

TRIBUNALE DI PIACENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

relazione per la valutazione di stima

nel procedimento esecutivo n. 202/2011 R.E.

**relativo all'immobile sito in Pontenure, (PC) ,
via Giovanni Loschi n. 2**

NCEU di Piacenza, foglio 18, part. 8731, sub 6 e 18

Promosso da:

ITALFONDIARIO S.p.A. mandataria della
CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA
S.p.A.

Nei confronti di:

...

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Picciau

INDICE

1 – introduzione	pag	3
2 – descrizione	pag	4
3 – consistenze	pag	11
4 – istruttoria urbanistica	pag	11
5 – dati catastali e confini	pag	11
6 – relazione storica catastale	pag	11
7 – intestazioni	pag	12
8 – atto di pignoramento	pag	12
9 – oneri condominiali	pag	12
10 – provenienza – relazione ventennale	pag	12
11 – iscrizioni, trascrizioni ed atti concernenti la procedura	pag	14
12 – locazioni	pag	15
13 – servitù	pag	15
14 – regime coniugale	pag	15
15 – IVA	pag	15
16 – valutazione	pag	15
17 – allegati	pag	17

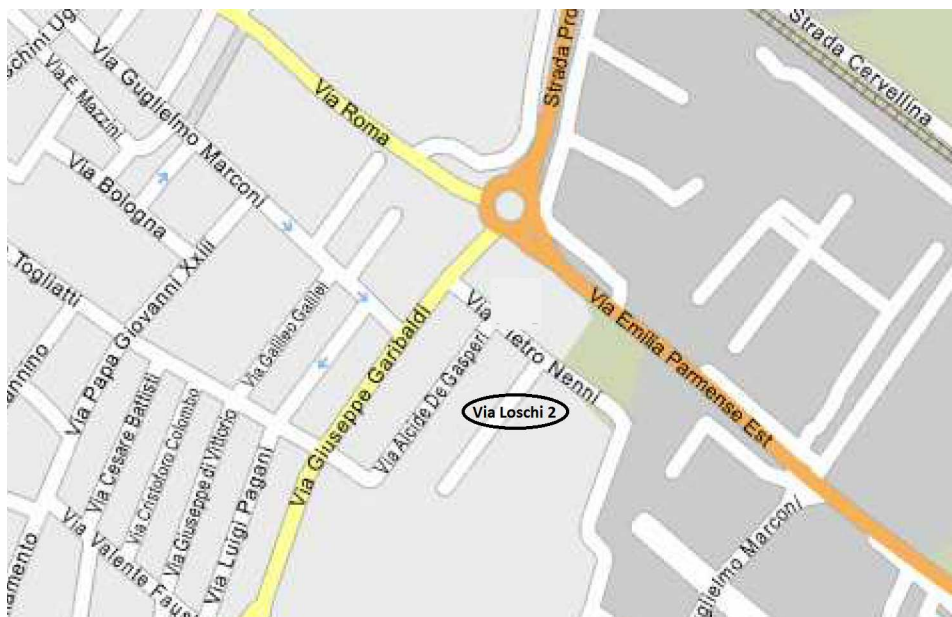
Accettato l'incarico conferitomi il 09/11/2011 e giurato l' 1/12/2011 (cfr. all. 1 e 2), ho proceduto all'acquisizione della documentazione necessaria al suo espletamento, compiendo le indagini ed i sopralluoghi necessari.

1 - INTRODUZIONE

L'immobile oggetto della stima è situato Pontenure, a 10 km sulla via Emilia in direzione Parma.



Via Giovanni Loschi è una nuova via nella lottizzazione San Martino, realizzata circa 10 anni fa, nella parte sud del paese compresa fra il centro storico ed il quartiere artigianale a sud della via Emilia.



