TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 305/2011

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA avv. D. Moretto

contro

EL ASRI RACHID + ALTRI

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Lo scrivente dottore ingegnere Francesco Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostri 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 24 gennaio 2012 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 regolazioni 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 regolazioni 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 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 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;

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 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

14. 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 del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Piacenza, presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fiorenzuola d'Arda, nonché presso operatori immobiliari della zona.

Effettuava quindi un sopralluogo, previo avviso via raccomandata all'esecutato, presso l'immobile oggetto di stima al fine di accertare l'ubicazione, 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 dello stesso.

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 sono posti a Fiorenzuola d'Arda in provincia di Piacenza in via Nazario Sauro n. 23, fanno parte di un condominio e consistono in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) con cantina al piano seminterrato ed autorimessa.

Inquadramento generale con individuazione dell'immobile

1.1 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta descritto:

nel Catasto Fabbricati di Fiorenzuola d'Arda in capo alla ditta El Asri Rachid, nato in Marocco il 23 ottobre 1969, Cod. Fisc. LSRRHD69R23Z330O, proprietario per 1/2 ed a Lemhani Fatima, nata in Marocco il 1 gennaio 1960, Cod. Fisc. LMHFTM60A41Z330Q, propietaria per 1/2 come segue:

Fg	*Part*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Cons.*	*Rendita euro*	*Indirizzo*
38	225	3	A/2	3	5,5 vani	326,66	Via Sauro Nazario, 23 – Piano: 2-S1
38	225	4	C/6	4	17 mq	69,36	Via Sauro Nazario, 23 – Piano: S1

L'area su cui insistono i suddetti immobili è descritta nel Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda in capo a "Area di enti urbani e promiscui"

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				ha	a	ca		
38	225		ente urbano		12	65	-	-

In base alle verifiche eseguite si è accertato che l'unità immobiliare è correttamente descritta nelle visure catastali e che ad essa risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale.

1.2 Confini

L'appartamento prospetta su area scoperta comune su tre lati e confina a nord-est con vano scala comune e con ragioni El Meksali Mohammed salvo successi.

L'autorimessa confina a nord-ovest con area comune ed a sud-est con vano scala e passaggio comuni.

1.3 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 3 ottobre 2011, rep. n. 2623/2011, trascritto a Piacenza con nota 2 dicembre 2011 ai n.ri 16680/11310 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Roma (RM) Cod. Fisc. 09339391006 e contro El Asri Rachid, nato in Marocco il 23 ottobre 1969, Cod. Fisc. LSRRHD69R23Z330O, per la quota di 1/2 e Lemhani Fatima, nata in Marocco il 1 gennaio 1960, Cod. Fisc. LMHFTM60A41Z330Q, per la quota di 1/2, corrispondono alla situazione in essere alla data di trascrizione dell'atto stesso.

1.4 Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà dell'appartamento con cantina e dell'autorimessa così come descritte catastalmente.

1.5 Provenienza degli immobili pignorati

I beni immobili descritti nel C.F. di Fiorenzuola d'Arda al foglio 38, particella 225 sub. 3 e sub. 4 risultano intestati in capo ad El Asri Rachid, nato in Marocco il 23 ottobre 1969, Cod. Fisc. LSRRHD69R23Z330O, proprietario per 1/2 e Lemhani Fatima, nata in Marocco il 1 gennaio 1960, Cod. Fisc. LMHFTM60A41Z330Q, propietaria per 1/2, a cui pervennero per acquisto da MONTESISSA ROSA nata a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 17 giugno 1927, giusta rogito notaio Ercolano Francesco in data 14 maggio 2007 Rep. N. 16057/4489, trascritto a Piacenza il 29 maggio 2007 ai n.ri 9053/5545.
Si precisa che nella vendita è compresa la relativa e proporzionale quota di comproprietà segli enti, spazi ed impianti condominiali comuni, tali ritenuti ai sensi di legge, e che all'appartamento in oggetto compete l'uso perpetuo ed esclusivo di tre aree scoperte, facenti parte del cortile comune, identificate con i numeri 16, 1 e 2 nella planimetria allegata alla presente relazione (ALL. 2).

