

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 173/2015

promossa da

.....

.....

.....

con l'Avv. G. Grandi

contro

.....

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Lo scrivente dottore ingegnere Francesco Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostrì del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori ingegneri della provincia di Piacenza con il n. 1279, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura in epigrafe con verbale del 7 novembre 2015, prestava giuramento di rito e riceveva mandato di effettuare gli accertamenti e di 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 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 l'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 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 diritti 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 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 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;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380, e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. VI, della

Legge 28 Febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, co. V del D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che dovrà essere quantificata in una percentuale – 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 specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
11. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
12. 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 dalla 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;

13. 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;
14. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
15. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 4 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
16. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom 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, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Piacenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fiorenzuola D'Arda, nonché presso operatori immobiliari della zona.

Per procedere al rilievo dell'immobile, necessario per accertare l'ubicazione, la consistenza, la conformità edilizia e, in generale, tutte le caratteristiche indispensabili per la descrizione e la stima del valore dello stesso, lo scrivente ha effettuato, in accordo con la proprietà, un sopralluogo il giorno 11/01/2016.

Documentazione ex art. 567 codice di procedura civile

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa si è accertato che la stessa è completa ed idonea e pertanto si è proceduto all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti da 1 a 16.

1. Identificazione catastale, confini, provenienza e corrispondenza dell'immobile pignorato – Quesito n. 1

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare consiste in un appartamento con cantina, facente parte del condominio Ariston posto in viale Galileo Galilei n. 16 in comune di Fiorenzuola D'Arda.



Inquadramento generale con individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione

Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta descritto nel Catasto Fabbricati del comune di Fiorenzuola D'Arda in capo alla signora, nata a Rafaela (Argentina) il 12/03/1918 e residente a Fiorenzuola d'Arda in Corso Garibaldi n. 1, cod. fisc.:, proprietaria per 1000/1000 come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
39	636	31	A/2	4	5,5 vani	383,47	Viale Galileo Galilei piano: 3-S1

L'area su cui insiste il condominio di cui fa parte la suddetta unità è descritta nel Catasto Terreni del comune di Fiorenzuola D'Arda alla Partita 1, aree di enti urbani e promiscui, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
39	636	ente urbano		05	30		
39	818	ente urbano		06	30		

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che la suddetta unità è correttamente descritta nelle visure catastali e che ad essa risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale, anche per quanto riguarda la scheda planimetrica depositata al catasto fabbricati non sono state riscontrate difformità tra la planimetria e lo stato di fatto.

Confini

L'area su cui insiste l'immobile sopra descritto confina a nord con ragioni di cui al foglio 39 particella 635, ad est con via Galileo Galilei, a sud con via Fiume e ad ovest con via Silvio Pellico. Per quanto riguarda i confini delle singole unità non è stato possibile determinarli, in quanto non risulta disponibile l'elaborato planimetrico presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Piacenza.

Corrispondenza dei dati dell'immobile pignorato con quelli riportati nel decreto di sequestro

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nel decreto di sequestro conservativo redatto in data 25 maggio 2010, rep. n. 5834, trascritto a Piacenza con nota del 28 maggio 2010 ai nn. 7849/5195 giusta atto Tribunale di Piacenza, cod. fisc. 80013550332, a favore della sig.ra, nata a Guardamiglio, Cod. Fisc. e contro la sig.ra, nata a Rafaela (Argentina) il 12 marzo 1918, Cod. Fisc., proprietaria per 1000/1000 corrispondono alla situazione in essere presso la Conservatoria dei registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi.

Specificazione in merito alla proprietà del bene

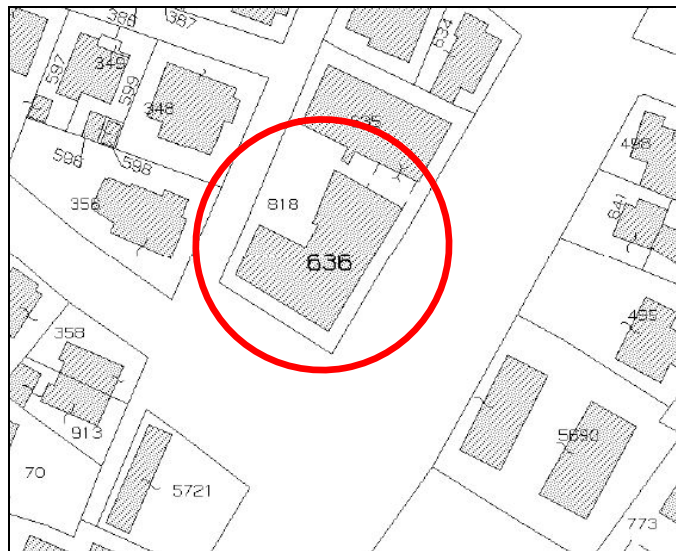
Il pignoramento è relativo alla proprietà di 1000/1000 dell'unità immobiliare posta in viale Galileo Galilei n. 16 così come sopra descritta.