2 - DESCRIZIONE

In via Loschi è stata realizzata fra il 2006 ed il 2008 una palazzina di 8 unità immobiliari con ingressi indipendenti, 4 al piano terra e 4 al primo piano.



fronte

L'unità immobiliare oggetto della stima è situata al piano terreno nell'estremità



fianco

nord della palazzina. L'abitazione ha accesso indipendente da via Loschi al civico 2, mentre l'autorimessa ha accesso da via Nenni attraverso il cortile comune.



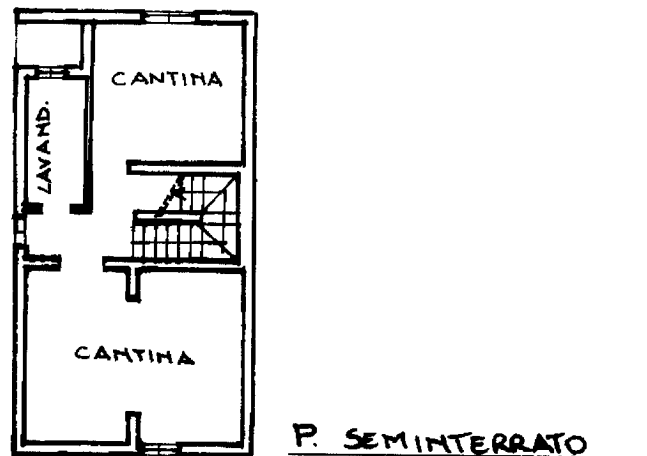
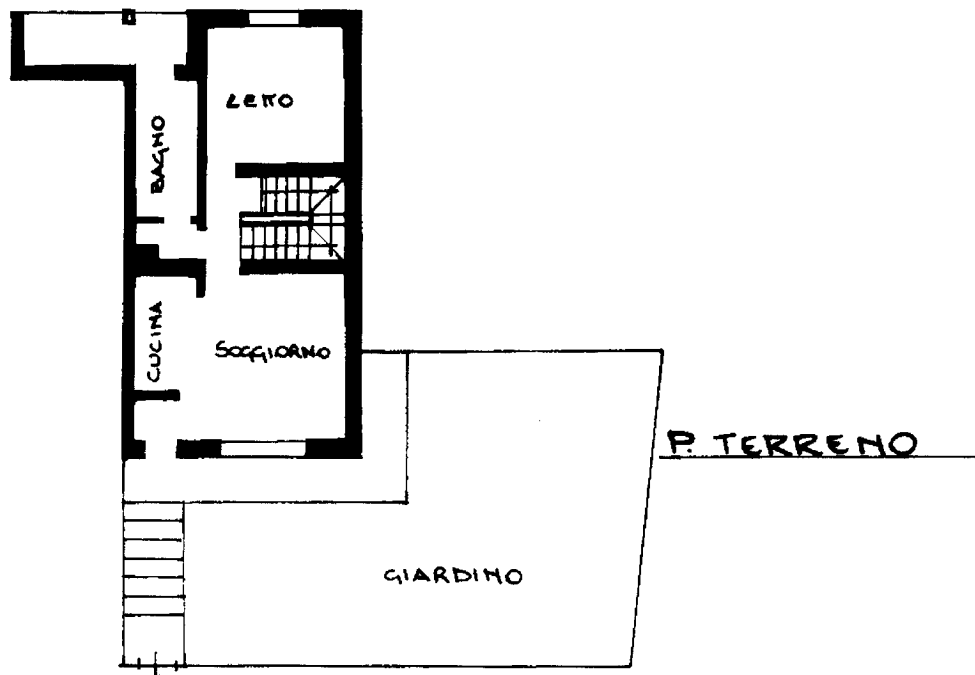
retro e passo carraio comune

La facciata esterna è intonacata al civile e tinteggiata, con alcuni elementi in mattoni pieni faccia a vista. La lattoneria è in lamiera preverniciata, le righiere e le recinzioni sono in ferro tinteggiato con prodotti micacei, gli ingressi sono



Soggiorno

pavimentati in piastrelle e il cortile comune è pavimentato in cemento.



