

TRIBUNALE DI PIACENZA**PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. **69/2012** promosso da:

- **ITALFONDIARIO S.P.A.** *presso l' Avv. Angelo Perini*
presso l' Avv. Mauro Sonzini

nei confronti di:

- *Loc. Boscone Cusani 53, Calendasco*

G.E. III.^{mo} Dott. ANTONINO FAZIO

In data 20 Luglio 2012 lo scrivente Geom. Ultori Gian Paolo, con studio in Piacenza, Via U. Gambarà n.2, C.F. LTR GPL 47L07 G535T ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

- Esami il C.T.U. 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, sospenda immediatamente le operazioni e segnali al Giudice la situazione;
- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisponga una relazione scritta contenente:
 1. L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali 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. Att. c.c), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:
 - a) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - b) atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - c) il regime patrimoniale della famiglia ed 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;
 - d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e 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 (tendendo 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 due scatti dell'interno e due scatti dell'esterno);
13. la predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 17 Aprile 2013 .

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

1.1 Identificazione

Trattasi di piccolo fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, composto da un vano a piano terra e da un vano al piano primo e un sottotetto, oltre servizi ed accessori, con annessi rustico ad uso deposito e area scoperta di pertinenza.

1.2 Confini

Il corpo di fabbricata ad uso abitativo (con relativo terreno pertinenziale in comune con altre proprietà) confina in circondario con le seguenti particelle: 47, 50, 52, 53, 519 e 457.

Il rustico ad uso deposito (con relativo terreno pertinenziale in comune con altre proprietà), invece, confina in circondario con le seguenti particelle: 53, 54, 526 e 529.

1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Calendasco come segue:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
3	51	0	A/6	4	2 vani	€. 18,45
	Graf. 56					
Variazione del 05/06/2008 n. 5359 .1/2008 in atti dal 05/06/2008 (protocollo n. PC0081741) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO						
LOC. BOSCONI CUSANI n. 133 piano: T - 1						
Intestato a: <input type="text"/> (proprietà 1/1)						

1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio

1) COMPRAVENDITA - Notaio COVATI GIOVANNA Repertorio 4513 del 09/06/2000
 Trascrizione del 22/06/2000 - Reg. Part. 4840 Reg. Gen. 6687

A FAVORE:

CONTRO:

2) SUCCESSIONE - UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 30/749 del 29/05/1998

Trascrizione del 15/07/1998 - Registro Particolare 4965 Registro Generale 6616

A FAVORE:

CONTRO:

2. Descrizione degli immobili

L'unità oggetto della presente relazione si trova in Comune di Calendasco, più precisamente nella Frazione Boscone Cusani, piccolo centro abitato costituito in maggior parte da fabbricati residenziali unifamiliari e rustici di pertinenza.

L'unità immobiliare è composta da due corpi di fabbrica:

1. Il primo ad uso civile abitazione, libero su due lati e confinante in aderenza sui restanti fronti con immobili di altra proprietà. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto, ha struttura portante in laterizio, solai in laterocemente e tetto in legno. Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato con colore verde, con persiane in legno e porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro. E' composto da tinello con cucinotto, camera da letto, bagno e balcone oltre sottotetto.

Le finiture sono di tipo economico e risalenti all'epoca di ricostruzione. Gli impianti tecnologici stante la tipologia e l'epoca di costruzione del fabbricato risultano non a norma di legge.

2. Il secondo, un rustico ad uso deposito, libero su tre lati e confinate in aderenza sul quarto con immobile di altra proprietà. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura portante in mattoni pieni e tetto in legno. I serramenti ove esistenti sono in legno con vetro semplice.

I beni sono illustrati, oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica **ALLEGATO 6.**

CONSISTENZA PLANIMETRICA

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia

estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

- Le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100 %;
- Le superfici dei balconi-terrazzi, al 50 % dell'effettiva superficie;
- Le superfici lorde del sottotetto, al 40% dell'effettiva superficie;
- Le superfici lorde del rustico, al 40% dell'effettiva superficie;

Pertanto: abitazione al piano	mq	41,76
balcone	mq 2,52 x 0,50 =	mq 1,26
piano sottotetto	mq 19,15 x 0,40 =	mq 7,66
rustico uso deposito	mq 40,49 x 0,40 =	mq 16,20

La consistenza lorda commerciale vendibile delle porzioni abitative, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a **mq 67,00**

3. Stato di possesso del bene

L'immobile oggetto della presente relazione è attualmente non occupato benché all'interno siano ancora presenti oggetti personali e mobili.

Da informazioni assunte in loco il proprietario dell'immobile risulta essere già da tempo deceduto. I famigliari -moglie e figlia- non è stato possibile rintracciarli nonostante le indicazioni fornite dagli uffici comunali (probabile domicilio e numero telefonico)

4. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile in oggetto non fa parte di un condomino.

