

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n. 115/2015

G.E. Dott. A. FAZIO

Esecuzione Immobiliare promossa da:

ITALFONDIARIO SPA

Avv. A. Perini

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Piacenza, 28 ottobre 2015.
Firmato digitalmente da

antonio gatti

Il C.T.U.

Geom. Antonio Gatti

CN = gatti antonio
O = Collegio dei Geometri di
Piacenza/80000390338
C = IT

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n. 115/2015

G.E. Dott. A. FAZIO

Esecuzione Immobiliare promossa da:

ITALFONDIARIO SPA

Avv. A. Perini

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

in punto alla determinazione del valore dei beni in comune commercio.

PREMESSE

In data 30.07.2015, avanti il Cancelliere delle esecuzioni immobiliari, Dott. Vincenzo Aufieri, il sottoscritto Geom. Antonio Gatti, nato a Piacenza il 23.04.1962, con studio in Piacenza, via Perreau n.48, nominato esperto dal Sig. G.E. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, prestava il giuramento di rito con l'assunzione dell'incarico trasmesso con notifica ai sensi del D.L. 179/2012.

Il Sig. G.E. assegna all'esperto termine di giorni 30 antecedenti l'Udienza del 04.11.15 per il deposito della Relazione, successivamente prorogato di giorni 60.

Ciò premesso, il C.T.U.:

- effettuati i sopralluoghi al bene oggetto di stima in data 09 e 17 settembre 2015,
- esperite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento,
- esperite le visure catastali,
- preso atto della posizione urbanistica e catastale del bene,

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

consegna al Signor G.E. la seguente

RELAZIONE

consistente in:

1.) BENE PIGNORATO.

Con atto di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei PP. RR. Immobiliari di Piacenza in data **29.05.2015**, n. 6181 del R.G., n. **4883 del R.P.**, la soc. Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA, con sede in Parma, pignorava a

la piena proprietà (1/1) dell'intero bene, descritto al
Comune di Castel S. Giovanni (PC) - Catasto Fabbricati

a.) Fg. 41, map. 119 sub. 1 – map. 1884 } graffati

2.) DATI CATASTALI.

Il bene risulta descritto all'Agenzia del Territorio di Piacenza:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel S. Giovanni (PC)

a) Fg. 41, map. 119 sub. 1 – map. 1884 }, cat. A/4, cl. 3, vani 5, P.T.-1-2,
rendita €.95,54;

intestato a: Tafsi Rachid, n. Marocco il 01.01.1973, piena proprietà per 1/1.

Precisazioni del C.T.U.

Durante i sopralluoghi, l'esperto ha riscontrato difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale (risalente al 1939) e lo stato di fatto in ordine alla distribuzione interna dei vani, fatta salva, comunque, la consistenza dell'intero bene.

Si suggerisce, pertanto, l'aggiornamento catastale del bene medesimo.

3.) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO.

3.1.) Il bene pervenne a _____ per l'intera proprietà (1/1), per acquisto fattori

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

da _____, con atto a ministero Dott. A. Fantigrossi in data 14.05.2004, rep. n.94343/16037, trascritto a Piacenza il 05.06.2004, ai nn. 8693/6201.

3.2.) A _____ il bene pervenne:

- quanto alla quota di **3/18**, per acquisto fattone da S. _____ a, per le rispettive quote, con atto a ministero Dott. M. Onorato in data 12.10.2003, rep. n.60449/6684, trascritto a Piacenza il 06.11.2003, ai nn. 15627/10810.
- quanto alla quota di **6/18**, per acquisto fattone da _____, con atto a ministero Dott. A. Fantigrossi in data 23.09.1995, rep. n.67903/7403, trascritto a Piacenza il 12.08.1995, ai nn. 8711/6788.
- quanto alla quota di **6/18** di nuda proprietà, per acquisto fattone da _____ con atto a ministero Dott. A. Fantigrossi in data 31.10.1990, rep. n.44144/3870, trascritto a Piacenza il 07.11.1990, ai nn. 10829/8167.

Successivo consolidamento dell'usufrutto in morte di _____ esa, deceduta il 13.01.1993 a Castel S. Giovanni.

- quanto alla quota di **3/18**, per successione legittima in morte di Bongiorno Luigi in data 30.09.1988, trascritta a Piacenza il 25.02.1991, ai nn. 2596/2129.

A tutto il 08.06.2015 non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte del De Cuius da parte dell'erede.

3.2.) A _____ a, per le rispettive quote, il bene pervenne per successione legittima in morte di Bongiorno Germano in data 03.10.1990, trascritta a Piacenza il 27.10.2003, ai nn. 14802/10203.

A tutto il 08.06.2015 non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte del De Cuius da parte degli eredi.

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

4.) POSIZIONE IPOTECARIA DEL BENE.