All'esterno è stato realizzato un piccolo giardino privato, all'angolo fra via Loschi e via Nenni. Costeggiandolo su una scala di pochi gradini, si accede all'appartamento rialzato di circa un metro dal piano stradale. L'ingresso è direttamente in soggiorno, sul quale si affaccia un angolo cottura. Oltre, un disimpegno dà accesso alla camera, al bagno ed alla scala che porta al piano seminterrato.

Al piano inferiore abbiamo due camere, un bagno e l'accesso al garage. Si noti che il piano inferiore è urbanisticamente e catastalmente una cantina con lavanderia, che poi il proprietario ha dotato di impianti e finiture atti all'uso abitativo. I serramenti esterni sono con porta blindata, persiane e finestre in legno lucidato, vetrocamere.



soggiorno



camera



bagno

I bagni hanno pavimento e rivestimento in monocottura; l'angolo cottura ha il rivestimento in monocottura. Il bagno al piano interrato manca del lavabo. L'impianto termico indipendente con caldaia a parete e radiatori in alluminio è mancante di un radiatore in soggiorno. L'impianto del gas è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.



balcone sul retro

L'impianto elettrico è dotato di differenziale magnetotermico e linea di terra.



1° camera seminterrata

Sono presenti gli allacci alla rete telefonica e l'impianto TV. Non è stato



2° camera seminterrata

possibile reperire i certificati di conformità degli impianti, che però sono stati consegnati al Comune di Pontenure all'atto della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. (cfr. all n. 4)



bagno seminterrato

Il garage ha il pavimento in cemento, intonaco al civile tinteggiato e portone basculante manuale.



garage

3 - CONSISTENZE

	largh	lungh	superfici parziali	superfici	coeff.	superfici commerc parziali
	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>
giardino	6,40 13,60	4,00 4,30	25,60 58,48	84,08	0,10	8,41
cantina	6,20	11,80	73,16	73,16	0,30	21,95
appartamento	6,20 -1,60	11,80 1,40	73,16 -2,24	70,92	1,00	70,92
autorimessa	3,00	9,20	27,60	27,60		
balcone	7,50 3,00 4,50	1,20 1,20 1,40	9,00 3,60 6,30	18,90	0,33	6,24
				190,58		99,11

4 - ISTRUTTORIA URBANISTICA

- Permesso di Costruire n. 34/06 rilasciato dal Comune di Pontenure in data 5 luglio 2006 prot. n. 6737 (cfr. allegato 3)
- inizio lavori in data 12 settembre 2006
- Variante n. 054/07 rilasciata dal Medesimo Comune in data 29 novembre 2007 prot. n. 11428.
- fine lavori in data 30 aprile 2008
- certificato di conformità edilizia e agibilità prot. n. 1454 del 18 febbraio 2010 (cfr. allegato 4)

5 - DATI CATASTALI E CONFINI

Beni siti a Pontenure, via Loschi n. 2, ex lottizzazione San Martino (cfr. allegato 5, 6, 7, 8)

Catasto Fabbricati della Provincia di Piacenza - Comune di Pontenure:

- foglio 18 p.lla 8731 sub. 6 cat A/2 cl. 3 cons. 5,5 vani rend. € 298,25 (cfr. allegato 9, 10)
- foglio 18 p.lla 8731 sub. 18 cat C/6 cl. 4 cons. 24 mq rend. € 101,64 (cfr. allegato 11, 12)

Il piano terreno confina in circondario con l'unità individuata col subalterno 12, con ragioni bene comune non censibile sub. 19, unità individuata con il sub. 10, salvo altri e come meglio in fatto; il piano seminterrato confina in circondario con unità individuata col sub. 18, con ragioni bene comune non censibile sub. 19, con strada di lottizzazione, salvo altri e come meglio in fatto.

