

Esecuzione immobiliare n. 75/2005

promossa da

INTESA GESTIONE CREDITI SPA

avv. SALICE LUIGI

Contro

...

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA.

Il sottoscritto **ing. Giambattista Castelli**, nato a Bobbio (PC) il 26.10.1950, libero professionista con studio in Gossolengo (PC), via Primo Levi 7, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, è comparso nell'udienza del 13.12.2006 avanti alla **dott.ssa Marisella Gatti**, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Piacenza.

In tale occasione lo scrivente ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito, dopo di che gli sono stati posti dal G.E. i seguenti quesiti:

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 senz'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 documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazioni in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea

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 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della 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 carico 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 o 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. 06.06.2001, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della legge 28.02.1985 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare la nullità di cui all'art.46 comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art.40 co. 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'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; ove consti l'esistenza di

opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e relativi costi;

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 e 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 o su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – 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 e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero dei vani e accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno); nonché dell'elenco delle trascrizioni del pignoramento, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie;

12 estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni

Ancora il G.E. ricorda all'esperto che egli per legge deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando entro il detto termine, la relazione ai creditori e al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari

Il G.E. ha concesso per il deposito in cancelleria della relazione di stima il termine di

giorni 120 dalla data del giuramento.

Dall'esame della documentazione trasmessagli dal Tribunale il C.T.U. ha appurato che oggetto della procedura è la **piena proprietà dei seguenti beni immobiliari, consistenza immobiliare posta in Comune di Castel San Giovanni (PC) , località Creta Via Creta n. 60** in capo a [] nata a **Piacenza (PC) il 06.04.1959**, cod. fisc [] così censita in Catasto come segue:

N.C.E.U.

Foglio 36 mappale 145 cat. A/3 cl. 4 vani 4 rendita € 206,58

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile in data 05.02.2007 **previo avviso al debitore esecutato** , rendendosi conto delle caratteristiche e della consistenza dello stesso, ed eseguendo una serie di fotografie [] Presente la Sig.ra []

Lo scrivente si è recato altresì presso:

- **l'Agazia del Territorio (ex U.T.E.)** di Piacenza, allo scopo di controllare i dati catastali degli immobili;
- **l'Agazia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)** di Piacenza, allo scopo di verificare la proprietà degli immobili e le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- **l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giovanni (PC)**, allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti gli immobili e alle normative urbanistico edilizie vigenti in loco.

QUESITI 1.-2.-3. IDONEITÀ E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COD. PROC. CIV..

Lo scrivente ha preliminarmente appurato che la documentazione in atti ex art. 567 cod. proc. civ. per i beni pignorati è completa e idonea. Pertanto procede alla redazione della relazione peritale rispondendo ai successivi quesiti.

QUESITO 4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE.

4.1 Identificazione dei beni pignorati, dati catastali, confini.

Nell'atto di pignoramento che ha dato origine alla procedura di che trattasi, effettuato in data 14.07.2005, risultano pignorati i seguenti beni, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni (PC), in capo a [...], nata a Piacenza (PC) il 06.04.1959, cod. fisc. [...], così censita in Catasto come segue:

N.C.E.U.

Foglio 36 mappale 145 cat. A/3 cl. 4 vani 4 rendita € 206,58

La descritta consistenza confina con vicolo e ragioni [...], salvo altri e come di fatto.

Si allega alla presente foglio di mappa catastale riportante la situazione dei mappali di proprietà pignorati [...]

4.2 Controllo della proprietà degli immobili pignorati.

I beni in argomento sono pervenuti alla sig.ra [...] a seguito di atto per causa di morte certificato di denuncia di successione di [...] pubblico ufficiale Ufficio del Registro registrato in data 27.02.1989 al n. 854 vol. 308; atto notarile Dott. Paola Ugolotti Notaio in Fiorenzuola d'Arda (PC) in data 14.07.1999 n. rep. 52507; trascritto il 21.07.1999 ai nn. 6861/9330 dal Sig. [...]

Risulta quindi la attuale intestazione per gli immobili in argomento, alla sig.ra Mazza Antonella relativamente ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

4.3 Controllo dei dati catastali e dell'atto di pignoramento.

L'intestazione catastale dei beni è corretta .

L'individuazione catastale degli immobili è corretta.

I dati dell'atto di pignoramento sono corretti.

4.4 Descrizione dei beni.

Il bene pignorato, oggetto della procedura di che trattasi, costituisce un piccolo fabbricato ad uso abitazione senza area di pertinenza. Si trova ad una decina di chilometri da Castel SanGiovanni , in località Creta frazione comunale di Castel Sangiovanni.

L'ingresso al fabbricato avviene da via Creta, attraverso un vicolo molto stretto.

