

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

nel procedimento esecutivo n. 117/2011 promosso da:

- CASSA DI RISPARMIO DI BOLOGNA Spa - *Avv.to A. Perini*

nei confronti di

- 

G.E. Ill.mo Dott. G. MORLINI

□□□□□□□□

In data 12 ottobre 2011 la scrivente Arch. Marina Foletti, con studio in Piacenza, Via Cavour 64, C.T.U. della procedura di cui in epigrafe, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati.

Il G.E. Ha rinviato il procedimento all'udienza del 28 marzo 2012; il termine per la presentazione della perizia resta pertanto fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, ossia il giorno 13 febbraio 2012.

Il C.T.U. riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima dell'unità immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale conferimento incarico.

Esperto: Foletti Arch. Marina – Via Cavour 64 – 29100 Piacenza

La scrivente ha effettuato un sopralluogo il giorno 23.01.2012

Sono stati inoltre effettuati accessi al Comune di Gragnano Trebbiense per l'esame dei documenti tecnici agli atti, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza e presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

1.1 Descrizione sintetica del bene:

Trattasi di bene immobiliare sito nel comune di Gragnano Trebbiense(Pc), località Campremoldo Sotto.

- o Piena proprietà di una abitazione su tre livelli collegati da una scala interna, situata nella frazione di Campremoldo Sotto.

1.2 Confini:

L'abitazione confina con: strada Comunale di Campremoldo Sotto, ragioni Camia o aventi causa, ragioni Ardemani o aventi causa, salvo altri come di fatto.

1.3 Dati catastali:

L'unità oggetto di valutazione è censita, all'U.d.T. Di Piacenza, Comune di Gragnano Trebbiense, con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Euro	Ubicazione
5	57		A/3	2	5,5 vani	298,25	Loc. Campremoldo Sotto – p T-1-2

In capo a:

██████████ nato in Senegal il 10.07.1970, c.f. ██████████

Si rileva una discrepanza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, al piano terreno è stata demolita una parete che divideva l'ingresso disimpegno dall'unica stanza esistente, si tratta di un intervento che non modifica in maniera sostanziale l'utilizzo dei locali, ma ne varia il numero.

1.4 Estremi atto di provenienza

- Il bene è pervenuto a ██████████ per acquisto dai signori ██████████ - ██████████, nato a Napoli il 15.07.1972, c.f. ██████████, nata a Villaricca (Na) il 28.04.1973, c.f. S ██████████ Z, in forza di Atto 18.09.2002 dott. Sergio Motti Notaio in Piacenza – Rep. 175956, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 21.09.2002 ai nn. 8392 R.P. 11707 R.G.

1.5 Passaggi di proprietà precedenti:

- Il bene è pervenuto ai signori ██████████ E, nato a Napoli il 15.07.1972, c.f. ██████████ e ██████████, nata a Villaricca (Na) il 28.04.1973, c.f. S ██████████, per acquisto dai signori V ██████████, nata a Travo (PC) il 27.07.1914, C.F. ██████████, ██████████, nata a Travo il 01.08.1939, C.F. ██████████, ██████████, nato a

Travo il 16.03.1942, c.f. [REDACTED], nata a Travo il 10.11.1945, c.f. [REDACTED] X, in forza di Atto 01.04.1998 dott. Mario onorato Notaio in Castelsangiovanni – Rep. 35125, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 03.04.1998 ai nn. 2410 R.P. 3155 R.G.

I signori erano pervenuti in possesso del bene dal 1993 per successione al signori [REDACTED].

La scrivente rileva la regolarità dei passaggi di proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Si tratta di una piccola abitazione inserita in una cortina edilizia, distribuita su tre piani collegati da una scala interna, situata sulla strada comunale di Campremoldo Sotto, una frazione del comune di Gragnano Trebbiense. La casa è di vecchio impianto, con pareti in muratura portante e solai in poutrelles metalliche e tavelle in laterizio. Lo stato di manutenzione dell'intera abitazione è pessimo, interni ed esterni necessitano di interventi di risanamento, la facciata su strada presenta un intonaco ammalorato, i serramenti ai piani terreno e primo sono in legno con vetri semplici, con profili di modesto spessore e quasi nessuna tenuta, al piano secondo sono in alluminio anodizzato non a taglio termico, a questo piano si riscontra anche uno spessore ridotto nella muratura rispetto agli altri, particolare che potrebbe evidenziare un intervento di sopralzo effettuato su di una abitazione preesistente, occasione nella quale potrebbero anche esser stati sostituiti gli orizzontamenti tra