6 - RELAZIONE STORICA CATASTALE

- p.lla 8731 deriva dal tipo mappale in data 26 settembre 2007 n. 211695.1/2007 prot. PC0211695, ove la p.lla 8660 di are 12 e ca 03 è stata soppressa e sostituita con il nuovo identificativo (per inserimento in mappa di fabbricato di nuova costruzione) (cfr. allegato 13);

- p.lla 8660 deriva dal frazionamento in data 23 maggio 2006 n. 44396.1/2006 prot. PC0044396 della p.lla 1751 di ha 3 are 38 e ca 56 (con la precisazione che nello stesso Pregeio la p.lla 1751 è stata prima unita alle p.lle 1752, 206 e 1518);
- p.lla 1751 (ha 1 are 73 e ca 30) deriva dal frazionamento in data 31 ottobre 1997 n. 2791.1/1997 della p.lla 1498 (la quale a sua volta deriva dalla p.lla 207 originaria) (cfr. allegato 14, 18);
- p.lla 1752 (ca 36) deriva dal frazionamento in data 31 ottobre 1997 n., 2791.2/1997 della p.lla 197 originaria (cfr. allegato 15);
- p.lla 1518 (ha 1 are 33 e ca 40) deriva dal frazionamento in data 18 giugno 1990 n. 149.1/1998 della p.lla 210 originaria (cfr. allegato 16);
- p.lla 206 (are 31 e ca 50) originaria (cfr. allegato 17).

7 - INTESTAZIONI

- [] nato a Palermo il 3 novembre 1983, c. []
[]

Proprietà 1 / 1.

L'intestato è residente a Pontenure (PC), via Giovanni Loschi 2.

(cfr. allegato 19)

8 - ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, di proprietà dell'intestato.

(cfr. allegato 34, 35)

9 - ONERI CONDOMINIALI

L'intestato ed altri condomini mi informano che non esiste una gestione condominiale e non esistono debiti pregressi. Esiste soltanto una fossa biologica in comune con l'appartamento sovrastante.

10 - PROVENIENZA – Relazione ventennale

- le particelle originarie ai signori [] nato a Pontenure il 13 agosto 1936 e [], nato a Pontenure il 25 aprile 1929 per titoli anteriori al trentennio;
- le p.lle 206, 1498 e 1518 ai signori [], nata a Fidenza il 12 agosto 1938, [], nato a Piacenza il 5 marzo 1969 e [] nato a Piacenza il 10 novembre 1963 per averle ricevute in parte (in ragione di 1/3 ciascuno della quota di 1/2 originaria) a seguito della successione in morte di [], deceduto in data 7 luglio 1985 come da denuncia di successione legittima registrata a Piacenza al n. 11 vol. 307 e trascritta a Piacenza il 20 luglio 1987 ai nn. 6742/5003; ed infine a seguito dell'atto di divisione con [] con atto per Notaio Almerico Vegezzi in data 3 novembre 1987 rep. 55554/15264, registrato a Piacenza il 23 novembre 1987 ed ivi trascritto in data 2 dicembre 1987 ai nn. 10203/7541;