Al piano terra è collocato un porticato, dal quale, attraverso un ingresso, si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura.

Dal piano terra, attraverso una scala interna, si accede ad un locale, che disimpegna la camera da letto e il bagno.

Dalla camera da letto si accede alla terrazza, che si trova sopra al porticato, al piano terreno.

Al piano terra l'ingresso, protetto dal porticato, ha una pavimentazione in beole, tutti i locali a piano terra, al piano primo e la terrazza sono pavimentati in ceramica.

I serramenti a piano terra sono in legno con vetro semplice come al piano primo.

Il riscaldamento è autonomo, alimentato a gas da caldaia, collocata esternamente sul muro del vano scala. Per la messa a norma dell'impianto di riscaldamento, occorre un intervento di manutenzione.

La copertura è realizzata con travi in legno, con sovrastante manto di coppi.

Le finiture sono accettabili, il fabbricato ha subito una parziale ristrutturazione con il rifacimento del porticato e l'ampliamento della terrazza.

Superfici commerciali del fabbricato civile fg.36 mapp.145

Soggiorno – Cucina Piano terra	mq.	36
Portico piano terra	mq.	36
Servizio bagno Piano primo	mq.	3.5
Camera Primo piano	mq.	20
Disimpegno Primo piano	mq.	15
Terrazza Primo piano	mq.	36

Si allega la visura catastale con la planimetria del Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni, foglio 36 particella 145...

QUESITO 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Il fabbricato è abitato dalla sig.ra [...] con la figlia.

QUESITO 6. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.

La Sig. [...] è separata dal Sig. [...] e si trova in regime di separazione legale dei beni.

QUESITO 7. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non sono presenti vincoli e oneri anche di natura condominiale.

QUESITO 8. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Il C.T.U. ha accertato, esaminando i certificati agli atti del procedimento ed eseguendo visura presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza che, con aggiornamento al **06.09.2006**, sui beni immobili identificati al precedente paragrafo 2.1 della presente relazione, esistono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Nota del 15.10.1998, **Reg. Part. 1405**, Reg. Gen. 9583, di iscrizione di **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** eseguito in data 13.10.1998 Notaio Dott. F. Astrusa rep. 45037 a favore della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde SPA ora Intesa Gestione Crediti SPA.

- Nota del 21.07.2005, **Reg. Part. 8192**, Reg. Gen. 12614, di trascrizione di **atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili** eseguito in data 14.07.2005 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, rep. 1696 a favore della Banca Intesa spa.

QUESITO 9. DATI URBANISTICO - EDILIZI.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente è risultato che il P.R.G. prevede “ ZONA DI ANTICA FORMAZIONE “ ART. 34 delle norme di attuazione per il bene esecutato, inoltre la costruzione del fabbricato in argomento è anteriore al 1967.

Con DIA n. 283/99 del 15.09.1999 si è iniziata la costruzione del portico terminato in data 04.02.2000.

Successivamente con DIA n. 188/06 e variante in data 09.03.2007 con fine lavori in data 11.05.2007 veniva realizzata una terrazza al piano primo.

QUESITO 10 STIMA DEI BENI.

I beni pignorati costituiscono un fabbricato di piccole dimensioni chiuso su due lati.

Per una più vantaggiosa condizione di vendita si ritiene di costituire un unico lotto .

In generale trattasi di un fabbricato di una discreta commerciabilità :

a) *posizione*: in fregio alla strada comunale per Creta, in zona di antica formazione nel centro di Creta frazione di Castel San Giovanni.

b) *fabbricato civile*: di piccole dimensioni che ha subito nell'ultimo periodo una ristrutturazione nella parte esterna.

c) *finiture*: appena accettabili;

Come **criterio di stima** al fine di pervenire al prezzo base di vendita si assume quello del **più probabile valore di mercato**, tenuto conto di informazioni raccolte riguardo a recenti operazione di compravendita di immobili similari applico la seguente valutazione:

FABBRICATO CIVILE

Il fabbricato civile, censito al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni al fg. 36 mapp.145

Soggiorno – Cucina Piano terra	mq.	36
Portico piano terra	mq.	36
Servizio bagno Piano primo	mq.	3.5
Camera Primo piano	mq.	20
Disimpegno Primo piano	mq.	15
Terrazza Primo piano	mq.	36

Per il fabbricato accatastato ed utilizzato come abitazione si applica la seguente valutazione unitaria

QUESITO 12 REPERTO FOTOGRAFICO.

Costituisce l'allegato n.4 della presente relazione e si compone di n.4 fotografie.