REGIME CONIUGALE

Da informazioni assunte il proprietario dell'immobile risultava coniugato. Non è stato possibile reperire la documentazione necessaria per appurare il regime patrimoniale.

Altri vincoli

Non sono stati rivelati altri vincoli.

5. Formalità non opponibili all'acquirente

Trascrizioni ed iscrizioni

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

1) ISCRIZIONE del 22/06/2000 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 6686
Pubblico ufficiale COVATI GIOVANNA Repertorio 4513 del 09/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2) TRASCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 2437
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 423/2012 del 24/02/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Regolarità urbanistica

A seguito di ricerche presso il Comune di Calendasco, nonché da informazioni assunte mediante gli atti di provenienza dell'immobile, risulta che i fabbricati oggetto della presente relazioni sono stati realizzati in data antecedente al 1° Settembre 1967 e che successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 420 del 03 Maggio 1975 (sistemazione e ricostruzione di fabbricato) e successiva variante L.d.C. n.448 del 04 Ottobre 1975.
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1824/2000 del 07 Settembre 2000;
- Dall'analisi dei titoli autorizzativi sopra elencati è stata appurata la conformità fra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato legittimato. Catastalmente, invece, non è stata riscontata conformità in quanto l'elaborato grafico catastale risulta totalmente difforme dallo stato dei luoghi.

7. Verifica di conformità degli impianti

Non sono presenti, agli archivi del Comune, le certificazioni degli impianti installati nell'unità immobiliare in oggetto, risalenti all'epoca di costruzione dello stesso o successivamente.

8. Valutazione estimativa

Il complesso immobiliare in questione è ubicato in piccola frazione del Comune di Calendasco.

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come età, posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo, anche contattando esperti nelle compravendite immobiliari nella provincia di Piacenza.

Una prima indicazione è fornita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della località, redatta dall'Agenzia del Territorio, riferita al primo semestre 2012, che indica i seguenti valori commerciali:

- Abitazioni di tipo economico: da 700 a 800 €/m² per unità di superficie lorda.

Lo scrivente rileva anche, nel territorio del Comune di Calendasco, la presenza di numerosi immobili abitativi invenduti, anche di recente costruzione.

Viste le negative condizioni del mercato immobiliare si ritiene necessario applicare valori cautelativi, in ossequio alle indicazioni del quesito, che prevede la riduzione del 20% rispetto ai prezzi di vendita.

Viene in primo luogo stabilito il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura che sarà inferiore a quanto sopra indicato stante lo scarso stato di conservazione e manutenzione; in secondo luogo viene indicato il valore di vendita consigliato per i cespiti in oggetto:

Si fa presente che relativamente al primo immobile stimato -casa di civile abitazione- non è stato possibile prendere visione di tutti i locali, ma solo della cucina.

Stante però la tipologia del fabbricato, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene irrilevante l'accesso interno onde constatare il grado di finitura ai fini della valutazione globale dell'immobile.

LOTTO UNICO -QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1Beni immobili posti in Comune di Calendasco, loc. Boscone Cusani

- Abitazione di tre piani fuori terra comprensiva di rustico ad uso deposito e area pertinenziale

Mq 67,00 x €/m² 600,00 €. 40.200

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è: €. 40.200

Lo scrivente, tenendo conto della difficile situazione del mercato immobiliare, dalla mancata conformità degli impianti, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita propone un abbattimento del 20% rispetto al valore sopra indicato, come segue:

VALORE CONSIGLIATO DI VENDITA DEI BENI IN OGGETTO: €. 32.160

Diconsi ventiseimilaottocento/00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

9.Applicazione IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato non comporta il pagamento dell'IVA.

10.Condizioni di divisibilità dei beni

Lo scrivente suggerisce la vendita "in blocco" del compendio.

11.Indicazioni di opere da eseguire

L'immobile richiede almeno un adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Per questo intervento si stima un costo di circa €. 3 000,00

12-13 Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione la documentazione fotografica, costituita da n. 8 fotografie, le planimetrie del complesso, la visura catastale storica, visure ipotecarie il tutto su CD allegato (files in formato PDF) comprensivo della presente relazione.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 04/03/2013

IL C.T.U.

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura storica catastale;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Planimetrie catastali;
5. Visure ipotecarie
6. Planimetria dell'immobile;

12-13 Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione la documentazione fotografica, costituita da n. 8 fotografie, le planimetrie del complesso, la visura catastale storica, visure ipotecarie il tutto su CD allegato (files in formato PDF) comprensivo della presente relazione.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 04/03/2013

IL C.T.U.



Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 847
GIAN PAOLO ULTORI

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura storica catastale;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Planimetrie catastali;
5. Visure ipotecarie
6. Planimetria dell'immobile;