- la p.lla 197 ai signori [] p (per titoli anteriori al ventennio), [] [] (per successione in morte di [] sopra citata) ;
- atto per Notaio Almerco Vegezzi in data 3 novembre 1987 rep. 55553/15263, registrato a Piacenza il 23 novembre 1987 al n. 1866 ed ivi trascritto in data 2 dicembre 1987 ai nn. 10202/7540 a seguito del quale i signori [] [] [] e [] , sopra generalizzati, vendevano la p.lla 197 alla società "IMMOBILIARE S. MARTINO S.R.L." con sede in Milano c.f. 00775400336;
- atto di vendita per Notaio Almerco Vegezzi in data 16 settembre 1993 rep. 79043/19961, registrato a Piacenza il 5 ottobre 1993 al n. 2804 ed ivi trascritto in data 20 settembre 1993 ai nn. 8483/6489 a seguito del quale le p.lle 206, 1498 e 1518 vennero vendute dai signori [] [] ed [] , sopra generalizzati, alla società "IMMOBILIARE S. MARTINO SRL" sopra generalizzata (cfr. allegato 20);
- cambio di denominazione sociale con atto per Notaio Almerco Vegezzi in data 31 maggio 1995 rep. 83716, registrato a Piacenza il 13 giugno 1995 al n. 1509 con il quale la società "[]" diveniva "[]";
- atto di vendita per Notaio Pier Germano Bongiorno in data 31 luglio 1995 rep. 39032, registrato a Piacenza il 4 agosto 1995 al n. 2729 ed ivi trascritto in data 5 agosto 1995 ai nn. 8495/6616 a seguito del quale la società "[]" sopra generalizzata, vendeva la piena proprietà della p.lla 1752 (ex 197) alla società "[]" con sede in Pontenure c.f. [] (cfr. allegato 21);
- atto di vendita per Notaio Amedeo Fantigrossi in data 30 settembre 1997 rep. 75182/9214, registrato a Piacenza il 20 ottobre 1997 al n. 2874 ed ivi trascritto in data 1° ottobre 1997 ai nn. 11181/8773, a seguito del quale le p.lle 206, 1498 e 1518 vennero vendute dalla società "[]" sopra generalizzata alla società "C[]" con sede in Milano c.f. 01721110151 (cfr. allegato 22);
- atto di vendita per Notaio Pier Germano Bongiorno in data 25 febbraio 1998 rep. 44050, debitamente registrato e trascritto a Piacenza in data 10 marzo 1998 ai nn. 2279/1772 a seguito del quale la società "N[]" sopra generalizzata vendeva la piena proprietà della p.lla 1752 alla società "[]" sopra generalizzata (cfr. allegato 23);
- atto per Notaio Amedeo Fantigrossi in data 16 dicembre 2002 rep. 90726/14296, debitamente registrato e trascritto a Piacenza il 7 gennaio 2003 ai nn. 163/141 a seguito del quale le p.lle 1751, 1752, 206 e 1518 venivano vendute dalla società "[]" sopra

generalizzata alla società "[...]" con sede in Milano c.f. [...]" (cfr. allegato 24);

- atto di vendita per Notaio Massimo Toscani di Piacenza in data 29 marzo 2005 rep. 131471/31283 registrato a Piacenza il 30 marzo 2005 al n. 2040 ed ivi trascritto in data 31 marzo 2005 ai nn. 5149/3228 a seguito del quale le p.lle 1751, 1752, 206 e 1518 venivano vendute dalla società "[...]" sopra generalizzata, alla società "[...]" con sede in Pontenure c.f. [...]" (cfr. allegato 25, 26);

- atto di vendita per Notaio Massimo Toscani di Piacenza in data 19 giugno 2006 rep. 136550/33879, registrato a Piacenza il 5 luglio 2006 al n. 4395 ed ivi trascritto in data 8 luglio 2006 ai nn. 10845/7047, a seguito del quale la p.lla 8660 è stata venduta dalla società "[...]" , sopra generalizzata alla società "[...]" con sede in Pontenure c.f. [...]" (cfr. allegato 27, 28);

- atto di vendita per Notaio Sergio Motti di Piacenza in data 30 novembre 2007 rep. 191829/20459, registrato a Piacenza il 17 dicembre 2007 al n. 12318/1T ed ivi trascritto in data 17 dicembre 2007 ai nn. 21460/12724, a seguito del quale la società "L. [...]" , sopra generalizzata vendeva la piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa in oggetto al signor [...]" o, nato a Palermo il 3 novembre 1983; nell'atto in oggetto il medesimo si accollava la quota n. 3 del frazionamento del mutuo a carico della società (cfr. allegato 29, 30).