Provenienza dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente intestato, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo a, nata a Rafaela (Argentina) il 12/03/1918, Cod. Fisc., proprietaria per la quota di 1000/1000 alla quale pervenne per titoli anteriori al ventennio.

2. Descrizione del bene e stato di conservazione – Quesito n. 2

L'unità in oggetto fa' parte del condominio Ariston, realizzato presumibilmente nei primi anni '60. L'edificio è posto a Fiorenzuola d'Arda in viale Galileo Galilei n. 16, si sviluppa su sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è costituito da ventuno unità immobiliari a destinazione residenziale con cantina , sedici autorimesse ed un ufficio.



Individuazione dell'immobile su base catastale

Descrizione del condominio

L'edificio presenta le tipiche caratteristiche costruttive dell'epoca, è realizzato in muratura di cls e di laterizio ed ha i solai ed il tetto di latero-cemento. Il tetto, dotato di una terrazza comune, è provvisto di canali di gronda e di pluviali in acciaio. Le facciate del condominio sono interamente intonacate e tinteggiate. Le parti condominiali comuni sono rappresentate da una lavanderia, dal locale contatore, dal locale caldaia, dal vano scala, dal corridoio delle cantine, da un deposito per i rifiuti e da una terrazza al piano

sesto. L'area esterna condominiale risulta descritta al C.T. di Fiorenzuola d'Arda alla particella 818 del foglio 39, è delimitata da un muretto sormontato da una cinta in metallo verniciato, da un cancello di ferro verniciato con comando elettrico per l'accesso carraio e da un cancelletto in ferro verniciato per l'accesso pedonale. Il vialetto di ingresso pedonale, i marciapiedi perimetrali, le aree di manovra delle autorimesse, così come la rampa, presentano pavimentazione in cemento.

Lo stato di usura è congruo all'epoca di costruzione dell'immobile, le facciate esterne e i balconi si presentano in discreto stato di manutenzione, con evidenti scrostamenti degli intonaci esterni. L'ingresso all'edificio è chiuso da un serramento in alluminio anodizzato e vetro, da cui si accede al vano scala.

Il vano ingresso è pavimentato con piastrelle di ceramica, presenta pareti e soffitto rivestiti in legno, mentre i pianerottoli ed i gradini della scala sono pavimentati con lastre di marmo botticino. Il vano scala è intonacato al civile, tinteggiato ed illuminato tramite finestre poste in corrispondenza dei ballatoi. La scala è dotata di ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno. L'edificio è dotato di ascensore.

Descrizione e consistenza dell'appartamento con cantina - Fg.39, part. 636, sub. 31

Dall'ingresso del condominio, salendo le scale, si perviene all'appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) a cui si accede tramite l'ingresso costituito da una porta in legno massello. L'appartamento è composto da ingresso con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un bagno ed un ripostiglio e presenta le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti;
- pavimento in marmette di graniglia e di marmo nella zona giorno e nel corridoio;
- pavimento in parquet industriale nella zona notte;
- battiscopa in legno verniciato ed in marmo;
- porte interne in legno tamburato con vetrofania dotate di maniglie in metallo;
- serramenti in legno con vetro singolo muniti di tapparelle in plastica;
- cucina con zona cottura rivestita in piastrelle di ceramica;
- bagno con pareti rivestite con piastrelle di ceramica e dotato di sanitari di ceramica composti da lavabo, water, bidet e vasca completi di rubinetteria di serie;
- impianto di riscaldamento con termosifoni a piastre radianti in acciaio, alimentato da

caldaia condominiale centralizzata utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

- impianto elettrico sotto traccia con punti luce, deviatori e prese di corrente in tutti i locali con placche in metallo e dotato di salvavita.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione sebbene le finiture e gli impianti risultino ormai datati in quanto, a parere dello scrivente, non subiscono interventi di manutenzione dall'epoca di costruzione.