A MONTESISSA ROSA pervennero come segue:
- per la quota di 1/2 per acquisto dalla signora ROSSI ELIDE nata il 16 maggio 1908 a Salsomaggiore Terme (PR) giusta rogito notaio Renato Ugonotti in data 21 dicembre 1960 Rep. N. 11959/2318, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 9 gennaio 1961 al n. 510 e trascritto a Piacenza il 9 gennaio 1961 ai nn. 97/88;

- per la quota di 1/2 per successione testamentaria al coniuge ROSSI LUIGI nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 28 marzo 1902, deceduto in data 25 agosto 1987, avendo disposto delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato con Verbale Notaio Giuseppe Rocca in data 9 settembre 1987 ai numeri 9816/1837, registrato a Piacenza il 24 settembre 1987 al n. 3975. La dipendente dichiarazione di successione è stata registrata a Fiorenzuola d'Arda (PC) al n. 73 vol. 351 e trascritta a Piacenza il 17 maggio 1989 ai nn. 5032/3991.

2. Descrizione del bene e stato di conservazione – Quesito n. 2

L'appartamento con cantina e l'autorimessa fanno parte di un condominio, posto a Fiorenzuola d'Arda in via Nazario Sauro n. 23. Si tratta di un edificio costruito alla fine degli anni '60 e successivamente ampliato che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, formato da unità immobiliari a destinazione abitativa con autorimesse, depositi e cantine.

L'edificio è realizzato in muratura di cls e di laterizio ed ha i solai ed il tetto di latero-cemento. Il tetto è provvisto di canali di gronda e di pluviali di lamiera zincata pre-verniciata. Le facciate del condominio sono intonacate e tinteggiate; i vani delle finestre e delle porte-finestra sono incorniciati con profili in lastre di travertino. Le parti condominiali comuni sono rappresentate da un cortile inghiaiato antistante l'edificio a cui si accede tramite una stradina anch'essa inghiaiata da via Nazario Sauro, dal corsello di manovra per accedere alle autorimesse posto sul retro dell'edificio, dall'ingresso, dal vano scala e dal corridoio delle cantine. L'area di pertinenza dell'edificio è delimitata su tutti i fronti da una recinzione metallica e sul lato est, verso via Nazario Sauro, è presente l'accesso all'immobile costituito da due cancelli, di ferro zincato, uno carraio ed uno pedonale. L'ingresso all'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di stima è chiuso da un serramento di profilati di ferro con specchiatura di vetro, dotato di serratura a comando elettrico, collegata al campanello dei singoli appartamenti. L'ingresso immette al vano scala da cui si accede ai sei appartamenti (due per piano). Il vano ingresso, i pianerottoli ed i gradini della scala sono pavimentati con lastre di graniglia. Il vano scala

è intonacato al civile e tinteggiato e presenta uno zoccolo verniciato fino all'altezza di un metro. La scala è dotata di ringhiera di ferro verniciato con corrimano di plastica. L'edificio è privo di ascensore.

Descrizione e consistenza dell'appartamento

Dall'ingresso del condominio salendo le scale si perviene all'appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) a cui si accede da una porta in legno massello non blindata.