Il bene risulta gravato da:

4.1.) Trascrizioni:

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Piacenza in data 29.05.2015, n. 4883 del R.P., a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA, con sede in Parma, contro _____ per la piena proprietà (1/1).

Spese per la cancellazione del gravame: €.262,00, oltre a onorari notarili.

4.2.) Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 05.06.2004 al n. 1706 di R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, con sede in Parma, per l'importo di €.130.500,00 contro _____ per la piena proprietà (1/1).

Spese per la cancellazione del gravame: €.35,00, oltre a onorari notarili.

4.3.) Aggiornamenti ipotecari:

In data 30.09.2015 è stata effettuata dall'esperto ispezione alla Conservatoria dei PP.RR.II. di Piacenza, di cui si allegano le visure (ALL.03).

5.) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENE.

In data 09 e 17 settembre 2015, l'esperto, previa comunicazione al debitore con lettera raccomandata A.R. del 19.08.2015 (vedasi ALL.05), non recapitata, ha effettuato sopralluoghi al bene pignorato (alla presenza della moglie del debitore, _____) costituito da modesto fabbricato ad uso civile abitazione, a tre piani fuori terra, oltre a locali di servizio esterni, insistenti questi ultimi su separata area esclusiva, il tutto sito in Castel S. Giovanni, via M. Gioia nc. 68, e precisamente:

5.1.) unità immobiliare ad uso civile abitazione, composta da:

- soggiorno e cucina al piano terra, dell'altezza di mt. 2,82,

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

- camera, con balcone, e bagno al piano primo, dell'altezza di mt. 2,73,
- due vani al piano secondo sottotetto, dell'altezza media di mt. 2,00,
- locale ripostiglio esterno, con adiacente latrina (quest'ultima non più funzionante),
insistenti su area esclusiva (map. 1884).

L'unità presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica, di varie dimensioni, con battiscopa;
- murature e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- serramenti esterni alle finestre in legno douglas con vetro camera, completi di persiane e inferriate al piano terra; porta finestra del bagno in alluminio e vetri camera, completa di persiana.
- porte interne cieche in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno;
- bagno dotato di lavabo, vater, bidét e vasca con idromassaggio, rivestito alle pareti con piastrelle per un'altezza di mt.2,00;
- impianto di riscaldamento costituito da caldaia ditta Immergas alimentata a gas metano e da radiatori in lamiera;
- impianto di condizionamento a servizio del piano secondo sottotetto;
- impianto elettrico sottotraccia;
- scala interna in calcestruzzo, rivestita in marmo.

Il ripostiglio esterno, dell'altezza di mt. 2,80, è pavimentato in cemento, le murature e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il portone, a due ante, è in ferro. La copertura è piana. L'area esclusiva circostante è incolta.

Precisazioni del C.T.U.:

- relativamente agli impianti.

All'esperto non sono state prodotte le certificazioni di conformità (di cui alla Legge

n. 46/1990) riguardanti l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento del bene.

- relativamente alla certificazione energetica.

L'esperto, in base alla deliberazione della Giunta Regionale del 20 settembre 2010 n.1362, non ha proceduto alla redazione dell'attestato della certificazione energetica del bene pignorato.

6.) CONSISTENZA METRICA DEL BENE.

La consistenza metrica del bene oggetto di stima individuato al punto 1. è dedotta applicando quanto indicato dagli usi e dalle consuetudini provinciali, raccolti dalla Camera di Commercio di Piacenza, e precisamente:

- calcolo della superficie vendibile misurata al lordo dei muri interni e perimetrali, e fino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (incluse quelle comuni), comprendente la superficie dei locali accessori diretti (bagno) e della scala, la superficie del balcone (50%) e la superficie dei locali al piano secondo (50%):

6.1.) Porzione ad uso civile abitazione

tipologia	piano	dimensioni lorde (ml.)	sup. (mq.)	coeff. di ragguaglio	sup. commerciale (mq.)
locali principali e scala	T.	(4,43 x 9,50)	mq.42,09	100%	mq...42,09
locali principali, scala e bagno	1°	(4,43 x 9,50)	mq.42,09	100%	mq...42,09
balcone	1°	(4,00 x 1,05)	mq..4,20	50%	mq.....2,10
locali sottotetto e scala	2°	(4,43 x 9,50)	mq.42,09	50%	mq...21,05
ripostiglio esterno	T	(9,10 x 4,55)	mq.41,41	50%	mq...20,71

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

				sommano	mq.128,04
--	--	--	--	---------	------------------

tabella 6.1.

7.) REGIME PATRIMONIALE E UTILIZZO DEL BENE.

7.1.) All'atto di acquisto del bene (14.05.2004), il sig. Tafsì Rachid risulta cittadino marocchino e celibe.