L'unità residenziale è corredata da una cantina posta al piano seminterrato che presenta pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate ed impianto di illuminazione.

L'unità presenta le seguenti misure determinate considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esclusivi e computando in ragione di un mezzo lo spessore dei muri comuni alle unità immobiliari confinanti, come di seguito riportato:

– abitazione	mq	85,74
– cantina	mq	9,52

Per consuetudine locale il valore di mercato delle unità immobiliari abitative condominiali, viene determinato utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile. Essa corrisponde alla superficie della singola unità determinata come sopra e computando in ragione del 25% la superficie della cantina in quanto non direttamente comunicante con i vani principali dell'abitazione. Sulla base di quanto detto la superficie commerciale dell'unità, opportunamente arrotondata, risulta determinata in mq 88,00.

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero condominio Ariston, in ragione di millesimi è pari a 36,41/1000.

3. Stato di possesso del bene – Quesito n. 3

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è constatato che l'appartamento, catastalmente individuato al fg. 39, part. 636 sub. 31,

risulta affittato con un Contratto di locazione ad uso abitativo al signor Dracea Marcel nato in Romania il 12/10/1970 (Allegato n. 4).

4. Formalità, vincoli, oneri, ecc., gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente – Quesito n. 4

Sulla base degli accertamenti effettuati, non sono state riscontrate formalità e vincoli opponibili ad un eventuale acquirente.

5. Formalità, vincoli, oneri, ecc., gravanti sul bene non opponibili all'acquirente – Quesito n. 5

A carico degli immobili pignorati risultano iscritte le formalità non opponibili all'acquirente, di seguito descritte.

Contratto di locazione ad uso abitativo tramite il quale la Signora, nata a Rafaela (Argentina) il 12/03/1918, codice fiscale, concede in locazione al Signor, nato a Bengesti - Ciocadia (Romania) il 12/10/1970, codice fiscale, l'unità immobiliare ad uso residenziale, posta a Fiorenzuola d'Arda (PC) in via Galileo Galilei n. 16 catastalmente individuata al foglio 39, part. 636 sub. 31, per la durata di 4 anni a partire dal 01/02/2014 sino al 31/01/2018; il contratto viene poi rinnovato automaticamente per ulteriori quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stabilito in euro 4.680,00 (euro quattromilaseicentoanta/00), da pagarsi a domicilio del locatore in rate mensili anticipate di euro 390,00 (euro trecentonovanta/00), scadenti il giorno 10 di ogni mese (Allegato n. 4).

A parere dello Scrivente, il contratto di cui sopra, pur essendo valido, non è opponibile a terzi in quanto non risulta registrato.

Decreto di sequestro conservativo in forza di atto esecutivo del Tribunale di Piacenza (PC) in data 25 maggio 2010, rep. n. 5834, cod. fisc. 80013550332, trascritto a Piacenza

in data 28 maggio 2010 ai nn. 7849/5195, a favore della sig.ra, nata a Guardamiglio (LO) il 2 marzo 1915, Cod. Fisc. e contro, nata a Rafaela (Argentina) il 12 marzo 1918, Cod. Fisc.

Per mezzo del suddetto atto veniva sequestrato l'immobile di proprietà della signora descritto nel C.F. di Fiorenzuola d'Arda (PC) al foglio 39, particella 636 sub 31.

Sentenza condanna esecutiva in forza di atto giudiziario del Tribunale di Piacenza (PC) in data 30 giugno 2015, rep. n. 7112, cod. fisc. 80013550332, trascritto a Piacenza in data 06 agosto 2015 ai nn. 9104/972, a favore della sig.ra, nata a Guardamiglio (LO) il 2 marzo 1915, Cod. Fisc. e contro, nata a Rafaela (Argentina) il 12 marzo 1918, Cod. Fisc.

In corso di causa la sig.ra è deceduta ed il processo è proseguito a favore degli eredi,,

6. Conformità edilizia ed urbanistica – Quesito n. 6

Conformità edilizia

In seguito agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorenzuola d'Arda, non sono state reperite pratiche edilizie relative alla unità in oggetto; si presume quindi che l'edificio sia stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 e da allora non risultano presentate pratiche edilizie relative alle unità oggetto di stima.

Conformità urbanistica

Sulla base delle verifiche effettuate, si è potuto constatare che l'area su cui insiste l'edificio risulta compresa tra gli "ambiti urbanizzati consolidati a prevalente destinazione residenziale ACR-B " disciplinati dall' art. 3.2.4 delle N.T.A. del R.U.E. vigente in comune di Fiorenzuola d'Arda.

