

TRIBUNALE DI PIACENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

relazione per la valutazione di stima

nel procedimento esecutivo n. 260/2011 R.G.E.

relativo all'immobile sito in Piacenza, via Edilizia 26

NCEU di Piacenza, foglio 120, part. 339, sub 3

Promosso da:

CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l. e per essa da
UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

nei confronti di:

....

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Picciau

INDICE

1 – introduzione	pag	3
2 – descrizione	pag	4
3 – consistenze	pag	11
4 – istruttoria urbanistica	pag	11
5 – dati catastali e confini	pag	12
6 – intestazioni	pag	12
7 – atto di pignoramento	pag	12
8 – oneri condominiali	pag	12
9 – provenienza – relazione ventennale	pag	12
10 – iscrizioni, trascrizioni ed atti concernenti la procedura	pag	13
11 – locazioni	pag	14
12 – servitù	pag	14
13 – regime coniugale	pag	14
14 – IVA	pag	14
15 – valutazione	pag	14
16 – allegati	pag	16

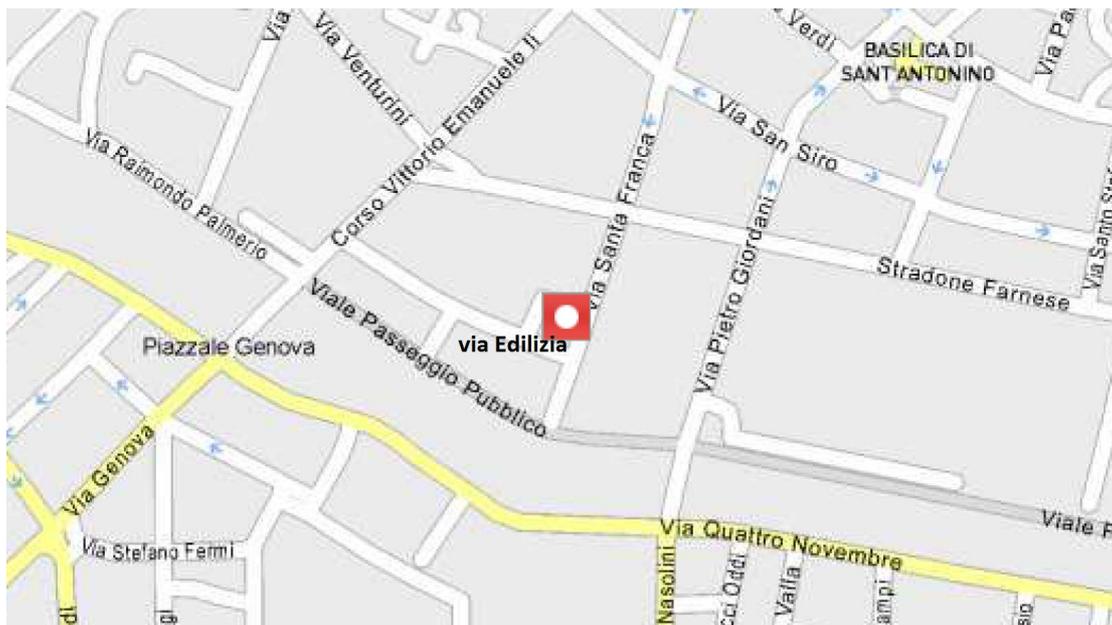
Accettato l'incarico conferitomi il 09/11/2011 e giurato l' 1/12/2011 (cfr. all. 1 e 2), ho proceduto all'acquisizione della documentazione necessaria al suo espletamento, compiendo le indagini ed i sopralluoghi necessari.

1 - INTRODUZIONE

L'immobile oggetto della stima è situato nei centro storico di Piacenza, nella zona residenziale del Pubblico Passeggio, in vicolo Edilizia 26.