7.2.) Il bene, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla moglie del debitore e dai due figli minori. (Vedasi ALL.07.)

8.) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE.

8.1.) Conformità edilizia.

Come evidenziato nell'atto di acquisto in data 14.05.2004, il bene oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967, e "conforme a tutte le vigenti norme urbanistiche".

In data 09.09.2015 L'esperto, effettuato accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel S. Giovanni, non ha reperito titoli abilitativi edilizi successivi alla data del 14.05.2004. Il bene risulta privo del certificato di abitabilità.

8.2.) Conformità catastale.

I costi per l'aggiornamento catastale del bene ammontano a €2.000,00 oltre oneri fiscali (vedasi punto 2, pag. 2).

9.) FORMAZIONE DEL LOTTO.

Il lotto è costituito da:

- **quota di 1/1 di piena proprietà** del bene posto in Comune di Castel S. Giovanni, via Gioia nc.68, descritto ai precedenti punto 2., punto 6., e meglio individuato nelle

planimetrie allegate (vedasi ALL.02);

10.) STIMA DEL LOTTO.

Processo di valutazione.

L'esperto, in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene:

- considerata l'ubicazione, la vetustà, l'utenza e lo stato di manutenzione,
- esperite le indagini, relativamente al mercato immobiliare di beni simili,

determina il valore del bene seguendo il metodo comparativo-sintetico:

(vedasi: tabella 6.1. pag. 6)

tipologia	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore in comune commercio del bene
unità ad uso civile abitazione e accessori esterni	mq.128,04	€.650,00/mq.	€.83.226,00

tabella 10.1.

Il valore dell'area coperta e scoperta è ricompresa nella valutazione di cui sopra.

Tendenze del mercato immobiliare.

Si dà atto che il mercato immobiliare è attualmente influenzato da crisi dell'economia, per cui l'esperto applica al suddetto valore un deprezzamento pari al 15%, per cui:

valore in comune commercio del bene	deprezzamento (15%)	valore cautelativo del bene
€.83.226,00	85%	€.70.742,10

tabella 10.2.

arrotondato in **€.71.000,00.**

-25% = 53.250,00

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

11.) IMPOSTA A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO.

Trattasi di bene personale e pertanto non soggetto ad aliquota I.V.A.

Al valore calcolato al precedente punto 10. dovranno essere aggiunte la tassa di registro e le spese d'asta.

12.) PARTE CONCLUSIVA.

La consistenza, l'ubicazione, i confini, i dati catastali e il valore del Lotto sono così esplicitati:

LOTTO costituito da:

- **Quota di 1/1 di piena proprietà** del bene posto in Castel S. Giovanni, via Gioia nc.68, come descritto al precedente **punto 2**.

- **Dati catastali :**

Catasto Fabbricati del Comune di Castel S. Giovanni

Fg. 41, map. 119 sub. 1 – map. 1884 }, cat. A/4, cl. 3, vani 5, P.T.-1-2, rend. €95,54.

- **Coerenze:**

Il bene confina in circondario

- quanto al map. 116 sub. 1, con via M. Gioia, map. 118 su due lati;
- quanto al map. 1884, con via M. Gioia, map. 118, map. 1341.

- **Prezzo:**

Il valore della piena proprietà (1/1) assegnato dall'esperto al Lotto risulta di **€71.000,00 (euro settantunomila/00)**.

- **Condizioni:**

Il bene vengono alienati nello stato di fatto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, come pervenuto e goduto dai

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Tribunale di Piacenza
Es. Imm. n. 115/2015
G.E. Dott. A. Fazio

debitori, con tutto quanto descritto e precisato ai precedenti punti.

- Costi:

Cancellazione pignoramento e ipoteca, oltre a onorari notarili:	€....297,00
Aggiornamento catastale: Tipo Mappale e Denuncia di Variazione, (diritti e spese tecniche, oltre oneri fiscali)	€.2.000,00
Certificato di abitabilità (spese tecniche, oltre oneri fiscali)	€....400,00
Verifica impianti e certificazioni conformità, oltre oneri fiscali:	<u>€....900,00</u>
sommano	€.3.597,00.

Piacenza, 28 ottobre 2015.

Il C.T.U.:

Geom. Antonio Gatti

ALLEGATI

- ALL.01. Estratto di mappa, visure e scheda catastale;
- ALL.02. Planimetrie del bene all'attualità;
- ALL.03. Ispezioni di aggiornamento Conservatoria RR.II.;
- ALL.04. Documentazione fotografica;
- ALL.05. Comunicazione di sopralluogo;
- ALL.06. Comunicazioni al creditore e al debitore;
- ALL.07. Scheda informativa del debitore e stato di famiglia del coniuge.

onorario del C.T.U.