

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 173/2014

promossa da

BANCA DI PIACENZA SOC. COOP PER AZIONI

avv. Alessandro Guidotti

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, nell'udienza del 3 giugno 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, 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 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 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;
 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 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

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 Monticelli d'Ongina, nonché presso operatori immobiliari della zona.

Per procedere al sopralluogo presso l'immobile, lo scrivente, nella impossibilità di rintracciare telefonicamente la signora, ha provveduto a convocarli presso l'immobile pignorato per il giorno 6 novembre 2015 alle ore 11:30 mediante raccomandata a.r. inviata presso la residenza degli esecutati che coincide con l'indirizzo dell'immobile oggetto di stima. Il giorno antecedente al sopralluogo la signoraprendeva contatti con il sottoscritto per avvertire che non sarebbe stata presente il

giorno fissato per il sopralluogo; veniva quindi concordato di effettuare il rilievo degli immobili il giorno 16 novembre alle ore 8.30. Nel frattempo, lo scrivente procedeva con le ulteriori indagini necessarie per completare la perizia di stima (indagini catastali, urbanistiche ed edilizie). In data 16/11/2015 lo scrivente ha quindi effettuato il sopralluogo di rito al fine di accertare la natura, la consistenza, la conformità edilizia, lo stato di conservazione e, in generale, tutte le caratteristiche necessarie per la descrizione e la stima del valore degli immobili.

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 12.

1. Identificazione catastale, confini, provenienza e corrispondenza degli immobili pignorati – Quesito n. 1

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare consistono in un'unità residenziale ed un'autorimessa, posti in via Chiappa n. 35 a San Nazario in comune di Monticelli d'Ongina.



Inquadramento generale con individuazione degli immobili oggetto di esecuzione

Identificazione catastale degli immobili

Gli immobili risultano descritti nel Catasto Fabbricati di Monticelli d'Ongina in capo alla ditta, nata ad Enna il 3 giugno 1961, Cod. Fisc. proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni ed a, nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc., proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita euro	Indirizzo
17	68 242	8 1	A/3	2	5 vani	185,92	Stradello Savino n. 27 piano: T-1

17	242	2	C/6	4	12 m ²	32,85	Stradello Savino n. 27 piano: T
----	-----	---	-----	---	-------------------	-------	------------------------------------

L'area su cui insistono le suddette unità è descritta nel Catasto Terreni di Monticelli d'Ongina alla Partita 1, aree di enti urbani e promiscui, come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
			ha	a	ca		
17	68	ente urbano		03	10		
17	242	ente urbano		01	55		

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che le unità risultano correttamente descritte nelle visure catastali, ad eccezione dell'indirizzo, in quanto risulta indicato "Stradello Savino n. 27", mentre in realtà le unità sono poste in "Via Chiappa n. 35".

Si segnala inoltre che le particelle 68 sub 8 e 242 sub 1 sono già fra loro graffate, in seguito a variazione prot. n. 1786/97, presentata all'U.T.E. di Piacenza il 4/10/1997. Per quanto riguarda la scheda planimetrica, le planimetrie depositate in catasto coincidono con lo stato di fatto ad eccezione delle altezze, in quanto l'altezza dell'abitazione al piano terra risulta pari a 2,55 metri e non 2,75 come indicato nelle schede catastali.

Confini

L'area su cui insiste l'immobile sopra descritto confina in circondario con ragioni di cui al foglio 17, particelle 94, 97, 98, 101 e con via Chiappa. Per quanto riguarda i confini dei singoli subalterni 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 degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 30 giugno 2014, rep. n. 2549, trascritto a Piacenza con nota del 11 luglio 2014 ai nn. 6722/5047 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop per Azioni, con sede in Piacenza Via Mazzini n. 20, Cod. Fisc. 00144060332 e contro, nata ad Enna il 3 giugno 1961, Cod. Fisc. proprietaria per 1/2 in

regime di comunione dei beni e, nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc., proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, corrispondono alla situazione in essere presso la Conservatoria dei registri Immobiliari alla data di trascrizione degli atti stessi.

Specificazione in merito alla proprietà dei beni

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà degli immobili posti a San Nazzaro in via Chiappa n. 35, così come sopra descritti.