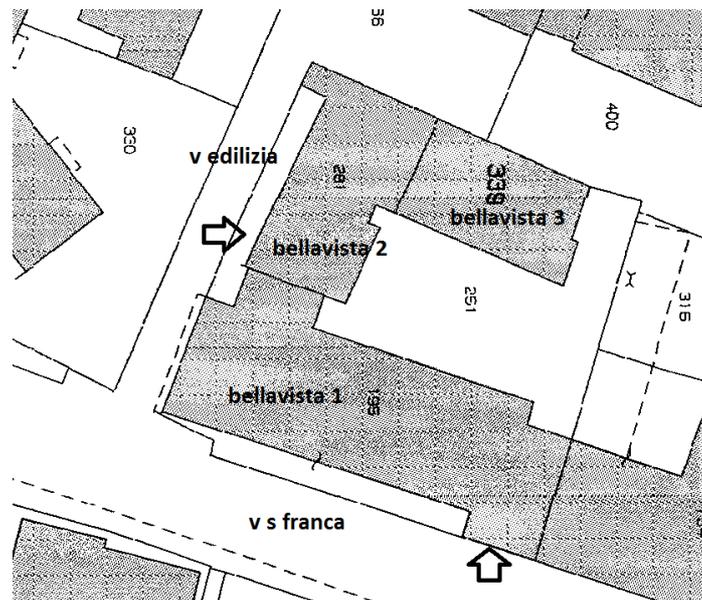
Vicolo Edilizia è una stretta via a ridosso del Pubblico Passeggio, compresa fra Corso Vittorio Emanuele II e via S. Franca.



Si tratta di una zona centrale, ben urbanizzata e dotata di tutti i servizi. Gli immobili di questa zona sono stati realizzati fra la fine degli anni '50 e la fine degli anni '60.

2 - DESCRIZIONE

All'angolo fra vicolo Edilizia e via S. Franca, frutto di una realizzazione immobiliare del 1960-1961, troviamo un condominio con un ingresso pedonale al n. 26 di vicolo Edilizia, un ingresso carraio al n. 51 ed altri ingressi ai nn. 53, 55 e 57 di v. S. Franca.



Il condominio è diviso in 3 subcondominii, detti “Bellavista I”, “Bellavista II” e “Bellavista III”. Il primo si affaccia su via S. Franca, il secondo si affaccia su vicolo Edilizia ed il terzo, in cui troviamo l'appartamento oggetto della presente stima, è un corpo interno che si affaccia su due cortili.





Per raggiungere il Bellavista III bisogna attraversare l'androne del Bellavista II, scendere una rampa di scale, attraversare il cortile interno ed accedere al Bellavista III; altrimenti si può accedere al cortile interno dal passo carraio di v S. Franca 51.

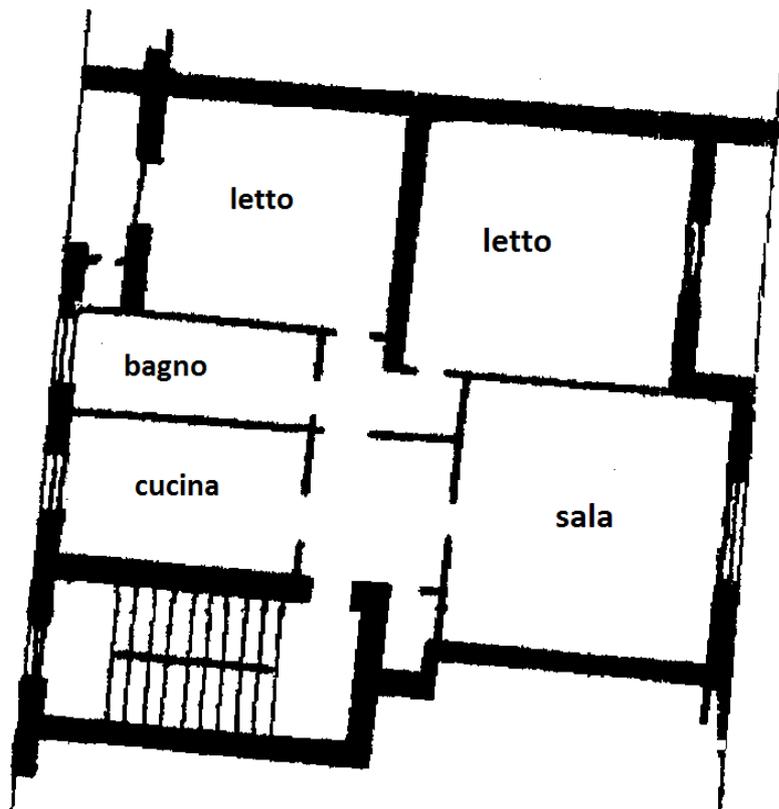




Il Bellavista III è costituito da un corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra, non dotato di ascensore, con la tromba delle scale centrale e due appartamenti laterali per piano.



L'immobile non ha apparentemente avuto più manutenzioni nelle parti comuni dalla sua realizzazione, e l'aspetto ne denuncia chiaramente l'età.



L'appartamento al primo piano fuori terra (secondo piano dal cortile da cui abbiamo accesso alla tromba delle scale) ha in piccolo ingresso, una sala,



due camere da letto di dimensioni matrimoniali, una cucina, un bagno, due ripostigli (nell'ingresso e su un balcone) e due balconi. Una cantina al piano interrato.



L'appartamento appare in condizioni pessime. Tutte le finiture risalgono alla costruzione dell'immobile, nel 1960-61.



I pavimenti sono in marmette di botticino, in graniglia di marmo nero ed in piastrelle. In una camera il pavimento è coperto da una moquette appoggiata ad uso tappeto. I rivestimenti in cucina ed in bagno sono in piastrelle.



Gli intonaci al civile sono tinteggiati, i serramenti esterni in legno laccato sono in pessime condizioni (in una camera manca un'anta della finestra), quelli interni

sono del tipo economico anni '60 in legno tamburato, laccato e con inserto in vetro stampato.



L'impianto elettrico presenta cavi volanti fissati al pavimento con nastro adesivo, ed è certamente non è conforme alla normativa vigente. L'impianto termico indipendente ha una caldaia pensile in cucina con tubi a vista, un raccordo alla canna fumaria con tubo flessibile, ed è certamente anch'esso non è conforme alla normativa vigente.



Non è stato possibile vedere la seconda camera da letto perché chiusa a chiave.



Sono molto evidenti i segni della condensa sulla faccia interna delle pareti esterne.

3 - CONSISTENZE

	largh	lungh	superfici parziali	superfici	coeff.	superfici commerc parziali
	<i>m</i>	<i>m</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		<i>mq</i>
cantina	2,90	5,40	15,66	15,66	0,20	3,13
appartamento	5,20	7,70	40,04		1,00	
	-1,00	3,60	-3,60		1,00	
	0,80	1,00	0,80		1,00	
	5,50	8,40	46,20		1,00	
	-1,00	3,60	-3,60	79,84	1,00	79,84
balconi	1,00	3,60	3,60		0,33	
	1,00	3,60	3,60	7,20	0,33	2,38
				102,70		85,35

4 - ISTRUTTORIA URBANISTICA

Fabbricato eretto sulla particella 339 del foglio 120 in epoca precedente il 1° settembre 1967.

Nonostante ripetute ricerche nell'archivio dell'Unità Operativa Edilizia del Comune di Piacenza, non sono riuscito a reperire alcuna documentazione relativa né all'istruttoria urbanistica né all'agibilità, consultando gli archivi sia

con il nome dell'impresa costruttrice "Immobiliare Nuova Edilizia srl" che con il nome del tecnico che ha svolto l'accatastamento nel 1962, ing Ezio Righi. L'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale del 1962; di fatto, l'appartamento non ha subito alcuna modifica dalla costruzione originaria.

5 - DATI CATASTALI E CONFINI

Beni siti a Piacenza, Vicolo Edilizia 26 (cfr. allegato 3, 4)

Catasto Fabbricati di Piacenza - Comune di Piacenza:

- foglio 120 p.lla 339 sub. 3 ZC 1 cat A/2 cl. 4 cons. 5,5 vani rend. 596,51 (cfr. allegato 5, 6, 7)

L'appartamento è confinante in circondario con il sub condominio Bellavista II, con ragioni [] ragioni [] srl o successi, vano scala comune, cortile in comune con gli altri due subcondomini, salvo altro o come in fatto.

Il vano ad uso cantina, posto al piano seminterrato, è confinante in circondario con ragioni [] a o successi, [] o successi, corridoio comune, salvo altri e come meglio in fatto.

6 - INTESTAZIONI

- [] Y, nata in Nigeria il 15.02.1967, C.F. []
[] proprietà per 1 / 2
- [] nato in Nigeria il 11.11.1963, C.F. []
[] L, proprietà per 1 / 2

entrambi residenti in Piacenza, via Nasalli Rocca 33 (cfr. allegato 8)

7 - ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, di proprietà dei due intestati proprietari per 1 / 2 ciascuno. Per mera precisazione, il subcondominio Bellavista III insiste sulla particella 339, mentre nella descrizione dell'immobile si cita "mappale 315 (Bellavista III)". La descrizione catastale invece, appena sotto, è esatta.

8 - ONERI CONDOMINIALI

Condominio Bellavista, amministratore Geom. Andrea Capurri, via Cerri 3, tel 0523 452502

Esiste un debito degli intestati nei confronti del condominio, a oggi di euro 4.753,59 per capitale ed interessi.

E' stato fatto un atto di precetto da Avv. Monica Capurri, tel. 0523 385331, per detta somma, oltre a spese legali per euro 1.358,37 (cfr. allegato 9).

9 - PROVENIENZA – Relazione ventennale

- atto di vendita per Notaio Paolo Bonadè in data 19 giugno 1962 rep. 28192/11124, registrato a Piacenza il 9 luglio 1962 al n. 52 ed ivi

trascritto in data 17 luglio 1962 ai nn. 40216/3169, a seguito del quale i signori [] e A. [] acquistavano la piena proprietà del bene in oggetto in ragione di 1/2 ciascuno;

- successione in morte del signor A. [] deceduto senza lasciare testamento in data 19 novembre 1984, alla quale venivano chiamate a succedere in ragione di 1/2 ciascuna la coniuge superstite [] e la fig. []; il tutto come da denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 595 vol. 306 e trascritta a Piacenza il 27 novembre 1985 ai nn. 8655/6858; con la precisazione che nell'asse ereditario cadeva la quota pari ad 1/2 del bene in oggetto;
- atto di vendita per Notaio Sergio Motti di Piacenza in data 2 marzo 2004 rep. 180884/15831, debitamente registrato e trascritto a Piacenza il 4 marzo 2004 ai nn. 3616/2682, a seguito del quale le signore [] A. [] vendevano, la prima in ragione di 3/4 e la seconda in ragione di 1/4, la piena proprietà del bene in oggetto ai signori [] e, nato a Piacenza il 10 marzo 1968 e [] a, nata a Piacenza il 30 ottobre 1968, i quali acquistavano in ragione di 1/4 ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni ed alla signora F. [] a, nata a Fiorenzuola d'Arda il 24 marzo 1975 la quale acquistava in ragione di 1/2 (cfr. allegato 10, 11);
- atto di vendita per Notaio Sergio Motti di Piacenza in data 5 ottobre 2004 rep. 182813/16456, debitamente registrato e trascritto a Piacenza in data 11 ottobre 2004 ai nn. 14835/10104, a seguito del quale i signori [] nato a Piacenza il 10 marzo 1968 e L. [] Iolanda, nata a Piacenza il 30 ottobre 1968, in ragione di 1/4 ciascuno ed in regime di comunione legale dei beni e F. [] aola in ragione di 1/2 vendevano ai signori [] la piena proprietà del bene in oggetto (i medesimi acquistavano in ragione di 1/2 ciascuno e nel regime patrimoniale dei coniugi nigeriani) [] []

10 - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI ED ATTI CONCERNENTI LA PROCEDURA

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 11 ottobre 2004 ai nn. 14836/3163 per Euro 268.000,00 a favore della "UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede in Bologna c.f. 12931320159, e contro i signori [] [] s, sopra generalizzati a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 134.000,00 concesso con atto per Notaio Sergio Motti di Piacenza in data 5 ottobre 2004 rep. 182814/16457 (cfr. allegato 14);
- ipoteca legale iscritta a Piacenza in data 9 ottobre 2008 ai nn. 16380/2716 per Euro 5.326,94 a favore di "EQUITALIA EMILIA NORD S.P.A." con sede in Parma c.f. 00989820345 e contro la signora [] y,

sopra generalizzata, a fronte del pagamento di Euro 2.663,47 come da atto amministrativo del 29 settembre 2008 rep. 101228/85 (cfr. allegato 15);

- atto di precetto intimato dalla "CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L." con sede in Verona c.f. 0399152067 e contro i signori OBI Ijeoma [..], relativo al pagamento nel termine di 10 giorni della somma di € 128.838,76, notificato ai detti Signori a ministero Uff. Giud. Stefanelli addetto all'UNEP presso il Tribunale di Piacenza in data 20.06.2011 (cfr. allegato 16);
- atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Addetto all'UNEP presso il Tribunale di Piacenza in data 19.07.2011 e trascritto a Piacenza in data 6 settembre 2011 ai nn. 13110/8977, a favore della "CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L." con sede in Verona c.f. 0399152067 e contro i signori ([..] I[.])s, a seguito dell'atto giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 19 luglio 2011 rep. 2183/2011 (cfr. allegato 17, 18);

11 - LOCAZIONI

Mi sono ripetutamente recato in vicolo Edilizia 26 per accedere all'appartamento, ma, pur bussando forte alla porta, gli occupanti non mi hanno mai aperto. La presenza di occupanti era chiara per le luci accese e il rumore che proveniva dall'interno. I vicini mi hanno confermato che l'appartamento è abitato da donne africane. Ho rintracciato successivamente gli intestati al loro domicilio di via Nasalli Rocca 33 e previo appuntamento, mi hanno aperto e mostrato l'immobile di vicolo Edilizia 26. Le due camere e la sala erano chiuse a chiave, e non è stato possibile aprire una camera. Apparentemente l'appartamento è usato da persone estranee fra loro, che chiudono le camere a chiave. Il Signor [..] U[.] ha affermato che l'appartamento non è affittato, ma in uso a suo fratello.

12 - SERVITU'

Non rilevate

13 - REGIME CONIUGALE

Gli intestati sono coniugati, matrimonio a KANO (Nigeria) il 01/05/1993 secondo il diritto Nigeriano

14 - IVA

Non essendo il bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato, il trasferimento dell'immobile non comporterà in pagamento dell'IVA

15 - VALUTAZIONE

Questa valutazione ha lo scopo d'indicare il valore più probabile di vendita del bene in un ragionevole arco di tempo.

La zona del Pubblico Passeggio, centrale ma tranquilla, è sempre stata richiesta dalla clientela piacentina. Col passare degli anni questi condomini realizzati fra la fine degli anni '50 e la fine degli anni '60 non hanno mediamente avuto una manutenzione tale da mantenerli al livello iniziale, ed accusano un certo degrado.

La zona è a due passi dal Corso Vittorio Emanuele II, e nelle vicinanze ci sono tutti i servizi necessari.

La palazzina Bellavista III si affaccia su una strada privata interna di altro condominio e sul cortile condominiale comune ai tre Bellavista. Questa posizione interna rende la palazzina molto meno appetibile delle altre due gemelle.

Lo stato della palazzina è mediocre, i vani comuni hanno le finiture risalenti alla costruzione di 50 anni fa, non c'è l'ascensore. La facciata d'ingresso del Bellavista III non è mai stata tinteggiata. Lo stato della palazzina è un secondo elemento che svaluta l'appartamento in questione in quanto la gestione della riqualificazione della palazzina stessa non dipende dal futuro acquirente, ma ovviamente dal condominio; pertanto il futuro acquirente potrà avere la certezza di ristrutturare l'interno dell'appartamento, ma gli interventi sulle parti comuni dipenderanno sempre dalla maggioranza condominiale.

Lo stato dell'appartamento è pessimo e gli impianti, seppur funzionanti, non sono conformi alla normativa vigente.

Un ultimo fattore penalizzante è la mancanza del l'autorimessa.

Alla luce di quanto esposto e considerati i prezzi di appartamenti simili in zona, valuto che l'appartamento in questione, messo sul mercato in condizioni normali senza procedure esecutive, valga 85.000,00 euro.

Tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita indico un abbattimento forfettario del 20% del valore del bene.

Stimo pertanto che oggi l'immobile oggetto della presente perizia, libero da persone o cose, valga 68.000,00 euro.

16 - ALLEGATI