piano e piano. Le coperture non sono ispezionabili ma si presuppone che necessitino a loro volta di interventi, in quanto l'intradosso del solaio di copertura del piano secondo presenta molte tracce di infiltrazioni di acqua.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada, catastalmente era presente un piccolo vano che disimpegnava la stanza al piano terra e la scala ai piani superiori, tale parete è stata demolita per creare un unico ambiente, che presenta una pavimentazione in materiale ceramico e una delle pareti con rivestimento ceramico, e tubature del gas che evidenziano come in questa posizione fosse posizionato un angolo cottura, non esiste alcun tipo di impianto di riscaldamento. Attraverso una scala in muratura si accede al piano primo, dove si trovano un bagno e una camera, con pavimenti in marmette e rivestimento in ceramica nel bagno, che presenta sanitari in pessimo stato di conservazione. Al piano secondo si trova una camera con le medesime finiture. La dotazione di impianti dell'abitazione è insufficiente, l'impianto elettrico è sottotraccia con alcuni tratti di cavo che corrono a parete, e con elementi terminali obsoleti. In tutta la casa non esiste impianto di riscaldamento, in bagno è posizionato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. La superficie commerciale dell'unità è di m² 105,00 circa,

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto è a disposizione della proprietà ed è attualmente NON

ABITATA.

4. ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA', ONERI

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sul bene, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto 4.1

4.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Ai pubblici Registri Immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi agli immobili oggetto della procedura:

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione in data 28.03.2011 ai nn 5024 R.G. 3527 R.P.** a favore di Cassa di Risparmio in Bologna Spa, con sede a Bologna (Bo), c.f. 02089911206, contro XXXXXXXXXX relativamente:
 - o alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Gragnano Trebbiense, frazione di Campremoldo Sotto, censita al Catasto del Comune di Gragnano, Foglio 5 Particella 57.

Titolo: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28.02.2011 (rep. 528/2011) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza

ISCRIZIONI CONTRO

- **Nota di iscrizione in data 27.11.2008 ai numeri 19271 R.G. 3191 R.P.**

Titolo: IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 modificato da D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01, Atto Amministrativo Equitalia Emilia

Esperto: Foletti Arch. Marina – Via Cavour 64 – 29100 Piacenza

Nord S.p.a., a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.a., con sede in Parma (Pr), c.f. 00989820345, domicilio ipotecario eletto a Piacenza, Viale dei Mille 7, per un totale di Euro 4.391,60.

– **Nota di iscrizione in data 21.09.2002 ai numeri 11708 R.G. 2189 R.P.**

Titolo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Atto 18.09.2002 Dott. Sergio Motti, notaio in Piacenza, (rep. 175957) a favore di Sanpaolo Imi S.p.a., con sede in Torino, c.f. 06210280019

4.2 REGIME CONIUGALE E PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Il Sig. [REDACTED] al momento non è in Italia, la persona che si è presentata in sua vece al sopralluogo riferisce che il Sig. [REDACTED] risulta coniugato in Senegal secondo l'ordinamento di quel paese.

5. VINCOLI ED ONERI DI ALTRA NATURA

Non risultano formalità, vincoli ed oneri di altra natura che risultino non opponibili all'acquirente

6. SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare è situata in una zona classificata nel vigente strumento urbanistico come CENTRO STORICO PERIFERICO, caratterizzato da tipologie di origine rurale il cui valore storico è da individuare, prevalentemente, nella morfologia d'insieme. L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e non

sono state riscontrate presso il Comune di Gragnano pratiche inerenti questo immobile, né a nome dell'attuale proprietario, né dei precedenti proprietari. Non è stato ritrovato alcun certificato di abitabilità.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, non produce l'attestato.

8. VERIFICA CONFORMITA' IMPIANTI

Per l'unità descritta non sono state reperite le certificazioni riguardanti gli impianti.

9. VALUTAZIONE E STIMA

La C.T.U., alla luce delle considerazioni di cui sopra, ritiene di applicare i prezzi di vendita usualmente richiesti nella zona per immobili con funzione simile a quello in oggetto, applicando inoltre un abbattimento forfettario sul valore del 20%, in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GRAGNANO
TREBBIENSE F 5 particella 57

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (F 80 particella 294 sub 332)

Mq 105,00 ca. * €/mq 500,00 – 20% = € 42.000,00

ai quali si tolgono € 2.000,00, cifra che si stima necessaria per sanare le irregolarità

riscontrate.

TOTALE

€ 40.000,00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

10. NATURA DEI BENI

Il fabbricato pignorato non rappresenta bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, non è quindi previsto il pagamento dell'IVA

11. VALUTAZIONI IN MERITO ALLE IPOTESI DI DIVISIONE

Trattasi di piena proprietà, non è quindi necessario procedere alla verifica di ipotesi di divisione del bene.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto la sottoscritta ha stimato i beni oggetto della procedura esecutiva, costituiti da:

- o Piena proprietà di una abitazione su tre livelli collegati da una scala interna, situata nella frazione di Campremoldo Sotto.

Valore del compendio immobiliare:

€ 40.000,00

La sottoscritta C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. Per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

La C.T.U.

Piacenza, 10 febbraio 2012

allegati:

- Relazione peritale
- Documentazione fotografica
- Estratto mappe e planimetrie catastali
- Planimetrie di rilievo