L'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi posti sui prospetti est ed ovest e presenta le seguenti finiture:

- pareti intonacate al civile nella zona giorno e nella zona notte, tinteggiate con idropittura;
- pavimenti in piastrelle di ceramica di formato 30 x 30 in tutti gli ambienti;
- battiscopa in legno;
- porte interne di legno tamburato verniciate, con specchiature in vetro stampato e dotate di maniglie cromate;
- finestre e porte-finestre in legno verniciato con vetro semplice e dotate di maniglie cromate; i vani delle finestre e delle porte–finestre sono muniti di tapparelle di plastica;
- cucina con pareti rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 fino all'altezza di m 1,50;
- bagno con pareti rivestite con piastrelle di ceramica 32x20 fino all'altezza di m 1,90 e dotato di sanitari di ceramica composti da lavabo, water e piatto doccia, completi di rubinetteria di serie;
- impianto autonomo di riscaldamento con termosifoni a piastre radianti in acciaio; l'impianto è alimentato da caldaia a gas metano del tipo pensile a tiraggio forzato, marca Beretta, modello Ciao, governata da termostato e utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sotto traccia con punti luce, deviatori e prese di corrente in tutti i locali.

Lungo la facciata est ed ovest dell'appartamento vi sono due balconi, con pavimento di gres e ringhiera di ferro verniciato, che prospettano sui cortili interni.
L'appartamento si presenta in buono stato anche in conseguenza dei recenti interventi di manutenzione che hanno riguardato il rifacimento dei pavimenti e degli impianti.

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 mq 82,00
- balcone lato est mq 6,00
- balcone lato ovest mq 9,00
- cantina mq 9,10

Per consuetudine locale il valore di mercato delle unità immobiliari abitative condominiali, viene determinato utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile. Essa corrisponde alla superficie della singola unità determinata come sopra e computando per un mezzo la superficie dei balconi e per un quarto la superficie della cantina in quanto non direttamente comunicante con i vani principali dell'abitazione.
Sulla base di quanto detto la superficie commerciale dell'appartamento con cantina risulta determinata in mq 91,80.

Descrizione e consistenza dell'autorimessa

L'autorimessa è posta al piano seminterrato a cui si perviene dal passo carraio di via Sauro. Si tratta di un'autorimessa di medie dimensioni, che presenta le pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento in cemento, l'ingresso chiuso da un portone in lamiera verniciata. 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 20,00 ed un'altezza di m 2,00.

Quote di partecipazione condominiale

Come già detto all'appartamento compete la relativa e proporzionale quota di comproprietà segli enti, spazi ed impianti condominiali comuni, tali ritenuti ai sensi di legge, ed inoltre compete l'uso perpetuo ed esclusivo di tre aree scoperte, facenti parte del cortile comune, identificate con i numeri 16, 1 e 2 nella planimetria allegata alla presente relazione (ALL. 2).

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

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato si è potuto constatare che l'appartamento è occupato dai proprietari dove hanno la propria residenza anagrafica così come confermato dal certificato di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Fiorenzuola d'Arda (ALL. 4).

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

Dagli accertamenti effettuati è stato constatato che l'immobile oggetto di stima ricade nella fascia di rispetto di 150 metri del torrente Arda, area tutelata per interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Si precisa che non è stata rilevata l'esistenza di convenzioni matrimoniali tra gli esecutati.

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 in forza di atto notaio Francesco Ercolano in data 14 maggio 2007 repertorio n. 16058/4490, iscritta a Piacenza con nota 29 maggio 2007, rep. n. 1765/9054, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma, cod. fisc. 00651990582 e contro El Asri Rachid, nato in Marocco il 23 ottobre 1969, Cod. Fisc. LSRRHD69R23Z330O, proprietario per 1/2 e Lemhani Fatima, nata in Marocco il 1 gennaio 1960, Cod. Fisc. LMHFTM60A41Z330Q, proprietaria per 1/2.
Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 270.000.000,00 sugli immobili di proprietà di El Asri Rachid e Lemhani Fatima descritti nel C.F. di Fiorenzuola d'Arda al foglio 38, particella 225 sub 3 ed al foglio 38 particella 225 sub 4.

