

Architetto  
Emanuela Albanese  
via santa franca, 29 - 29121 piacenza  
T/F 0523.336045 - C 3287492221  
[emanuelalba@virgilio.it](mailto:emanuelalba@virgilio.it)  
[emanuela.albanese@archiworldpec.it](mailto:emanuela.albanese@archiworldpec.it)

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA**

### **PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. 01/2013 promosso da:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**                      **con Avv. Davide Moretto – Avv. Andrea Marchi**

nei confronti di:

- .....

**G.E. Ill.mo Dott. A. Fazio**

\*\*\*\*\*

In data **18 settembre 2013** la scrivente Arch. Emanuela Albanese, con studio in Piacenza, via Santa Franca n. 29, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n. 426, C.T.U. della procedura di cui in epigrafe, C.F. LBN MNL 76L41 G535E, ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

- 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 o meno 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 la 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 o 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. Att. c.c), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico, ed in particolare:*
  - a) *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento*
  - b) *Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione*
  - c) *Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione*

- d) 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 e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuale sanatoria;
  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'esistenze dei relativi certificati e libretti di 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 meno 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 sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tendendo 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.
  13. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'interno e due scatti dell'esterno).

14. La predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy disk o CD rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del **05 marzo 2014**; il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il **giorno 20 gennaio 2014**.

Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

Il sopralluogo, effettuato in presenza del Sig.ra , si è svolto il giorno 22 ottobre 2013.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI**

### **1.1 Identificazione**

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla PIENA PROPRIETA' delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), – via Azzolini n. 2, e precisamente da:

- Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con vano cantina al piano interrato
- Vano ad uso autorimessa al piano interrato

### **1.2 Confini**

L'appartamento confina in circondario a nord e a ovest con area scoperta comune, a sud con appartamento di ragione di terzi e a est con vano scala comune e altro appartamento di ragioni di terzi.

La cantina confina in circondario con corridoio di cantina, autorimesse di proprietà aliene, vano scala comune, altro vano di cantina.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, vano scala comune, altre autorimesse di proprietà di terzi.

### 1.3 Dati catastali

Detti immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'Ufficio del Territorio di Piacenza, N.C.E.U. del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), con i seguenti dati:

Fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita in €	Ubicazione
46	232	9	A/3	3	5,5 vani	238,60	Via A. Azzolini, 2 piano APPA

(Variazione del 20/01/2011 n.699.1/2011 in atti dal 20/01/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE – PROT. PC0008411)

46	232	29	C/6	3	20 mq	72,30	Via A. Azzolini, 2 piano AUTO
----	-----	----	-----	---	-------	-------	-------------------------------

(ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 6085.1/2006 in atti dal 14/06/2006 Repertorio n.:9354 Rogante: ANNUNZIATA GRAZIA)

In capo a:

- [redacted] ir, nato a Viseu De Sus in Romania il 24.01.1974, C.F.

[redacted] per la quota di 1/2.

- [redacted] nata a Viseu De Sus in Romania il 22.08.1981, C.F.

[redacted], per la quota di 1/2.

### VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATO 1; 2A-2B

A seguito delle verifiche eseguite in corso di sopralluogo, la scrivente riscontra che la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

### 1.4 Estremi atto di provenienza e cronistoria

Gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'attuale ditta da [redacted] [redacted], nata a Piacenza (PC) il 11.05.1979, C.F. [redacted], in ragione della quota pari a 1/1 mediante **Atto di Compravendita Notaio Dott. ssa Grazia Annunziata in data 12.06.2006** (N. Rep. 9354/2258) trascritto a Piacenza in data 13.06.2006 (R.P. **6085**; R.G. **9372**).

### 1.5 Provenienza precedente

I beni erano pervenuti a [ ] come segue:

- per la quota di 3/4 in forza di successione in morte di [ ] nata a Parma il 18.07.192, C.F. [ ] G, e deceduta il 24.01.2000; **Denuncia di successione** registrata a Fiorenzuola d'Arda al n. 145, Vol. 408 e trascritta a Piacenza in data **19/11/2001** (R.G. **13655**; R.P. **10252**);
- per la quota di 1/4 con **Atto di Donazione Notaio Dott. Paola Ugolotti**, di Fiorenzuola d'Arda (PC), in data **28.03.2000** (N. Rep. 55495), trascritto a Piacenza in data 07.04.2000 (R.G. **3763**, R.P. **2643**), in seguito al quale [ ] no, nato a Montechiarugolo (PR) il 18.12.1949, C.F. [ ] E, donava alla figlia la piena proprietà di 1/4 dei suddetti beni.