Provenienza degli immobili pignorati

Dagli accertamenti effettuati, gli immobili risultano intestati, in conformità ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, in capo alla ditta, nata ad Enna il 3 giugno 1961, Cod. Fisc., proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni ed a.....nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc. T....., proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, ai quali pervennero per acquisto da Franco, nato a Milano il 29/07/1963, Cod. Fisc., proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, giusta rogito notaio Aldo Ciappa in data 8 ottobre 1997 rep. n. 212058 racc. n. 10384, registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 17 ottobre 1997 al n. 832 serie IV.

A pervennero per atto di donazione a rogito del Notaio Pietro Fermi in data 16 gennaio 1983 al n. 743 e trascritto nei RR.II. di Piacenza il 27 gennaio 1983 ai numeri 1010/755.

2. Descrizione dei beni e stato di conservazione – Quesito n. 2

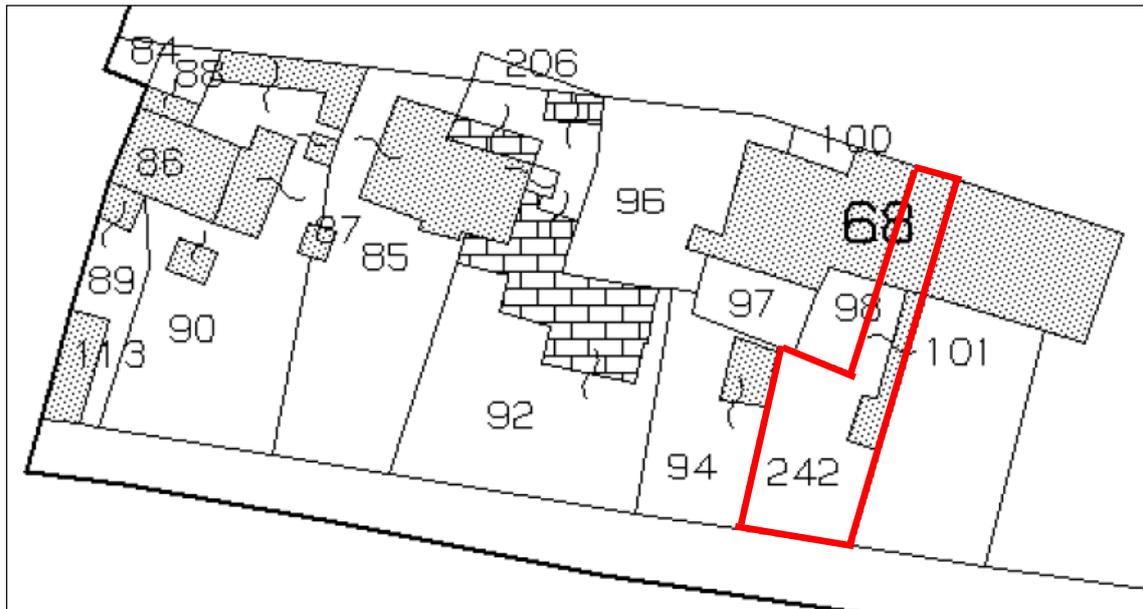
I beni oggetto di stima sono posti in Via Chiappa n. 35 a San Nazzaro in comune di Monticelli d'Ongina e consistono in una casa “artigiana” a schiera ed una autorimessa. L'unità residenziale fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, costruito presumibilmente nella prima metà del '900, che, nel tempo, è stato suddiviso in diverse porzioni indipendenti ad uso residenziale. Ogni unità si affaccia su via Chiappa, ha un'area di pertinenza esterna posta sul fronte dell'edificio e accesso indipendente da via Chiappa. Le unità oggetto di stima sono poste al numero civico 35 e sono sostanzialmente costituite da un'abitazione indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra e da un'autorimessa posta in un fabbricato indipendente che si sviluppa

anch'esso su due piani fuori terra.

Individuazione degli immobili su base catastale

Descrizione e consistenza dell'abitazione

L'edificio è realizzato in muratura portante di laterizio, ha i solai di latero-cemento, tetto



a doppia falda in legno con manto di copertura in coppi ed è provvisto di canali di gronda e di pluviali in lamiera zincata pre-verniciata. Le facciate dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate al piano primo e rivestite con elementi in laterizio al piano terra. Il prospetto principale, posto sul fronte strada, presenta uno zoccolo realizzato con un rivestimento in pietra, aperture dotate di inferriate in metallo ed il vano porta chiuso da un portoncino in legno massello con vetrofanie.