Piacenza 20.05.2007

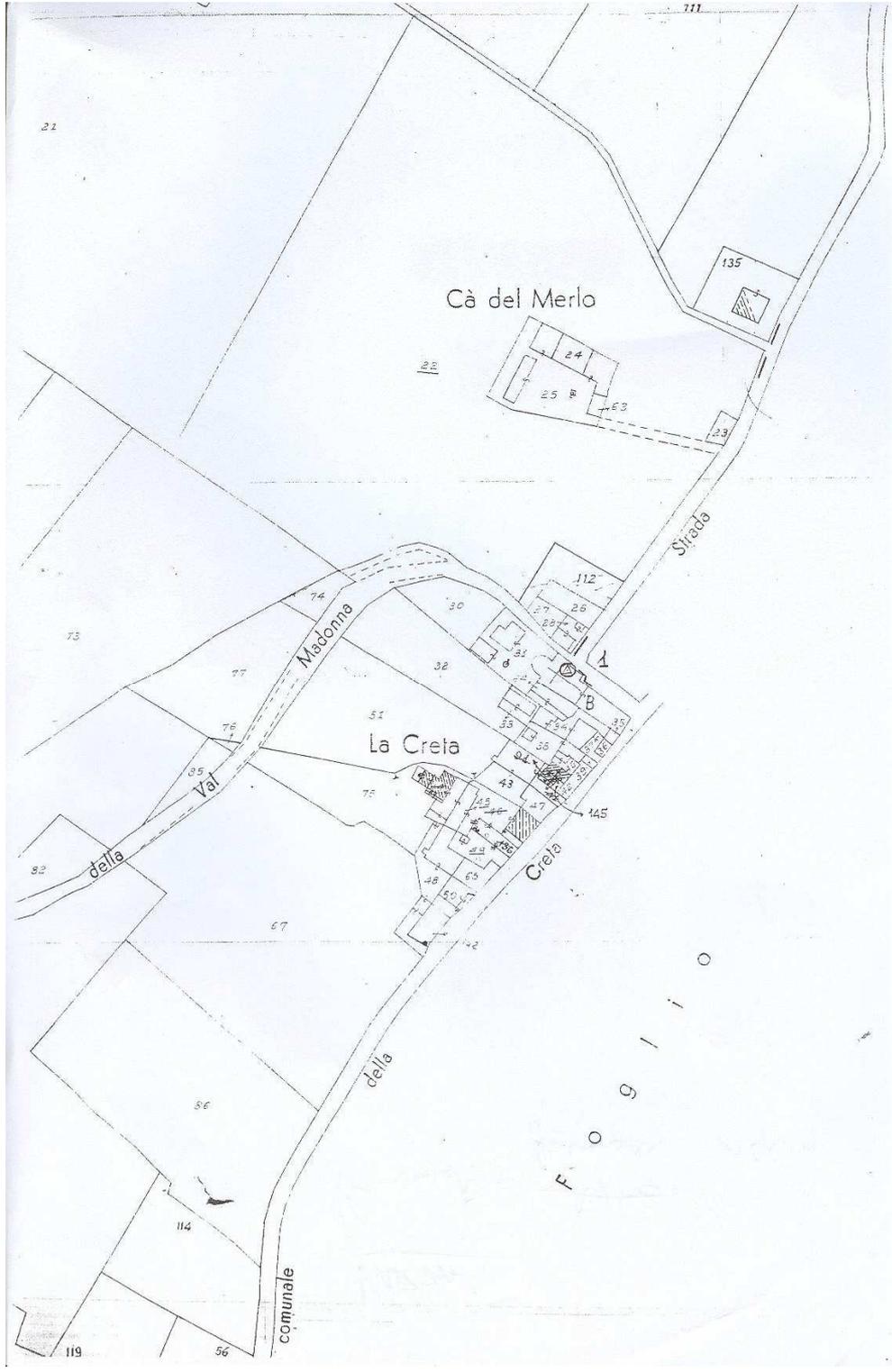
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Giambattista Castelli)

....



ALLEGATO 1 :Planimetria Generale



ALLEGATO 2 :Visura catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Piacenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel San Giovanni
Via Creta civ. 60

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 36
Particella: 145
Subalterno:

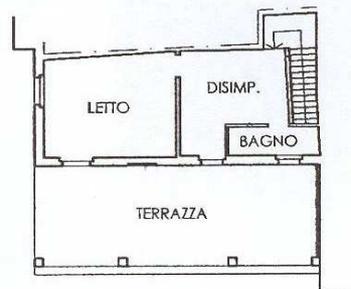
Compilata da:
Giorgi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Piacenza N. 1511

Scheda n. 1 Scala 1:200

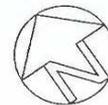
PIANO TERRA
H = 250



PIANO PRIMO
H = 265



Giorgi Marco
Cons. Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1511
GIORGI MARCO



ALLEGATO 4 : Dossier fotografico



Ingresso da Via Creta



Prospetto principale



Prospetto Nord Ovest