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

Gli immobili erano pervenuti a [ ] a (coniuge) e [ ] p (figlio), ciascuno per la quota di 1/2, in forza di successione in morte di [ ] nato a Montechiarugolo (PR) il 17.08.1917, C.F. [ ] 3l, e deceduto senza lasciare testamento il 06.03.1987; **Denuncia di successione** registrata a Fiorenzuola d'Arda (PC) in data 12.04.1988 al n. 46, Vol. 379 e trascritta a Piacenza in data **18.04.1988** (R.G. **3456**; R.P. **2749**); erano pervenuti a [ ] a in virtù del regime di comunione legale dei beni mediante **Atto di Compravendita Notaio Dott. Sergio Motti** in data **10/02/1986** (N. Rep. 55370/1784) registrato a Piacenza in data 03.03.1986 e trascritto a Piacenza in data 04/03/1986 (R.P. **2016**; R.G. **17544**) a seguito del quale la società "Piacenza74 – società Cooperativa edilizia a responsabilità limitata" con sede in Piacenza vendeva la piena proprietà dei beni in oggetto.

Lo scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

**2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto della presente, come detto, sono costituiti dalla PIENA PROPRIETA' delle porzioni immobiliari facenti parte di un condominio di ventiquattro appartamenti sito in Fiorenzuola d'Arda – PC – via A. Azzolini n. 2, denominato “ CONDOMINIO GINESTRE”, e precisamente da:

- Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) con vano cantina al piano interrato
- Vano ad uso autorimessa al piano interrato

L'immobile si trova nella zona periferica più a sud rispetto al tessuto del comune di Fiorenzuola d'Arda, in adiacenza con la SS9 ma non accessibile da questa; la zona è servita da un centro commerciale in cui sono presenti diversi esercizi primari, ma è completamente assente il servizio di trasporto pubblico per il collegamento con il centro del paese che dista circa un chilometro.

Trattasi di una costruzione di sei piani fuori terra e un piano interrato risalente all'inizio degli anni ottanta che si compone di ventiquattro appartamenti distinti posti quattro per ogni piano. L'edificio è servito da ascensore.

Il fabbricato, costruito con struttura tradizionale, pilastri in c.a., murature di tamponamento in mattoni con controparete isolante, solai in latero-cemento, si presenta complessivamente in uno stato di conservazione non buono; sono infatti presenti sulle facciate evidenti segni di inefficienza termica del fabbricato.

Serramenti, infissi e spazi accessori sono invece in mediocre stato di conservazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento si compone di ingresso-soggiorno, loggia, cucina, bagno, disimpegno, due camere, ripostiglio, con annesso un vano cantina sito al piano interrato.

L'altezza interna dei locali dell'appartamento è pari a 270 cm.

Le finiture riscontrate sono di tipo civile, ordinarie, originarie dell'epoca di costruzione.

Il portoncino di accesso all'abitazione è in legno di tipo blindato, i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi.

Tutti i serramenti esterni sono in pvc, con doppi vetri. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc color grigio; il tutto in normale stato di conservazione.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, gli zoccolini battiscopa in legno; i pavimenti delle camere sono stati sostituiti dagli attuali proprietari e sono in parquet. Le pareti interne sono intonacate al civile con tinteggiatura a tempera.

Il balcone ha parapetto in cemento.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio e caldaia autonoma di tipo B con produzione combinata di acqua calda sanitaria ubicata nel locale cucina.

L'impianto è alimentato a gas metano. L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni poste sotto traccia, così come incassate nelle pareti sono le cassette portafrutti.

L'abitazione non dispone di impianto di climatizzazione; è dotata di impianto citofonico e antenna tv.

L'immobile si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Il locale cantina ha accesso dal corridoio che si dirama dal vano scala condominiale.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in cemento liscio. Le stesse finiture si riscontrano nell'autorimessa accessibile solo dal cortile esterno. Le condizioni di manutenzione di cantina e autorimessa sono normali.

