

Tribunale di Piacenza

Esecuzione immobiliare n.185/2009

promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.

in nome e per conto per conto di

BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a.

contro

...

RELAZIONE PERITALE

Esperto dott. ing. Paolo De Lama

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 185/2009

promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.

avv. G.Grassi

in nome e per conto di

BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA s.p.a

contro

...

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA.

Il sottoscritto **ing. Paolo De Lama**, nato a Piacenza il 05.03.1942, libero professionista con studio in Piacenza, via del Consiglio 11, nominato esperto nella esecuzione immobiliare in epigrafe, è comparso nell'udienza del 26.04.2010 avanti al **dott. Gianluigi Morlini**, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Piacenza.

In tale occasione lo scrivente ha prestato il giuramento di rito, dopo di che gli è stato conferito dal G.E. l'incarico di :

- 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 / 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 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. att. 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 ed 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;
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 di uso;
9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa 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 non 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 sull'alienazione separata della 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.

Il G.E. ha rinviato all'udienza del 24.11.2010 per la determinazione delle modalità della vendita, da cui consegue come termine per il deposito della presente relazione il 09.10.2010, termine rispettato dallo scrivente.

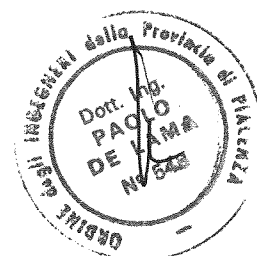
Dall'esame della documentazione trasmessagli dal Tribunale l'Esperto ha appurato che oggetto della procedura è la piena proprietà per l'intero di un appartamento, facente parte di un fabbricato in condominio, sito in Piacenza, via Roma 309, in capo a [redacted], nato a El Dakahlia (Egitto) il 05.08.1985, cod. fisc. SDD [redacted]

Lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile in data 23.06.2010, previo avviso al debitore esecutato mediante lettera in data 18.06.2010, rendendosi conto delle caratteristiche e della consistenza dello stesso, ed eseguendo una serie di fotografie (**allegato n.10**).

Lo scrivente si è recato altresì presso:

- l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Piacenza, allo scopo di controllare i dati catastali dell'immobile e richiedere la planimetria dello stesso;
- l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza, allo scopo di verificare la proprietà dell'immobile e le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Piacenza allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti l'immobile;
- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza allo scopo di raccogliere informazioni relative alla residenza e allo stato di famiglia del debitore esecutato;
- l'Ufficio del Registro di Piacenza allo scopo di raccogliere informazioni sulla eventuale esistenza di contratti di affitto relativi all'immobile pignorato.

Lo scrivente ha preliminarmente appurato che la documentazione in atti per i beni pignorati è completa e idonea. Pertanto procede alla redazione della relazione peritale secondo lo schema previsto.



PUNTO 1.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE.

Bene oggetto di pignoramento.

Appartamento di civile abitazione di quattro vani catastali, posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato condominiale sito in Piacenza, via Roma n.309 (catastalmente indicato come via Roma n.303).

Identificazione catastale del bene pignorato.

Catasto Fabbricati di Piacenza.

Intestazione e diritti reali

..., nato a El Dakahlia (Egitto) il 05.08.1985
piena proprietà per 1/1

Identificazione catastale.

Catasto Fabbricati di Piacenza

foglio 119, particella 742, sub 6, cat A/4, cl 5, vani 4, rendita euro 146,67
Indirizzo: **via Roma 309, piano T-1**

Confini in circondario.

Area cortilizia comune, ballatoio e vano scale di proprietà ... aventi causa.

Controllo corrispondenza dei dati catastali con quelli dell'atto di pignoramento.

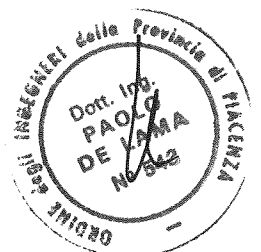
L'individuazione catastale dell'immobile è corretta.
I dati catastali del pignoramento sono corretti.

Diritti reali pignorati.

Il pignoramento è relativo alla **piena proprietà per l'intero** del bene, in capo al debitore
esecutato ..., nato a El Dakahlia (Egitto) il 05.08.1985, cod. fisc. ...

Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

All'inizio del ventennio il bene in argomento era di proprietà per ½ del sig. ...
nato a Ferriere il 28.04.1915 e per ½ del sig. ... nato negli Stati Uniti d'America
il 26.05.1911.



---- In data 06.02.1995 è deceduto il predetto sig. [redacted] come da certificato di denunciata successione registrato a Piacenza il 21.10.1996, rep.n.7897316, trascritto a Piacenza il 17.06.1997 ai nn. 7292/5893, il quale fra l'altro ha trasmesso in eredità la sua quota di ½ del bene in argomento al predetto sig. [redacted], che in tal modo ne è divenuto proprietario per l'intero.

---- In data 19.12.2000 è deceduto il predetto sig. [redacted] come da certificato di denunciata successione registrato a Piacenza il 25.06.2001, rep.n.1386/322, trascritto a Piacenza il 06.11.2001 ai nn. 12955/9738, che fra l'altro ha trasmesso in eredità il bene in argomento al sig. [redacted] nato a Ferriere il 21.08.1947.

