

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva immobiliare n. 109/2014

precedente:

ITALFONDIARIO S.P.A.

esecutato:

Sig. G.E. Dott. Antonino Fazio

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, nato a Fiorenzuola d'Arda il 12.03.1975, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 24.06.2014 veniva nominato esperto dal sig. G.E. Dott. Antonino Fazio e in data 14.07.2014 si presentava all'udienza per il giuramento di rito e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;

- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;

3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. atto c.c.), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare :

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritto di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);

5. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;

6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;

7. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;

8. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

9. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

10. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

11. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

12. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

2. Operazioni peritali

Il sottoscritto ha provveduto a esaminare l'atto di pignoramento e la certificazione storica ipotecaria e catastale agli atti, verificandone la correttezza.

Lo scrivente ha pertanto proceduto nello svolgimento delle necessarie operazioni peritali.

In data 22.09.2014 contattava la Sig.ra, figlia del titolare Cav., la quale informava dell'imminente ricovero ospedaliero del padre con lo scopo di sottoporsi ad operazione chirurgica e chiedeva cortesemente la possibilità di posticipare di una decina di giorni il momento della definizione della data e ora del sopralluogo.

In data 01.10.2014, lo scrivente contattava nuovamente la Sig.ra e concordava il giorno del sopralluogo per martedì 07.10.2014 alle ore 15:00.

In data 07.10.2014 all'ora concordata, lo scrivente effettuava il sopralluogo presso l'immobile, procedeva ai rilievi geometrici e fotografici dei locali. Reperiva inoltre dalla Sig.ra alcuni documenti autorizzativi e planimetrie utili alla stima che vengono allegati alla presente relazione. La stessa Sig.ra [] forniva il nominativo del Geom. ATTILIO BRIANTI quale persona preposta alla gestione e amministrazione Condominiale.

Lo scrivente contattava telefonicamente e a mezzo posta elettronica il Geom. ATTILIO BRIANTI richiedendo informazioni relative alla gestione condominiale e alla situazione contabile. Il Geom. ATTILIO BRIANTI si dichiarava marito e collaboratore dell'Amministratrice del Condominio, Rag. FRANCA GANDOLFI, ma comunque in grado di fornire le informazioni richieste.

Il Geom. ATTILIO BRIANTI forniva allo scrivente le informazioni relative alla quote millesimale dell'immobile oggetto di stima, all'ammontare delle spese annue e alla regolarità dei pagamenti.

Reperiva presso l'Ufficio Archivio Edilizia del Comune di Piacenza la documentazione necessaria per la verifica della regolarità edilizia.

Reperiva le visure catastali aggiornate ed effettuava le necessarie ispezioni telematiche ipotecarie.

Eseguiva successivamente indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di poterne determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Si è proceduto quindi all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti.

3. Risposte ai quesiti

QUESITO 1

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà,

superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Identificazione catastale

Il bene oggetto di pignoramento risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza (si vedano le allegare visure e planimetrie catastali):

Intestatario: con sede in PIACENZA C.F.:....., Proprietario per la quota di 1/1.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
69	1418	40	A/10	3	9 vani	€ 2.184,61	VIA CAMPO SPORTIVO VECCHIO piano: T/S1

La categoria catastale A/10 corrisponde alla definizione "Uffici e studi privati".

Confini

L'ufficio confina:

- a Ovest: ragioni di cui alla particella 1418 sub. 23;
- a Nord: vano scale comune e il vuoto (area cortilizia comune);
- a Est e a Sud: il vuoto (area cortilizia comune)

Le cantine confinano:

- a Ovest: rampa comune di accesso ai garage;
- a Nord: ragioni
- a Est: ragioni
- a Sud: corridoio di disimpegno.

Verifica della rispondenza dei dati catastali con quelli dell'atto di pignoramento

L'individuazione catastale dell'immobile è corretta. I dati catastali del pignoramento sono corretti.

Diritti reali pignorati

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero bene in capo all'esecutato.

Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà ventennale

Alla con sede in Piacenza, la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio TAGLIAFERRO VISCARDO, Rep. n. 80641, Atto n. 19578 del 29.10.1981, trascritto a Piacenza il 30.10.1981, R.G. cas. 10329, R.P. art. 8417, dalla Sig.ra, nata a Farini d'Olmo il 20.05.1947, C.F., titolare della piena proprietà.

Si allega alla presente relazione copia di visura storica per immobile, riportante la situazione catastale informatizzata, aggiornata al 21.10.2014 e copia dell'atto di compravendita.

QUESITO 2

2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio abitativo ubicato nel Comune di Piacenza, in via Rinaldo Ancillotti 5, denominato "Condominio Paestum", composto di nove piani fuori terra e due piani interrati.

I beni oggetto di stima sono costituiti da un ufficio posto al piano terreno e dai due locali cantina ad esso associati posti al piano interrato (si vedano le planimetrie depositate in Comune e allegate alla presente relazione).

L'accesso all'area condominiale avviene attraverso l'entrata comune posta in via Rinaldo Ancillotti 5, costituita da un ingresso pedonale scoperto, regolato da cancello metallico ad apertura elettrica con impianto citofonico; da qui si accede all'area cortilizia condominiale interna, che ospita l'entrata dell'edificio (scala "A"). Questa, regolata da porta a vetri con telaio in metallo ad apertura elettrica e impianto citofonico, apre sul vano scale condominiale, dal quale si accede quindi all'ufficio.

Ufficio

L'ufficio si trova al piano terreno dell'edificio e risulta accessibile indifferentemente da ciascuna delle due porte blindate affacciantisi sul pianerottolo del vano scale condominiale.

L'ufficio è costituito da due atrii, uno per ciascuna porta d'ingresso, sei locali adibiti ad ufficio, due locali adibiti ad archivio e due bagni (forniti ciascuno di lavabo, wc, bidet e vasca). Il locale è dotato anche di un balcone sul lato sud, accessibile da due dei locali ufficio e da uno dei due bagni, e di una terrazza sul lato est, accessibile esclusivamente dall'altro bagno.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità, lo scrivente, sulla scorta delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza e quelle fornite dalla Sig. ROBERTA SILVA (allegate alla presente relazione), ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre proprietà o con parti comuni), unitamente alla superficie dei balconi omogeneizzate con un coefficiente moltiplicativo pari a 0,10. La superficie commerciale dell'**ufficio** risulta essere pari a circa **192 mq**.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio, calcestruzzo armato
- Tramezze interne: murature in laterizio spessore 8 cm
- Soffitto: solaio piano, h = 3,00 m
- Intonaci: murature intonacate e tinteggiate in bianco o giallo tenue
- Pavimenti: marmo con battiscopa in legno per gli uffici, mattonelle in ceramica per locali archivio e bagni
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica per locali archivio e bagni (h = 2,10 m)
- Serramenti esterni: in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica
- Balconi: pavimenti in piastrelle e parapetto in muratura
- Porte d'ingresso: blindate
- Porte interne: tamburate in legno
- Impianto elettrico: sottotraccia (non è verificata la conformità)
- Impianto di riscaldamento: riscaldamento centralizzato, boiler autonomo per produzione di acqua calda, radiatori in metallo (non è verificata la conformità)
- Impianto di condizionamento: autonomo (non è verificata la conformità)

- Grado di finitura: buono
- Stato di conservazione: buono

Nella stessa unità immobiliare, oltre all'ufficio, sono comprese due cantine poste al piano interrato.

Cantine

Le cantine, facenti parte della stessa unità immobiliare dell'ufficio, sono collocate al piano interrato e sono raggiungibili mediante la scala condominiale. I locali sono accessibili attraverso una prima porta in metallo che apre su un piccolo disimpegno su cui affacciano le porte di cinque cantine. Le due cantine si trovano entrambe sul lato sinistro e risultano collocate affiancate l'una all'altra. L'ingresso di ciascuna è protetto da porta metallica in lamiera con catenaccio e lucchetto.