I beni sono illustrati, oltre che nella documentazione fotografica, anche nella tavola grafica allegata. **ALLEGATO 3A - 3B**

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici dei balconi-terrazzi-loggie, al 50% dell'effettiva superficie
- le superfici lorde delle cantine, al 30% dell'effettiva superficie

Pertanto:



- |   |          |
|---|----------|
| - appartamento al piano primo             | mq 81,72 |
| - loggia (mq 2,40 x 0,5)                  | mq 1,20  |
| - cantina piano interrato (mq 8,60 x 0,3) | mq 2,58  |

**La consistenza lorda commerciale delle unità, calcolata con le modalità sopra elencate è, per arrotondamento, pari a 85,50 mq.**

**Il locale autorimessa presenta una superficie lorda commerciale pari a mq 21,00.**

Fanno parte del compendio le quote di comproprietà sugli Enti Comuni del fabbricato, sul cortile comune, il giardino, ai sensi dell'art. 1117 C.C. tali quote sono pari a 34,89/1000 (trentaquattro virgola ottantanove millesimi) per appartamento e cantina e pari a 3,94/1000 (tre virgola novantaquattro millesimi) per l'autorimessa.

### 3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni descritti risultano essere attualmente abitati dal nucleo familiare composto da ... [redacted] e dalla moglie di lui M. [redacted] nata a Viseu De Visus (Romania) il 22.08.1981 (si allega Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) in data 22.10.2013). **ALLEGATO 4**

### 4. FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE

Le spese condominiali non pagate dagli esecutati (art. 63 disp. Att. c.c), sono quantificabili all' 11.01.2014 in € 2.017,48 (duemiladiciassette/48) come da documentazione gentilmente fornita dal geometra Giancarlo Corvi, amministratore del condominio (recapito tel. 0523.942228). **ALLEGATO 5**

#### REGIME CONIUGALE

Al momento dell'atto di compravendita ~~Cred. Verile Lenora Maria Rovara Ben~~ [redacted] risultavano entrambi in stato civile libero, come riportato sul medesimo.

La signora [redacted], durante il sopralluogo, ha dichiarato di essere coniugata in Romania in regime di comunione dei beni con C. [redacted] dal 15.08.2007

come riportato nella sezione D dell'Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18.07.2008 Notaio Dott. Michele Ronza (Rep. 1425/1256). Non è stato possibile reperire l'estratto dell'atto di matrimonio, poiché esso non è stato registrato in Italia.

## 5. FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### 5.1 Trascrizioni ed iscrizioni

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti.

Situazione aggiornata al 21.10.2013.

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione in data 11.01.2013 ai numeri **380** R.G. **272** R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede a Roma, CF. 09339391006, contro   ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) al Fg. 46, Mapp. 232 sub. 9 e sub. 29.

Titolo: **Verbale di pignoramento immobili del 19.12.2012** (Rep. 3529/2012) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza. Richiedente: Avv. Davide Moretto, via Oberdan, 28 – 40126 Bologna.

#### ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione in data 13.06.2006 ai numeri **9373** R.G. **1710** R.P. a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., con sede a Milano, CF. 13263030150, contro   ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) al Fg. 46, Mapp. 232 sub. 9 e sub. 29.

Titolo: **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 12.06.2006** Notaio Dott. Annunziata Grazia (Rep. 9355/2259). Capitale € 135.000,00.

**COMUNICAZIONE N.1375 DEL 05.08.2008 DI ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 22.07.2008.**

**CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 02.09.2008 (ART.40 BIS D. LGS 385/1993)**

- Iscrizione in data 01.08.2008 ai numeri **13524** R.G. **2208** R.P. a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede a Roma, CF. 09339391006 contro C. [ ]  
[ ] a ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) al Fg. 46, Mapp. 232 sub. 9 e sub. 29.  
Titolo: **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18.07.2008** Notaio Dott. Michele Ronza (Rep. 1425/1256). Capitale € 140.000,00.

**6. REGOLARITÀ URBANISTICA**

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti in seguito a **Concessione Edilizia n. 2/1982** rilasciata il 25.01.1982 dal Comune di Fiorenzuola d'Arda e successive varianti n. 100/82 del 01.10.1982; n. 09/1984 del 09.02.1984. L' **Inizio Lavori** è stato presentato in data 22.06.1982; la **Dichiarazione di fine lavori** è stata presentata in data 26.04.1984.