Come già detto, l'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra si trovano l'ingresso, un disimpegno, il soggiorno, la cucina ed un bagno; al piano primo (secondo fuori terra) si trovano due camere da letto ed uno sgabuzzino. Le pareti di tutti i locali dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno, della cucina e del disimpegno posti al piano terra in cui si presentano rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 1,75 metri. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro. I piani sono collegati tra loro da una scala interna realizzata in manufatti di graniglia e pedate rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno, posto al

piano terra, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è provvisto di doccia, lavandino e sanitari dotati di rubinetteria di serie. Il sottotetto, non abitabile, è accessibile unicamente tramite una botola posta nel solaio al piano secondo. Si segnala infine che l'edificio è privo di isolamenti, di conseguenza si presenterà freddo e umido nei mesi invernali e caldo nei mesi estivi.

L'area esterna esclusiva, posta sul fronte dell'abitazione, è costituita da un piccolo cortile aperto sulla strada e delimitato verso i confinanti da una recinzione in maglia metallica plastificata. Il cortile è composto da una porzione arredata a verde e da una porzione con pavimento in cemento, dove è posta una costruzione in muratura di laterizio su due piani, in cui si trovano l'autorimessa al piano terra e la legnaia al piano primo. La legnaia, pur facendo di fatto parte dell'edificio in cui è posta l'autorimessa, catastalmente fa parte dell'abitazione. Si tratta di un locale non abitabile e non accessibile, se non tramite l'utilizzo di una scala a pioli, si presenta al "rustico" ed ha un'altezza media di circa 1,80 metri.

Infissi

Le finestre poste al piano terra sono in legno verniciato, con vetro-singolo, dotate di zanzariere, tapparelle ed inferriate, mentre al piano primo sono in legno con vetro doppio e risultano dotate di zanzariere e persiane in legno. L'ingresso all'abitazione è chiuso da un portoncino in legno massello e vetro. Le porte interne sono in parte in legno tamburato ed in parte a soffietto in materiale plastico. Tutti i serramenti posti al piano terra risultano obsoleti ed in pessime condizioni di manutenzione, mentre quelli al piano primo, in quanto più recenti, si presentano in buone condizioni.

Impianti

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è dotato solamente di due stufe a gas al piano terra e risulta provvisto di acqua calda sanitaria garantita da uno scaldabagno a gas posto in uno sgabuzzino accessibile dal cortile. L'impianto elettrico è presente ed è di tipo sottotraccia con placche e comandi in materiale plastico.

Stato di manutenzione e dimensioni

L'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione nonostante le finiture siano

ormai datate e non più adeguate agli standards residenziali attuali; pur non necessitando di interventi manutentivi urgenti, si segnala che sono state rilevate tracce di umidità al piano terra.

L'abitazione 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 – PT	mq	56,15
- abitazione – PI	mq	40,18
- sgabuzzino accessibile dal cortile	mq	2,00
- legnaia	mq	12,48

I locali principali al piano terra dell'abitazione hanno un'altezza pari a metri 2,55; i locali accessori al piano terra hanno un'altezza pari a 2,30 metri ed infine i locali al piano primo pari a 3,00 metri.

La superficie commerciale dell'abitazione corrisponde alla somma delle superfici degli ambienti determinati come sopra e computando per un quarto la superficie dei locali accessori (sgabuzzino e legnaia) ed infine arrotondano il risultato ottenuto all'intero più prossimo. Sulla base di quanto detto, la superficie commerciale dell'abitazione, opportunamente arrotondata, risulta determinata in mq 100,00.

Descrizione e consistenza dell'autorimessa

L'autorimessa è posta nel cortile sul fronte dell'abitazione e vi si accede direttamente da via Chiappa. L'edificio in cui si trova l'unità, è realizzato in muratura portante di laterizio non intonacata, ha il solaio di latero-cemento, tetto a doppia falda in legno con manto di copertura in coppi ed è provvisto di canali di gronda e di pluviali in lamiera zincata pre-verniciata. Si tratta di un'autorimessa di piccole dimensioni, che presenta pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento, due ingressi, di cui uno carrabile chiuso da un portone a doppia partita in lamiera verniciata ed uno pedonale, posto sul retro, chiuso da un portoncino in lamiera. L'autorimessa ha una superficie commerciale, determinata computando per intero i muri perimetrali esclusivi ed in ragione di un mezzo

lo spessore dei muri comuni alle unità immobiliari confinanti, di mq 12,00 ed un'altezza utile pari a metri 2,20.