- Strutture portanti: calcestruzzo armato
- Soffitto: solaio piano, h = 3,20 m
- Intonaci: murature intonacate e tinteggiate in bianco
- Pavimenti: mattonelle in ceramica
- Porte d'accesso: in lamiera metallica
- Grado di finitura: buono
- Stato di conservazione: buono

La superficie di ciascuna cantina è pari a circa 4,30 mq, per un totale di circa 8,60 mq. La superficie commerciale delle **due cantine**, ottenuta con un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25, risulta di circa **2 mq**.

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare oggetto di stima risulta quindi pari a circa **194 mq**.

Lo scrivente fa osservare che la conformazione progettuale dell'ufficio è tale da poter essere considerata come frutto dell'unione di due alloggi distinti. L'immobile si presta pertanto ad essere comodamente diviso in due uffici autonomi, oppure convertito in due appartamenti, ciascuno dotato di porta d'ingresso blindata, soggiorno, cucina, due camere, bagno e relativa cantina.

QUESITO 3

3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, il quale lo utilizza per svolgere la propria attività professionale.

QUESITO 4

4. l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. atto c.c.), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritto di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione);

L'immobile oggetto di stima fa parte dello stabile denominato "Condominio Paestum" e, secondo quanto comunicato dal Geom. ATTILIO BRIANTI, marito e collaboratore dell'Amministratrice del Condominio, Rag. FRANCA GANDOLFI, ad esso compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 22,34 millesimi sulle parti comuni dell'intero stabile. Le spese condominiali relative a tale quota ammontano a circa € 2.500 annui ($\pm 10\%$ in base all'andamento climatico).

Le spese condominiali **presentano un residuo** per l'anno in corso di € 3.874,89 e per l'anno precedente di € 1.708,66, per un ammontare totale di **€ 5.583,55**.

Non risultano atti di asservimento urbanistici.

QUESITO 5

5. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;

Dalle ispezioni telematiche effettuate dallo scrivente in data 21.10.2014 e allegate alla presente, è emerso che la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui trattasi è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque non opponibili dall'acquirente (come attestato anche dalla "Certificato Ipotecario" agli atti):

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
ISCRIZIONE del 01/06/2001 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 6799 - Pubblico ufficiale FERRERIO MANFREDO Rep./Racc. nn. 68288/8473 del 29/05/2001 sugli immobili così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piacenza:
foglio 69, particella 1418, sub. 40, cat.A/10, consistenza 9 vani
foglio 69, particella 1418, sub 112, cat. C/6, mq 17
Ipoteca successivamente ristretta a seguito della vendita dell'autorimessa sopra identificata al foglio 69, particella 1418, sub 112, cat. C/6, mq 17.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/05/2014 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 4506

QUESITO 6

6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;

Il progetto risulta approvato dalla Commissione Igienico-Edilizia nella seduta in data 30.08.1968 e realizzato in forza dell'Autorizzazione del Sindaco n. 636 del 31.08.1968. La successiva variante risulta approvata dalla Commissione Igienico-Edilizia nella seduta in data 06.11.1970 e realizzato in forza dell'Autorizzazione del Sindaco n. 829 del 31.12.1970.

I lavori sono iniziati in data 26.11.1968 ed ultimati in data 25.11.1970. Il collaudo delle opere in C.A. risulta depositata in data 24.06.1971 al n. 9903/1288 div. 4°, mentre il nulla osta dei VV.FF. risulta registrato in data 23.07.1973 al n. 15019.

L'Autorizzazione di Abitabilità risulta attestata al n. 158 del 22.10.1977 con Prot. n. 5909 del 07.11.1977, il tutto come da documentazione allegata alla presenta relazione.

La **planimetria catastale** relativa all'**ufficio** presenta una **difformità** rispetto allo stato di fatto della costruzione. In modo particolare non si rileva la terrazza esistente sul lato est dell'edificio, alla quale si accede attraverso porta-finestra del bagno. In planimetria, la stessa porta-finestra risulta indicata come finestra. Lo scrivente evidenzia altre difformità, seppur di rilevanza minore, relative all'assenza di una parete interna divisoria e dell'apertura di una porta interna di passaggio tra due ambienti.