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 3 ottobre 2011, rep. n. 2623/2011, trascritto a Piacenza con nota 2 dicembre 2011 ai n.ri 11310/16680 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma, cod. fisc. 09339391006 e contro El Asri Rachid, nato in Marocco il 23 ottobre 1969, Cod. Fisc. LSRRHD69R23Z330O, proprietario per 1/2 e Lemhani Fatima, nata in Marocco il 1 gennaio 1960, Cod. Fisc. LMHFTM60A41Z330Q proprietaria per 1/2. Mediante il suddetto verbale venivano pignorati gli immobili di proprietà di El Asri Rachid e Lemhani Fatima descritti nel C.F. di Fiorenzuola d'Arda al foglio 38, particella 225 sub 3 ed al foglio 38 particella 225 sub 4.

6. Conformità edilizia ed urbanistica – Quesito n. 6

6.1 Conformità edilizia

Dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorenzuola d'Arda, lo scrivente ha accertato che l'edificio è stato costruito in data antecedente all'1/9/1967 e successivamente ampliato in forza di Autorizzazione del comune di Fiorenzuola d'Arda n. 36/1970 e consequenziale Certificato di Agibilità n. 950 del 25/3/1971. Si è inoltre constatato che nel 1986 è stata presentata Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 10444 del 30/6/1986 perfezionata nel 2004 in seguito alla quale è stata rilasciata dal comune di Fiorenzuola d'Arda in data 12/2/2004 prot. n. 3542 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2004 (ALL. 5). Si precisa che lo stato di fatto è conforme alle concessioni edilizie di cui sopra.

6.2 Destinazione urbanistica

L'immobile oggetto di esecuzione, in base al PSC vigente in comune di Fiorenzuola d'Arda, è posto nell' "Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-D" normato dall'art. 3.2.6 del RUE. L'ambito comprende le zone edificate ed edificabili nelle fasce di tutela ai corsi d'acqua. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

Non è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il fabbricato fa parte di un'unità immobiliare urbana con una superficie inferiore a mq 5.000 (comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001).

7. Attestato di certificazione energetica – Quesito n. 7

Nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare non risulta necessario l'attestato di certificazione energetica così come disposto dalla Delibera Regione Emilia Romagna n. 1362 del 20/9/2010.

8. Verifica della conformità degli impianti – Quesito n. 8

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento; non è stato possibile avere copia delle Dichiarazioni di conformità degli impianti così come certificati e libretti d'uso della caldaia in quanto, sebbene siano state richieste al proprietario con lettera raccomandata, non sono state rese disponibili.

Impianto elettrico

Per quanto riguarda l'impianto elettrico si specifica che è di tipo sotto-traccia, dotato di interruttore differenziale e placchette in alluminio marca VIMAR.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia pensile marca Beretta, modello Ciao alimentata a gas metano. Il locale dove

è installata la caldaia è dotato di idoneo foro di areazione. I termosifoni a piastre radianti sono in acciaio e sono presenti in tutti i locali dell'appartamento.

In considerazione di quanto detto, si ritiene che gli impianti, sebbene rivisti recentemente non siano conformi alla normativa vigente in quanto non è stato possibile verificare le dichiarazioni di conformità.

9. Stima del valore dei beni pignorati – Quesito n. 9

9.1 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 un appartamento con cantina e relativa autorimessa le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, tipologia, consistenza, dimensione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva e tipologia di servizi presenti, nonché il livello delle finiture dell'unità immobiliare e delle parti comuni. Richiamate le caratteristiche dell'immobile descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione dell'appartamento e le finiture dello stesso.

Sulla base di quanto sopra esposto e avuto riguardo per l'andamento dei prezzi di mercato della zona, si ritiene congruo stimare il valore di 900,00 euro al mq, per quanto riguarda l'appartamento in esame ed il valore di 500,00 euro al mq per quanto concerne l'autorimessa.