7. Sanatoria delle opere abusive – Quesito n. 7

Non sono state rilevate difformità a carico dell'unità immobiliare in oggetto.

8. Verifica che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà - Quesito 8

Dagli accertamenti condotti, non sono emersi gravami di censo, livello o uso civico a carico del bene oggetto di esecuzione.

9. Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione da saldare - Quesito 9

L'unità in oggetto, facente parte del Condominio Ariston, sulla base della ripartizione preventiva relativa all'anno 2015/2016 della gestione ordinaria del condominio, fornita dall'Amministratore geom. Stefano Temperini, è soggetto alle seguenti spese condominiali così ripartite:

- spese di amministrazione: euro 127,27;
- spese di proprietà: euro 91,03;
- servizi comuni generali: euro 150,00;
- ascensore: euro 200,00;
- spese di riscaldamento: 1.202,85;
- quota fissa acqua calda: 15,72;
- quota consumi acqua calda: 398,94;
- quota consumi acqua calda: 204,81;

per complessivi euro 2.390,62 di preventivo. All'atto delle indagini effettuate il residuo delle spese condominiali da versare relativo alla gestione 2014/2015 risultava pari ad euro 1.811,85. Si precisa inoltre che, in seguito al colloquio telefonico intercorso con l'Amministratore, si è appreso che, pur non essendo ancora stata predisposta la ripartizione tra i condomini, è stata deliberata la spesa straordinaria relativa all'intervento di installazione dei ripartitori di calore e delle valvole termostatiche con un costo indicativo relativo all'unità in oggetto pari a circa euro 2.000,00.

10. Stima del valore del bene pignorato – Quesito n. 10

10.1 Criterio di stima adottato

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di beni immobili, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare. In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare.

Nel caso di cui si tratta, dovendosi stimare un appartamento con cantina, le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, tipologia, consistenza, dimensione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva e tipologia di servizi presenti, nonché il livello delle finiture dell'unità immobiliare e delle parti comuni. Richiamate le caratteristiche dell'immobile descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione dell'appartamento e lo stato di manutenzione dello stesso.

10.2 Stima dell'unità immobiliare

Sulla base di quanto sopra esposto, delle condizioni del mercato immobiliare e dell'epoca delle finiture, si ritiene congruo stimare il valore di 900,00 euro al mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il valore di mercato viene così determinato: $\text{mq } 88,00 \times \text{euro/mq } 900,00 = \text{euro } \mathbf{79.200,00}$ (**settantanovemiladuecento/00**).

In considerazione del valore dell'appartamento, il canone di affitto corrisponde ad una rendita annuale pari a circa il 6%, non si ritiene quindi opportuno applicare un deprezzamento in funzione del contratto di locazione. Al valore stimato deve essere sottratto il costo delle spese straordinarie già deliberate pari ad euro 2.000,00; il valore di stima diventa quindi pari ad **euro 77.200,00 (euro settantasettemiladuecento/00)**.

La valutazione dell'immobile deve tenere comunque conto della procedura esecutiva in corso, di conseguenza il valore di mercato sarà ridotto in misura percentuale del 15% in

considerazione dei maggiori oneri tributari determinati sul valore commerciale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti ed in particolar modo della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 15%, di conseguenza il valore della vendita sarà pari a euro 77.200,00 x 0,85 = euro 65.620,00 che si arrotondano in **euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)**.

11. Pagamento dell'IVA – Quesito n. 11

Trattandosi di un bene personale, l'unità in oggetto risulta esente dal regime IVA.

12. Pignoramento di quota – Quesito n. 12

L'unità immobiliare è stata sequestrata per l'intero e pertanto non sussiste la necessità di valutare una ipotesi di divisione.

13. Eventuali opere da eseguire sul bene – Quesito n. 13

Dai sopralluoghi e le indagini effettuate, è stato constatato che l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione e non necessita di interventi edilizi urgenti.

14. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale – Quesito n. 14

L'unità oggetto di esecuzione fa' parte del Condominio Ariston, amministrato dal geom. Stefano Temperini con studio in via Lennon n. 27 a Fiorenzuola d'Arda e recapito telefonico allo 0523/942267.

Piacenza, lì 2 febbraio 2016

L'ESPERTO
dott. ingegnere Francesco Cavalli