3. Stato di possesso dei beni – Quesito n. 3

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le unità in oggetto e sulla base della dichiarazione rilasciata dalla signora (Allegato n. 4), si è constatato che l'unità abitativa è in uso alla proprietaria dove ha la propria residenza anagrafica assieme al marito, ed al figlio.

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

Dagli accertamenti effettuati è stato constatato che gli immobili oggetto di stima non risultano gravati da vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

Per quanto riguarda l'esistenza di convenzioni matrimoniali, sulla base di quanto indicato nell'atto notarile di compravendita, la Signora risulta coniugata al Signor in regime di comunione dei beni.

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

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

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto notaio Aldo Ciappa in data 27 luglio 1999, rep. n. 248592, iscritta a Piacenza in data 2 agosto 1999 ai nn. 10002/1745, a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Piacenza e domicilio ipotecario eletto a Piacenza, Via Mazzini n. 20, Cod. Fisc. 00144060332 e contro, nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc., proprietario per 1/2, in regime

di comunione legale,, nata ad Enna il 03 giugno 1961, Cod. Fisc., proprietario per 1/2, in regime di comunione legale.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di lire 220.000.000 sull'immobile di proprietà dei signori e descritti nel C.F. di Monticelli d'Ongina (PC) al foglio 17, particella 68 sub 8, particella 242 sub 1, particella 242 sub 2 e nel C.T. di Monticelli d'Ongina (PC) al foglio 17, particella 242.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto notaio Aldo Ciappa in data 3 novembre 2003, rep. n. 352866/13286, iscritta a Piacenza in data 7 novembre 2003 ai nn. 15696/3304, a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Piacenza e domicilio ipotecario eletto a Piacenza, Via Mazzini n. 20, Cod. Fisc. 00144060332 e contro, nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc., proprietario per 1/2, in regime di comunione legale,, nata ad Enna il 03 giugno 1961, Cod. Fisc....., proprietario per 1/2, in regime di comunione legale.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 90.000,00 sull'immobile di proprietà dei signori descritti nel C.F. di Monticelli d'Ongina (PC) al foglio 17, particella 68 sub 8, particella 242 sub 1, particella 242 sub 2.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in forza di atto notaio Manfredo Ferrerio in data 31 ottobre 2008, rep. n. 93752/13889, iscritta a Piacenza in data 7 novembre 2008 ai nn. 18086/3010, a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Piacenza e domicilio ipotecario eletto a Piacenza, Via Mazzini n. 20, Cod. Fisc. 00144060332 e contro, nata ad Enna il 03 giugno 1961, Cod. Fisc.J, proprietario per 1/2, in regime di comunione legale,, nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc., proprietario per 1/2, in regime di comunione legale.

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 28.500,00 sull'immobile di proprietà dei signori descritti nel C.F. di Monticelli d'Ongina (PC) al foglio 17, particella 68 sub 8, particella 242 sub 1, particella 242 sub 2.

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 30 giugno 2014, rep. n. 2549, trascritto a Piacenza con nota del 11 luglio 2014 ai nn. 6722/5047 a favore di BANCA DI PIACENZA SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Piacenza e domicilio ipotecario eletto a Piacenza, Via Mazzini n. 20, Cod. Fisc. 00144060332 e contro, nata ad Enna il 03 giugno 1961, Cod. Fisc., proprietario per 1/2, in regime di comunione legale,, nato a Villarosa (EN) il 4 giugno 1956, Cod. Fisc., proprietario per 1/2, in regime di comunione legale.

Mediante il suddetto verbale veniva pignorato l'immobile di proprietà dei signori descritti nel C.F. di Monticelli d'Ongina (PC) al foglio 17, particella 68 sub 8, particella 242 sub 1, particella 242 sub 2.