Il **Certificato di abitabilità n. 1229** viene rilasciato in data 31.08.1984.

I succitati titoli abilitativi sono stati consultati e sono disponibili presso l'archivio del comune di Fiorenzuola d'Arda.

L'immobile si trova in una zona classificata, nel P.S.C. in vigore, approvato nel 2010, come "AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-E" (PEEP), regolamentata dall'Art. 3.2.7 del R.U.E. Si allegano alla presente relazione peritale la Tav. A.05 e le Norme del R.U.E. **ALLEGATO 6**

**L'IMMOBILE RISULTA DEL TUTTO REGOALRE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

**7. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La scrivente, vista la deliberazione Giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, non produce l'attestato.

## **8. VERIFICA DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

Non sono presenti, agli atti, le certificazioni degli impianti installati nell'alloggio.

Durante il sopralluogo non si sono rilevate patologie degne di nota agli impianti. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

## **9. VALUTAZIONE E STIMA**

L'immobile occupa una posizione periferica all'interno del tessuto del comune di Fiorenzuola d'Arda; in zona servita da esercizi commerciali, infrastrutture primarie ma priva di servizio di trasporto pubblico. Si tratta di una zona PEEP (Piani di Edilizia Economica Popolare), abitata in prevalenza da stranieri e ad oggi, nelle attuali condizioni del mercato immobiliare, scarsamente appetibile.

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni simili, come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

E' stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo – aggiornato al I semestre del 2013 – fissa per la Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO – E PERIFERIA (CODICE DI ZONA B1) i seguenti valori:

\* Abitazioni civili (in normale stato di manutenzione): € 1400,00 -1750,00/mq

\* Abitazioni di tipo economico (in normale stato di manutenzione): € 1200,00 - 1350,00/mq

Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali che indicano i seguenti valori:

\* Abitazioni civili (in normale stato di manutenzione): € 800,00 - 850,00/mq

Come si nota dalle indicazioni di cui sopra, le pubblicazioni locali più attendibili, riportano quotazioni di molto inferiori, che tengono conto di diversi fattori in grado di influenzare il prezzo di vendita tra cui l'attuale condizione di generale stallo per il mercato immobiliare.

Sulla determinazione della stima si è infine tenuto conto del normale stato di conservazione dell'immobile e della necessità di un intervento di revisione delle finiture delle parti comuni del fabbricato (intervento di coibentazione delle facciate).

Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

- Appartamento posto al piano primo con una loggia e cantina (Fg. 46, mapp. 232 sub. 9):

Mq 85,50 commerciali x 800,00 €/mq = **€ 68.400,00**

- Autorimessa singola posta al piano interrato (Fg. 46, mapp. 232 sub. 29):

A corpo = **€ 12.000,00**

Totale **€. 80.400,00**

*Diconsi Euro Ottantamilaquattrocento/00*

Si procede infine a una riduzione pari al **20%** in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

**€ 80.400,00 x 0,80 = € 64.320,00**

Totale **€. 64.320,00**

*Diconsi Euro Sessantaquattromilatrecentoventi/00*

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

## **10. APPLICAZIONE IVA**

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli immobili sottoposti ad esecuzione non costituiscono beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

**11. CONDIZIONI DI DIVISIBILITÀ DEI BENI**

Si configura un unico lotto vendibile.

**12. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE**

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di svolgere lavori urgenti sull'immobile, già funzionale all'uso abitativo; lo stato di conservazione, appare normale per i beni oggetto di perizia.

**13. ALLEGATI**

Lo scrivente C.T.U. allega alla presente relazione le planimetrie delle unità immobiliari in scala 1:50 (appartamento) e in scala 1:100 (cantina e autorimessa) , documentazione fotografica degli immobili costituita da n. 15 fotografie (**ALLEGATO 7**), documentazione catastale, estratto di PSC, Stato di famiglia, scheda relativa alla posizione condominiale, oltre a n. 2 CD allegati (files in formato Pdf) comprensivi della presente relazione e n.1 CD contenente la presente relazione in formato Word.

Il sottoscritto C.T.U. nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 20 gennaio 2014

Il C.T.U.

  
PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Pianificatori,  
Paesaggisti e  
Conservatori  
EMANUELA  
ALBANESE  
Architetto 426