11 - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI ED ATTI CONCERNENTI LA PROCEDURA

- convenzione per l'attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata stipulato con il Comune di Pontenure a seguito dell'atto del Segretario Comunale Andreoni Gaetano in data 18 maggio 2005 rep. 3008, debitamente registrato e trascritto a Piacenza il 10 giugno 2005 ai nn. 9844/6364 (la quale non pregiudica l'alienazione dei detti beni in quanto non prevede nessun prezzo imposto dal Comune) (cfr. allegato 31);
- servitù costituite con l'atto per Notaio Massimo Toscani in data 29 marzo 2005 rep. 131471/31283, le stesso non includono le unità immobiliari in oggetto (cfr. allegato 26);
- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 8 LUGLIO 2006 ai nn. 10846/2052 per Euro 1.200.000,00 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A." con sede in Parma c.f. 02113530345, e contro la società "[...]" , sopra generalizzata, a garanzia della restituzione di un mutuo edilizio di Euro 800.000,00 concesso con atto per Notaio Massimo Toscani di Piacenza in data 19 giugno 2006 rep. 136551/33880; successivamente frazionato con atto per

Notaio Sergio Motti di Piacenza in data 26 novembre 2007 rep. 191792/20440, debitamente registrato ed annotato a margine della predetta ipoteca in dta 30 gennaio 2008 ai nn. 1904/431, con il quale il debito è stato diviso e la relativa ipoteca frazionata in modo che i beni in oggetto venissero a garantire la restituzione della somma di Euro 140.000,00 a fronte di un ipoteca di Euro 210.000,00 corrispondente alla quota n. 3 (cfr. allegato 32, 33);

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Piacenza in data 28 luglio 2011 ai nn. 11066/7475, a favore della "CASSA D IRISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A." con sede in Parma c.f. 02113530345 e contro il signor [redacted], sopra generalizzato, a seguito dell'atto giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24 giugno 2011 rep. 1732 (con la precisazione che la CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. ha conferito mandato con rappresentanza alla società ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma c.f. 00399750587) (cfr. allegato 34, 35).

12 - LOCAZIONI

Le unità immobiliari oggetto della stima appaiono libere da persone o cose.

13 - SERVITU'

Non rilevate.

14 - REGIME CONIUGALE

L'intestato è di stato civile celibe. (cfr. allegato 36).

15 - IVA

Non essendo il bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, il trasferimento dell'immobile non comporterà in pagamento dell'IVA

16 - VALUTAZIONE

Questa valutazione ha lo scopo d'indicare il valore più probabile di vendita del bene in un ragionevole arco di tempo.

La zona sud-est di Pontenure, meno centrale e più economica, è stata la zona di espansione del paese negli ultimi 10 anni. La lottizzazione non è stata completamente edificata, e sono presenti cantieri in corso.

La palazzina a schiera in cui sono situate le unità immobiliari in oggetto è la prima costruzione sulla destra di via Giovanni Loschi, in una posizione non periferica della lottizzazione.

La palazzina, realizzate fra il 2006 ed il 2008, si presenta in buone condizioni. L'appartamento è in condizioni discrete e gli impianti, pur non avendo trovato i

certificati di conformità, appaiono in buone condizioni, salvo le due mancanze evidenziate nella descrizione.

L'appartamento ha un giardino, due balconi e un garage: è completo. Il prezzo medio di mercato per abitazioni usate in questa zona per questa tipologia, tenuto conto delle reali condizioni, è di circa 1.300,00 euro/mq., che rapportate alla superficie commerciale di 99,11 mq, porta ad un valore dell'abitazione di 128.800,00 euro.

Valutando l'autorimessa 8.000,00 euro, si arriva ad una valutazione di 136.800,00 euro per l'immobile messo sul mercato in condizioni normali, senza procedure esecutive.

Tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita si indica un abbattimento forfettario del 20% del valore del bene.

Stimo pertanto che oggi l'immobile oggetto della presente perizia, libero da persone o cose, con un piccolo arrotondamento per semplicità, valga 109.500,00 euro.

17 - ALLEGATI