6. Conformità edilizia ed urbanistica – Quesito n. 6

Dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del comune di Monticelli d'Ongina, lo scrivente ha accertato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata costruita in data antecedente al 1° settembre 1967 e da allora risulta presentata una sola pratica edilizia; si tratta della D.I.A. prot. n. 9125 del 28/07/1999 relativa ad un intervento di manutenzione straordinaria per la sistemazione del manto di copertura e delle facciate dell'edificio. Dalla consultazione del PRG e del PSC vigenti in comune di Monticelli d'Ongina, gli immobili oggetto di stima risultano ricompresi nella zona B1 a prevalente destinazione rurale, normata all'art. 45 del P.R.G. Tra gli allegati alla relazione, è stata riportata la documentazione urbanistica e gli stralci delle norme del P.R.G. (allegato n. 3), che riguardano gli immobili oggetto di stima, in cui sono riportate le possibilità di intervento previste dai vigenti strumenti urbanistici.

7. Stima del valore del bene pignorato – Quesito n. 7

7.1 Premessa

E' il caso di rilevare come il valore degli immobili sia pesantemente influenzato dalla persistente congiuntura negativa dell'economia in generale e del mercato immobiliare in particolare che è stata causa della progressiva riduzione delle compravendite e dell'altrettanto progressiva riduzione dei prezzi degli immobili. Per altro la congiuntura negativa è registrata anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate i cui bollettini trimestrali riportano come il numero delle compravendite continui a diminuire, nonostante i cenni di ripresa registrati nel 2014, il primo trimestre 2015 ha

fatto registrare un calo di circa il 3% per quanto riguarda gli immobili del settore residenziale. In tale contesto, caratterizzato dalla contrazione delle transazioni immobiliari, dalla mancanza di liquidità e dalla scarsa propensione degli istituti di credito di finanziare gli investimenti immobiliari, risulta estremamente incerta la stima del valore di mercato dei beni immobili.

7.2 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 dei singoli beni quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato dei beni 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 il valore di un'unità residenziale indipendente con autorimessa, le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono costituite da:

- ubicazione, dimensione, stato di conservazione, caratteristiche, vicinanza ai servizi pubblici, stato delle finiture nonché la presenza o meno di inquilini, per quanto riguarda le unità residenziali;
- ubicazione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva, consistenza, dimensione, stato di conservazione, viabilità ed accessibilità, per quanto riguarda l'autorimessa.

Nello specifico si rileva come la zona in cui è posto l'immobile non sia particolarmente appetibile dal mercato residenziale trattandosi di un'area marginale e depressa.

7.3 Stima dell'immobile

Sulla base di quanto sopra esposto, delle condizioni del mercato immobiliare e delle condizioni di manutenzione dell'unità oltre che della situazione abitativa della zona in cui è posta, si ritiene congruo stimare il valore di 440,00 euro al mq per quanto riguarda l'unità residenziale ed il valore a corpo di 4.500 euro per quanto riguarda l'autorimessa; si precisa che i valori determinati tengono conto anche delle aree di pertinenza esterne.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare e del valore a corpo dell'autorimessa, il valore di mercato dell'immobile nel suo complesso, viene così determinato: $\text{mq } 100,00 \times \text{euro/mq } 440,00 + \text{euro } 4.500,00 = \text{euro } \mathbf{48.500,00}$

(quarantottomilacinquecento/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 20% 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 20% di conseguenza il valore della vendita sarà pari ad euro 48.500,00 x 0,80 = **euro 38.800,00** che si arrotondano in **euro 39.000,00 (euro trentanovemila/00).**

7.4 Formazione e stima dei lotti

Trattandosi di stimare un abitazione ed un'autorimessa facenti parte dello stesso complesso edilizio, si ritiene che l'alienazione debba avvenire in un unico lotto.

8. Pagamento dell'IVA – Quesito n. 8

Gli immobili oggetto di pignoramento sono beni personali e di conseguenza non risultano assoggettati al regime IVA.

9. Pignoramento di quota – Quesito n. 9

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per l'intero, non sussiste quindi la necessità di valutare una ipotesi di divisione.

10. Eventuali opere da eseguire sul bene – Quesito n. 10

Dai sopralluoghi e le indagini effettuate, è stato constatato che le unità si trovano in discrete condizioni di manutenzione e non sono state rilevate problematiche tali da comportare la necessità di eseguire con urgenza interventi di manutenzione per

ripristinare la funzionalità dei beni.

11. Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale – Quesito n. 11

Le unità in oggetto non fanno parte di un condominio, non è presente quindi un Amministratore.

Piacenza, lì 28 novembre 2015

L'ESPERTO
dott. ingegnere Francesco Cavalli