Tenuto conto della superficie commerciale delle due unità immobiliari, i rispettivi valori di mercato vengono così determinati:

- appartamento (mq 91,80 x euro/mq 900,00) = **euro 82.620,00**
- autorimessa (mq 20,00 x euro/mq 500,00) = **euro 10.000,00**

Trattandosi di stimare un appartamento con cantina ed un autorimessa facenti parte di un unico edificio si ritiene che l'alienazione debba avvenire in un unico lotto. 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 del lotto, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 20% di conseguenza il valore della vendita sarà pari a:

- appartamento euro 82.620,00 x 0,80 = euro 66.096,00
- autorimessa euro 10.000,00 x 0,80 = euro 8.000,00

per complessivi euro 74.096,00 che si arrotondano in **euro 74.100,00 (settantaquattromilaecento/00)**.

10. Pagamento dell'IVA – Quesito n. 10

L'immobile oggetto di pignoramento è un bene personale e non si tratta di bene strumentale all'esercizio dell'attività, di conseguenza non risulta assoggettato al regime IVA.

11. Pignoramento di quota – Quesito n. 11

L'immobile in oggetto è stato pignorato per l'intero, non sussiste quindi la necessità di valutare una ipotesi di divisione.

12. Eventuali opere da eseguire sul bene – Quesito n. 12

Dal sopralluogo e le indagini effettuate ad oggi non si evidenzia la necessità di effettuare interventi di manutenzione urgenti sull'immobile oggetto di stima.

13. Sintesi conclusiva

Per quanto sopra esposto lo scrivente così riassume sinteticamente le risposte ai quesiti.
Consistenza: appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, cantina ed autorimessa posti al piano seminterrato

Ubicazione: il condominio di cui fa parte l'appartamento è posto a Fiorenzuola d'Arda (PC) in Via Nazario Sauro, 23.

Confini:
L'appartamento prospetta su area scoperta comune su tre lati e confina a nord-est con vano scala comune e con ragioni El Meksali Mohammed salvo successi.
L'autorimessa confina a nord-ovest con area comune ed a sud-est con vano scala e passaggio comuni.

Dati catastali
Gli immobili sono descritti:
nel Catasto Fabbricati di Fiorenzuola d'Arda (PC) in capo alla ditta El Asri Rachid, nato in Marocco il 23 ottobre 1969, Cod. Fisc. LSRRHD69R23Z330O, proprietario per 1/2; Lemhani Fatima, nata in Marocco il 01 gennaio 1960, Cod. Fisc. LMHFTM60A41Z330Q, proprietaria per 1/2 come segue:

Fg	*Part*	*Sub*	*Cat*	*Cl*	*Cons.*	*Rendita euro*	*Indirizzo*
38	225	3	A/2	3	5,5 vani	326,66	Via Nazario Sauro, 23 – Piano: 2-S1
38	225	4	C/6	4	17 mq	69,36	Via Nazario Sauro, 23 – Piano: S1

L'area su cui insistono i suddetti immobili è descritta nel Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda in capo a "Area di enti urbani e promiscui"

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				ha	a	ca		
38	225		ente urbano		12	65	-	-

Trascrizioni:

1) Nota in data 2 dicembre 2011 ai n.ri 11310/16680

- Verbale di pignoramento immobiliare in data 3 ottobre 2011, rep. n. 2623/2011.

Iscrizioni:

1) Nota in data 29 maggio 2007 ai n.ri 16058/4490

- Ipoteca volontaria notaio dott. Ercolano Francesco in data 14 maggio 2007, rep. n. 16058/4490.

Valore di vendita

Il valore di vendita dell'immobile sottoposto ad esecuzione risulta pari ad **euro 74.100,00 (settantaquattromilaecento/00)**.

Piacenza, lì 24 aprile 2012

L'ESPERTO
dott. ingegnere Francesco Cavalli

ALLEGATI

1. Visura e planimetrie catastali
2. Tav. n. 1 – Individuazione aree scoperte in uso perpetuo ed esclusivo all'immobile
3. Tav. n. 2 - Planimetria raffigurante lo stato di fatto
4. Certificato di residenza
5. Documentazione edilizia
6. Reperto fotografico
7. Supporto informatico contenente la relazione e gli allegati dal n. 1 al n.6