foglio 6, mappale 22 sub 12, categoria C/1, consistenza mq 187, sup. catastale mq 241, piano terra.

Valore €551.200,00 + quota parti comuni €49.038,00.

### **Lotto 2:**

Unità immobiliare ad uso residenziale

Comune di Besenzone, frazione Bersano, via Bersano 56.

Confini: a nord con via Mercore Inferiore a est con mappali 80-81, a sud con mapp. 23, a ovest con via Bersano.

Foglio 6, mappale 22 sub 11, categoria A/2, consistenza 8,5 vani, sup. catastale mq 196, piano primo e secondo.

Foglio 6, mappale 22 sub 14, categoria C/6, consistenza 17 mq, piano terra.

Valore €486.468,75 + quota parti comuni €43.280,00.

**Lotto 3:**

Unità immobiliare in corso di costruzione

Comune di Besenzone, frazione Bersano, via Bersano 56.

Confini: a nord con via Mercore Inferiore a est con mappali 80-81, a sud con mapp. 23, a ovest con via Bersano.

Foglio 6, mappale 22 sub 13, piano primo.

Valore €128.500,00 + quota parti comuni €11.432,00.

**Elenco elaborati:**

- Relazione peritale
- Grafico e dati metr. Lotto n. 1 (unità imm. ad uso commerc.)
- Doc. fotogr. Lotto n. 1 (unità imm. ad uso commerc.)
- Grafico e dati metr. Lotto n. 2 (unità imm. ad uso abitaz.)
- Doc. fotogr. Lotto n. 2 (unità imm. ad uso abitaz.)
- Grafico e dati metr. Lotto n. 3 (unità imm. ad uso abitaz.)
- Doc. fotogr. Lotto n. 3 (unità imm. ad uso abitaz.)
- Doc. fotogr. Parti comuni
- Doc. fotogr. Viste d'insieme
- Riferimenti di P.R.G.
- Visure per soggetti e per immobili
- Elenco formalità
- Contratto di locazione

Piacenza, 07.04.2007

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Monica Mazzari