Analogamente, anche la **planimetria depositata in Comune** relativa all'**ufficio** e allegata alle autorizzazioni Comunali, presenta le stesse **difformità**.

Dall'analisi dei **prospetti** depositati in Comune, si evince invece la presenza di un balcone sul lato est, di lunghezza inferiore all'esistente, che si estende solamente in direzione sud, e che non appare in pianta.

La **planimetria allegata all'atto di compravendita** dell'immobile, che rappresenta lo stato dei luoghi, riporta invece delineate **correttamente** la parete divisoria interna, la porta interna di passaggio e la terrazza, quest'ultima secondo le dimensioni dello stato di fatto.

Le difformità riscontrate necessitano di una denuncia di variazione catastale presso la competente Agenzia del Territorio e di un'autorizzazione amministrativa in sanatoria rilasciata dal Comune di Piacenza.

Tali incombenze comportano un costo di € 50,00 per la denuncia di variazione catastale, al netto di spese tecniche, e di € 500,00 per l'autorizzazione in sanatoria, al netto di spese tecniche e diritti di segreteria. Il costo complessivo viene stimato in **€ 1.500,00**.

QUESITO 7

7. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;

La stima dell'immobile viene condotta secondo il criterio del più probabile valore di mercato, mediante metodo sintetico per valori tipici unitari, per comparazione con altri immobili simili per tipologia, posizione e stato complessivo di conservazione.

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, la superficie commerciale dell'**intera unità immobiliare** risulta essere pari a circa **194 mq.**

Sulla scorta di quanto sopra esposto, espletate le opportune ricerche di mercato, in ragione della posizione del bene nel tessuto urbano del Comune di Piacenza, dell'epoca di costruzione, del suo stato complessivo di conservazione e delle sue potenzialità di impiego, il valore può essere così espresso:

Valore Immobile	a corpo	€ 407.000,00
-----------------	---------	--------------

In ragione della natura esecutiva della vendita e della possibile esistenza di vizi occulti a carico della conformità degli impianti, il valore dell'immobile viene ridotto del 10%.

Da tale valore devono essere dedotte le spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la sanatoria (si veda la risposta al Quesito n. 6) che, comprensive di spese tecniche e diritti di segreteria, sono stimate pari a € 1.500,00. Inoltre, devono essere dedotte le spese condominiali non pagate dal debitore esecutato, relative alla gestione in corso ed alla precedente, che resteranno a carico dell'acquirente, che ammontano a € 5.583,55 (si veda la risposta al Quesito n. 4).

Valore Immobile	€ 407.000,00
Abbattimento forfetario del 10%	-€ 40.700,00
Spese per regolarizzazione catastale e sanatoria	-€ 1.500,00
Spese condominiali non pagate	-€ 5.583,55
	€ 359.216,45

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'**intero immobile oggetto di stima** il valore arrotondato di **€ 359.500,00** (diconsi euro **Trecentocinquantanovemilacinquecento/00**).

QUESITO 8

8. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **non comporta il pagamento dell'IVA** da parte dell'aggiudicatario, fatto salvo quanto previsto dal D.P.R 633/72 e dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28/06/2013.

QUESITO 9

9. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

Nel caso in esame l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato, pertanto il parere non risulta necessario.

QUESITO 10

10. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare come l'immobile sia in buone condizioni di manutenzione. A parere dello scrivente non si evidenzia la necessità di effettuare interventi di manutenzione urgenti per il ripristino di funzionalità compromessa o per evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESITO 11

11. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

Il nominativo e i recapiti dell'Amministratore Condominiale sono i seguenti:

Rag. FRANCA GANDOLFI

Via Ancillotti, 5/A

29122 Piacenza

tel: 0523-754726

QUESITI 12 - 13

12. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

Il sottoscritto ha predisposto quanto richiesto secondo le indicazioni fornite.

Cortemaggiore, lì 24 ottobre 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini