

Tribunale di Piacenza

Esecuzione immobiliare : N. 175/ '13

Udienza 07 maggio 2014

Promossa da : **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** con l'avv. Andrea MARCHI

contro :

interventuti : **EQUITALIA CENTRO spa**

Giudice

Dott. Antonino FAZIO

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Piacenza 7 marzo 2014

1

INDICE

• Incarico, giuramento	pag.	3
• dichiarazione ex art. 567 c. p. c.	pag.	3
• Svolgimento operazioni	pag.	3

Relazione di Consulenza Tecnica - Estimativa

1.1) dati catastali, confini	pag.	4
1.2) corrispondenza del pignoramento e quota	pag.	5
1.3) atto di provenienza, continuità trascrizioni	pag.	5
2) ubicazione, descrizione dell' immobile, conservazione	pag.	6-7
3) stato di possesso del bene (nota 1)	pag.	7
4.1) formalità, vincoli e oneri a carico dell' acquirente	pag.	8
4.2) regime patrimoniale debitore	pag.	8
5) formalità, vincoli e oneri non opponibili all' acquirente e costi di cancellazione	pag.	9
6) regolarità edilizia urbanistica, agibilità, destinazione (nota 2)	pag.	10
7) lotti e determinazione prezzo di vendita all' asta	pag.	11-13
8) regime di tassazione della vendita, bene strumentale	pag.	14
9) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene	pag.	14
10) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori	pag.	14
11) amministratore condominiale	pag.	14
• allegati e conclusioni	pag.	15

incarico, giuramento

il sottoscritto Geom. Gabriele BERNERI residente a Castel San Giovanni in via Manzoni n. 7, libero professionista iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza al n° 168, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, comparso all'udienza del 02.12.2013 davanti al Sig. Giudice Esecutore, prestava giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di rito(all. A)entro 45 gg. dall'udienza fissata per il giorno 07 maggio 2014

dichiarazione ex art 567 c.p.c.

La certificazione in atti è completa e idonea.

svolgimento operazioni

Lo scrivente in data :

- 02.12.13 eseguiva le visure "catastali" (all. D)
- 12.02.14 eseguiva le visure "ipotecarie" (all. C)
- 21.02.14 eseguiva il sopralluogo a Calendasco, i rilievi e le fotografie (all. B) alla presenza dell'inquilino senza titolo.
- 10.03.14 presso l'ufficio comunale valutava la situazione urbanistico edilizia e reperiva la documentazione. (all. H)

Nel contempo e nei giorni seguenti, verificati stato e condizione dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, esaminati i dati e i documenti in seguito reperiti, il CTE completava la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e predisponendo i relativi allegati.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1.1) dati catastali, confini

Gli immobili figurano in capo ai sig.ri :

... nato in Ecuador il 25.08.1977, ... e
... nata in Ecuador il 23.01.1955, ...

ciascuno per 1 / 2 della piena proprietà e così individuati :

Comune di Calendasco (B405) catasto fabbricati

<i>Fg.</i>	<i>Partic.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>R.C.</i>	<i>indirizzo</i>
19	70	1		A/3	3	5,5	244,28	via Mazzini,32 – PT-1
	641							

e a P. TA 1 (area di enti urbani e promiscui)

fg. 19 mapp. 70 ente urbano di mq. 75

fg. 19 mapp. 641 ente urbano di mq. 100

confini

del mapp. 70 : in circondario da nord : via Mazzini, mapp. 83 corte comune,
mapp. 71, 69.

del mapp. 641 : in circondario da nord : mapp. 90, 83 corte comune, mapp. 417, 84, 74

Lo scrivente dichiara che vi è sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentanza catastale

1.2) corrispondenza di pignoramento e quota

I dati riportati nella nota di trascrizione del 12 agosto 2013 nn. 6409 / 8998, verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Piacenza rep. 1798 del 28.06.2013 e notificato dall' Ufficiale Giudiziario a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa, corrispondono alla corretta identificazione dei beni sopra descritti, per l' intera piena proprietà dei sig.ri []

1.3) atto di provenienza, continuità trascrizioni

Le unità immobiliari pervennero :

- agli esecutati [] per 1 / 2 ciascuno della piena proprietà dei beni esecutati sopra riportati, per atto Notaio ERCOLANO Francesco del 12.06.2007 nn. 16148 / 4556, trascritto a Piacenza il 06.07.2007 ai nn. 6911 / 11181, dal sig. []
- al sig. [] per 1 / 2 della piena proprietà, per atto Notaio ONORATO Mario del 18.09.1998 nn. 37313, trascritto a Piacenza il 02.10.1998 ai nn. 6638 / 8901, dalla sig.a []
- al sig. [] per 1 / 2 ciascuno della piena proprietà, per atto Notaio ONORATO Mario del 10.06.1998 n.36139, trascritto a Piacenza il 17.06.1998 ai nn. 4271 / 5706, dai sig.ri []
[] (proprietari oltre ventennio).

Appare rispettata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell' art. 2650 c.c., nel ventennio antecedente il pignoramento.

2) Ubicazione, descrizione dell' immobile.

Ubicazione

La casa di abitazione, è ubicata in via Mazzini, 34 (via principale) di Calendasco (all. I).

descrizione

Trattasi di una casa indipendente in linea e di testa, posta in corte comune ristrutturata ultimamente fine anni novanta, disposta su due piani, oltre ai rustici e piccola area in corpo staccato.

La casa è così composta : al piano terra, soggiorno, cucina e bagno, al piano 1° (vi si accede da scala interna ad unica rampa), n. 2 camere da letto comunicanti, senza disimpegno.

La struttura è composta da muri portanti in mattoni forati e pieni, solai e tetto (non isolato) in latero cemento e ferro , manto di copertura in tegole marsigliesi e lattoneria in lamiera pre - verniciata.

Le finiture si presentano con muri intonacati, tinteggiati, mal isolati e in parte danneggiati dalla profusa condensa e umidità, serramenti in legno con vetro doppio, tapparelle in plastica e inferriate, porte interne in legno tamburato cieche, pavimenti in ceramica come i rivestimenti di cucina e bagno, quest' ultimo composto da : sanitari completi in vetro - ceramica con doccia, impianto elettrico sottotraccia con salvavita, impianto di acqua calda sanitaria

e riscaldamento con caldaia pensile e termosifoni in lega, impianto metano per la cucina e impianto tv.

I locali rustici in corpo staccato dall'abitazione di circa 40 mt. sono composti da un portico, da una cantina, un locale lavanderia, da piccoli locali accessori e soprastanti legnaie e fienili, oltre ad una piccola area pertinenziale recintata con rete metallica, paletti in ferro e un piccolo cancello carraio.

La struttura è composta da muri in mattoni pieni, tetto in legno e copertura in coppi, lattoneria in lamiera pre-verniciata

3) stato di possesso del bene

Nota 1) L'abitazione è occupata senza titolo da una famiglia di Equadoregni (ivi non residenti, che hanno consentito l'accesso all'abitazione) dichiaratosi parenti (cognata) dell'esecutato espatriato in Ecuador (a detta dei parenti).

4.1) formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.

- onorario e tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.
- onorario notarile per la cancellazione delle formalità di cui al successivo punto 5) e indicate in n.3 formalità x presunte € 60,00 / cad. = **€ 180,00*** (mentre i tributi di cancellazione rimangono a carico della procedura)
- il costo presunto di **€ 600,00*** per verifica, ripristino, rilascio della conformità degli impianti e loro messa in sicurezza.
- il costo presunto di **€ 1.000,00*** per la formazione del disimpegno al P.1°
- il costo presunto di **€ 2.700,00*** per la sanatoria indicato al punto 6)
- il costo presunto di **€ 700,00*** per la richiesta agibilità. di cui al punto 6).

* Valori portati in detrazione nella stima del prezzo d'asta.

4.2) regime patrimoniale debitore

Dalle schede anagrafiche del comune di Calendasco(all. L), il sig.

... risulta coniugato (presso il consolato Equadoregno) a Milano con la sig.a ... dal 21.03.2003, mentre la sig.a ... Rosa risulta coniugata, senza altra indicazione.

5) formalità, vincoli e oneri non opponibili all' acquirente e costi di cancellazione.

❖ Cancellazione delle seguenti formalità a carico dei beni pignorati e le relative imposte di cancellazione :

- nota iscrizione del 06 luglio 2007 ai nn. 2247 / 11180,
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa., atto notaio ONORATO Francesco del 12.06.2007 n.16147 / 4555, sulla piena proprietà dei beni pignorati.
Tributi di cancellazione presunti € 35,00

- nota iscrizione del 07 aprile 2011 ai nn. 912 / 5596
ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale ex art. 77 DPR 602/73 di EQUITALIA Emilia Nord spa rep. n.171/8511 del 05.04.2011, per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni come pignorati, contro
Tributi di cancellazione - esenti

- nella nota di trascrizione del 12 agosto 2013 nn. 6409 / 8998,
verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Piacenza rep. 1798 del 28.06.2013 e notificato dall' Ufficiale Giudiziario a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa, per l' intera piena proprietà dei sig.ri
. Tributi di cancellazione presunti € 262,00

6) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, destinazione.

Dalle ricerche effettuate in comune dal tecnico comunale sulla scorta dei dati contenuti nella visura catastale storica non risultano licenze edilizie, autorizzazioni o condoni post 1967, inerenti il fabbricato in esecuzione, ad eccezione dell' autorizzazione n. 412 / 98 (all. H) a nome di riguardante opere di manutenzione straordinaria e costruzione di una pensilina.

Nota 2) Dai riscontri effettuati, lo scrivente ipotizza che i lavori di prima ristrutturazione, risulterebbero effettuati successivamente al 1967.

Il costo tecnico professionale, sanzioni e diritti amministrativi, per eventuale sanatoria comunque possibile delle opere difformi se successive al 1967, sono preventivate in complessive **€ 2.700,00.**

Il costo tecnico professionale, sanzioni e diritti amministrativi, per ottenere la tardiva agibilità previa certificazione degli impianti ed il rispetto delle norme, è preventivato in complessive **€ 700,00.**

Si rammenta comunque il termine di 120 gg. per la richiesta in sanatoria ex art.17 L. 47/85

7) lotti e determinazione del prezzo di vendita all'asta.

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq. di superficie commerciale) con altri beni di analoghe caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell' immobile.

Il CTE per comparazione, si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto, con l' osservatorio mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio quotazioni 1° semestre 2013, che riportano per la zona B1 centrale e destinazione residenziale di tipo economico , una quotazione di 700 / 900 €/ mq. (all. G) .

Trattandosi di vendita all' asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all' art.1490 c.c., considerato inoltre i maggiori oneri tributari a carico dell' acquirente, calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali (1^ casa), lo scrivente ritiene equo un abbattimento forfettario del 15 % del prezzo stimato in una libera contrattazione.

analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato

- tipologia dell' unità - casa indipendente in linea con corte comune;
- ubicazione zona - centrale ;
- contesto ambientale - sufficiente;
- servizi pubblici e commerciali - sufficiente;
- epoca di costruzione - remota - ristruttur 1998;
- condizioni di manutenzione e conservazione, insufficiente;

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, tenuto altresì conto della svalutazione immobiliare in atto rispetto ai prezzi rilevati nel 1° sem. 2013, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie commerciale del fabbricato, in **750,00 Euro / Mq.**

superficie effettiva e commerciale

La superficie commerciale del fabbricato è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50 % per i muri comuni, al 35 % per i locali rustici misurati in pianta e al 10 % per l' area pertinenziale;

1) appartamento P.T-1°	mq	66,00	x	100 %	= mq.	66,00
2) locali rustici P.T-1°	mq	51,00	x	35 %	= mq.	17,85
3) area di pertinenza	mq	49,00	x	10 %	= mq.	4,90

pari a una superficie commerciale di mq. 88,75

valore comparativo di mercato

Sup. commerciale fabbricato mq. 88,75 x 750,00 € / mq. = **Euro 66.563,00**

peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione al valore comparativo di mercato sopra riportato sono :

- i costi e gli oneri posti a carico dell' acquirente indicati al precedente punto 4.1) per complessivi **€ 5.180,00;**
- il deprezzamento del 10 % del prezzo di stima, per l' umidità ascendente e la condensa con conseguente danno alle strutture per **€ 6.656,00;**

Per un valore complessivo di mercato del fabbricato stimato in € 54.727,00.

abbattimento forfettario del 15 % per vendita di natura esecutiva

Valore stimato € 54.727,00 x 0.85 = **EURO 46.518,00**

Per tutto quanto sopra esposto il CTE, ritiene di determinare **il prezzo attuale di vendita all'asta** per l' intera quota della proprietà del mapp. 641 e 70/1 fg.19 in **EURO 46.518,00** (quarantaseimilacinquecentodiciotto/00).

8) regime di tassazione della vendita, bene strumentale.

Le unità immobiliari in esecuzione non sono bene strumentali, sono pertanto soggette ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari e ad eventuali agevolazioni (es. prima casa).

9) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene.

Il pignoramento riguarda l' intera quota della piena proprietà dei beni esecutati, che lo scrivente non ritiene conveniente frazionare in lotti diversi.

10) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori

Nessuna.

11) amministratore condominiale

No.

*** allegati e conclusioni**

- A quesiti di rito al C.T.E;
- B reperto fotografico (12);
- C visure formalità “ipotecarie” ;
- D visure storiche “catastali” mapp. 70/1 e 641;
- E estratto mappa catastale fg. 4 mapp. 70 e 641;
- F planimetria catastale urbana, abitazione fg. 19 mapp. 70/1 e 641;
- G estratto quotazioni O.M.I. - Calendasco - zona B1 - residenziale;
- H autorizzazione edilizia n. 412 del 4.9.98 e allegati;
- I piantina stradale;
- L schede anagrafiche esecutati;
- M avviso di sopralluogo alle parti;
- N n. 2 CD-R perizia pdf e fotografie, estr. mappa e planimetrie;
- O n. 2 ricevute raccomandate perizia alle parti + 1 PEC.

Qualora le parti lo ritengano opportuno, possono far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 07 maggio 2014.

Il C.T.E. ritiene, con la presente relazione composta da n° 15 pagine compresa questa e da n° 13 allegati, di aver evaso l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice e delle parti per qualsiasi richiesta o chiarimento.

La presente relazione è depositata in cancelleria unitamente agli allegati e al fascicolo di parte ed in copia, inviata alle parti per raccomandata e PEC.

Piacenza 07 marzo 2014

C.T.E.
f.to Gabriele Geom. Berneri