
Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva immobiliare n. 9/2011

procedente:

UNICREDIT SPA

esecutato:

...

Sig. G.E. dott. Gianluigi Morlini

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Lo scrivente, dott. agr. Claudio Piva, nato a Piacenza il 04.04.1959, con studio in Piacenza in Cantone della Filanda n. 15, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali di Piacenza al n. 144, in data 12.10.2011 veniva nominato dal sig. G.E. dott. Gianluigi Morlini, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe, con 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. *l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;*
8. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi*

del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;

- 9. 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;*
- 10. 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;*
- 11. 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;*
- 12. 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.*

Esame documentazione e risposta al quesito

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 successivi.

A premessa di tutto quanto di seguito sviluppato lo scrivente precisa di aver effettuato gli accessi necessari presso il Comune di Piacenza, l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Tramite lettera raccomandata A/R spedita in data 19.01.2012 il CTU comunicava all'Esecutata l'effettuazione del sopralluogo per la presa visione dell'immobile per il giorno 30 gennaio 2012 alle ore 11. A detta data, pur non avendo ricevuto il cartoncino di ritorno della raccomandata, lo scrivente si recava presso l'edificio ubicato in Piacenza - via Francesco Giarelli n. 18, ma non riusciva a procedere all'accesso, stante l'assenza dell'Esecutata. Dopo alcuni altri vani tentativi solo in data 10 febbraio 2012 alle ore 15 riusciva ad accedere all'immobile insieme all'Esecutata (si

veda allegato verbale di primo accesso).

Quesito n. 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 Piacenza:

intestataria: [...], nata Celica in Ecuador il 28 giugno 1966, codice fiscale [...], proprietaria per la quota di 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
116	459	19	A/2	4	5,5	596,51	Via Francesco Giarelli, 18 piano 3-5-S

La categoria catastale A/2 corrisponde alla definizione “*abitazioni di tipo civile*”.

- Confini

L'appartamento, facente parte dello stabile condominiale denominato “Libertà 1”, è posto al piano quarto ed ultimo piano (oltre a piano rialzato); all'appartamento sono unite le annesse pertinenze: solaio al piano sottotetto e vano cantina al piano seminterrato. Confina a nord con strada privata, ad est con ragioni del condominio “Libertà 1” e con Via Francesco Giarelli, a sud con area scoperta e vano scala comune, ad ovest con ragione di terzi.

- Provenienza

Dagli accertamenti effettuati, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, gli immobili pignorati risultano in capo a [...], nata in Ecuador il 28 giugno 1966, codice fiscale [...], proprietaria per la quota di 1/1 a cui pervennero per acquisto da [...], nata a Piacenza il 27 novembre 1965, codice fiscale [...], e [...], nato a Piacenza il 5 giugno 1965 codice fiscale [...], entrambi proprietario per la quota di 10/20 ciascuno da oltre vent'anni, giusta rogito notaio dottor Mario Onorato trascritto a Piacenza il 19 dicembre 2006 ai numeri 20245/13239 rep. 75133/8791 del 24 novembre 2006.

- Corrispondenza

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla situazione in essere alla data di trascrizione dell'atto stesso.

Quesito n. 2 – la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione

L'immobile in esame consta di un appartamento sito al quarto ed ultimo piano (quinto fuori terra) del condominio "Libertà 1" di cui occupa il limite ovest. Il condominio ha facciata parte in mattoni a vista e parte intonacata e tinteggiata, un portone di accesso in alluminio anodizzato, piccola rea verde antistante e cortile seminterrato retrostante. L'accesso ai piani è consentito da una scala rivestita in marmo e ringhiera in ferro; il condominio NON è dotato di ascensore.

L'appartamento consta di ingresso, soggiorno con cucinino, balcone coperto, bagno e due camere da letto con accesso al balcone scoperto; ha muratura intonacata e tinteggiata, pavimenti in marmettoni, bagno con rivestimento in ceramica, impianto elettrico con salvavita, riscaldamento autonomo con caldaia di recente sostituzione. Lo stato di conservazione è buono.

Quesito n. 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.

Non vi sono evidenze che il bene sia affittato a terzi.

Quesito n. 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).**

Gli immobili oggetto di pignoramento NON sono gravati da vincoli e formalità che resteranno a carico dell'acquirente. L'Esecutata dichiara di essere di stato civile separata.

Quesito n. 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.

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

- **Ipoteca volontaria a carico di [redacted] t per la quota di $\frac{1}{1}$ derivante da concessione a garanzia di mutuo, giusta notaio dottor Mario Onorato, iscritta a Piacenza il 19 dicembre 2006, ai numeri 20246/4078 rep. 75134/8792 del 24 novembre 2006 a favore di **Banca per la Casa spa** con sede a Milano (MI) codice fiscale 13263030150 domicilio ipotecario eletto in via Tortona, 33 Milano (MI) per euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero).**
- **Verbale di pignoramento immobili a carico di [redacted] trascritto a Piacenza il 5 aprile 2011 ai numeri 5641/3795 rep. 3573 del 27 novembre 2010 a favore di **Unicredit spa** con sede a Roma (RM), codice fiscale 00348170101.**

Quesito n. 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.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piacenza non risultano irregolarità edilizie o urbanistiche. Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica, in base al P.R.G. vigente, si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di causa è soggetta alla "*disciplina particolareggiata del centro storico*" e risulta classificata dalla variante generale del P.R.G. come "*edificio di recente*

formazione” disciplinato dall’art. 20.04.04 delle relative N.T.A. e dagli art. 14 e 15 delle norme di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e attuativi agli indirizzi ed ai criteri emanati in attuazione del D.LGS 31 marzo 1998 n. 114.

Quesito n. 7 - L’attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell’immobile.

NON dovuto.

Quesito n. 8 - La verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell’immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l’esistenza dei relativi certificati e libretti d’uso.

Nonostante specifica richiesta, l’Esecutata non è riuscita produrre il libretto di manutenzione della caldaia. NON è stato quindi possibile verificare la conformità degli impianti.

Quesito n. 9 - 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 verrà condotta secondo il criterio del più probabile valore di mercato, mediante metodo sintetico per valori unitari, mediante comparazione con altri immobili simili.

Dall’esame della planimetria catastale risulta che l’appartamento ha una superficie commerciale complessiva di circa 80 m² comprensiva delle pertinenze, quali sottotetto e cantina (comutate al 25%).

Sulla scorta di quanto sopra esposto, espletate le opportune ricerche di mercato, in ragione degli accessi effettuati, della documentazione reperita, della posizione del bene nel tessuto urbano del Comune di Piacenza, delle sue caratteristiche ed in particolare del piano cui è posto e dell’assenza di ascensore, nonché del suo stato complessivo di conservazione, il valore può essere così espresso:

$$80 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €/m}^2 = 96.000,00 \text{ €}$$

diconsi (novantaseimilavirgolazerozero euro).

Stante la natura esecutiva della vendita e la possibile presenza di vizi occulti anche collegati alla possibile non conformità degli impianti si ritiene opportuna un abbattimento forfetario del valore

del 15%, ovvero:

$$96.000,00 \times (96.000,00 \times 15\%) = 81.600,00 \text{ €}$$

arrotondabili in **81.000,00 €** (ottantunomilavirgolazerozero euro)

Quesito n. 10 - 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.

L'immobile pignorato risulta di proprietà di persona fisica ed attualmente utilizzato quale abitazione dall'Esecutata, pertanto l'aggiudicatario NON è tenuto al pagamento dell'IVA.

Quesito n. 11 - 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.

L'immobile in esame, data la sua conformazione, non presenta caratteristiche utili ad una sua comoda divisibilità.

Quesito n. 12 - 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.

Il bene NON necessita di interventi urgenti.

Piacenza, 10 febbraio 2012

IL CTU

Claudio Piva - dottore agronomo

Allegati n. 9