---- Con atto notaio Grazia Annunziata del 19.07.2006, rep n. 9849/2426, trascritto a Piacenza in data 26.10.2006 ai nn. 16759/10963, il predetto sig. [redacted] ha venduto il bene in argomento a C. E D. s.r.l. con sede a Piacenza, cod.fisc. 01381780335.

---- Con atto notaio Grazia Annunziata del 25.10.2006, rep n. 10550/2849 trascritto a Piacenza in data 24.07.2006 ai nn. 11927/7745 la predetta C. E D. s.r.l. ha venduto il bene in argomento al predetto signor [redacted] m.

Risulta quindi la attuale piena proprietà per l'intero del predetto [redacted] relativamente ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Si precisa infine che il fabbricato di cui fa parte detta unità immobiliare è stato eretto assieme ad altri fabbricati su area ora censita al Catasto Terreni di Piacenza, al foglio 119, particella 742, della superficie catastale di mq 190, ente urbano, senza reddito.

Si allega alla presente relazione copia di visura, riportante la situazione degli atti catastali informatizzati, aggiornata al 17.05.2010, per l'immobile oggetto della relazione (**allegato n.1**).

PUNTO 2.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE.

L' unità immobiliare oggetto della procedura fa parte di un piccolo fabbricato, sito in Piacenza, via Roma n.309 (catastralmente via Roma 303).

Il **fabbricato** è stato realizzato in epoca remota con struttura in muratura di mattoni pieni; da molto tempo non subisce interventi di restauro alle parti comuni (di cui avrebbe molto bisogno). È una costruzione in muratura di tre piani fuori terra, vetusta e in cattive condizioni di manutenzione. Al piano terreno c'è una agenzia di viaggi, gestita da un egiziano, il resto del fabbricato ha destinazione residenziale (**foto n.01-02**). È abitato in massima parte da extra comunitari, come avviene per molti edifici della zona.



Dal fronte strada per uno stretto corridoio comune (**foto n.03**) si passa in un cortile interno (**foto n.04-05**). Una scaletta condominiale esterna (**foto n.07**) conduce su un loggiato (**foto n.06**) e da qui si entra nell'appartamento oggetto della procedura (porta di ingresso – **foto n.08**). Detto appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e terrazzino (planimetria catastale **allegato n.3**). La **superficie commerciale** dell'appartamento è di **mq 76 circa**. L'appartamento ha una finestra su via Roma; le altre aperture sono verso il cortile interno (una porta finestra e una finestra sul terrazzino, una finestra sul vano scale). Alcuni anni fa appartamento ha subito un intervento di restauro. Sono stati rifatti finiture e impianti con utilizzo però di materiali molto scadenti. L'interno dell'appartamento è rappresentato nelle **foto da n.09 a n.18.**

Caratteristiche tecniche e di finitura

Tramezze interne	in laterizio
Intonaci	al civile
Pavimenti	ceramica monocottura – quadrotti cm 42x42 (foto n.09)
Rivestimenti	in ceramica nel bagno e angolo cottura (foto n.11-12-13-14)
Serramenti esterni	In alluminio con vetri semplici e persiane in legno (foto n.01-15)
Porta d'ingresso	in legno con blindatura (foto n.08)
Porte interne	in legno tamburato
Impianto elettrico	sotto traccia con salvavita (foto n.18)
Impianto idrosanitario	completo per cucina e servizi
Impianto di riscaldamento	autonomo con caldaia a gas (foto n.16) e radiatori in alluminio (foto n.17)
Impianto condizionamento	assente
Ascensore	assente
Isolamento termica	discreto
Grado di finitura	scadente
Stato di manutenzione	scadente

Al piano terreno c'è un vano cantina di pertinenza dell'appartamento. Non c'è autorimessa.

Si allega altresì alla presente relazione planimetria catastale del terreno (**allegato n.2**).

PUNTO 3.

STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile dal 07.02.2007 fino al 08.11.2007 è stato la residenza dell'attuale proprietario (il sig. [...]), un extra comunitario di nazionalità egiziana), come lo scrivente ha appurato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza (certificato di residenza storico e stato di famiglia – **allegato n.8**). Dal 09.11.2009 il predetto S[...] ha portato la residenza in via Giacomo Morigi n.36, Piacenza.

In occasione del sopralluogo il sig. [...] non si è presentato; erano invece presenti dei suoi connazionali, che non è stato possibile identificare con precisione.

Da un controllo effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio del Registro di Piacenza risulta il contratto di locazione n. 251 serie 3T, registrato in data 03.11.2009 (e quindi



successivo alla data del pignoramento) con il quale [...] ha concesso in locazione l'appartamento di che trattasi a certo [...] nato in Egitto il 04.10.1970, cod. fisc. [...] per il periodo di quattro anni dal 01.11.2009 al 31.10.2013, rinnovabili tacitamente per altri quattro anni, al canone annuo di € 3.600,00.

PUNTO 4.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Si precisa che alla unità immobiliare in argomento compete la relativa quota di comproprietà sulle cose comuni del fabbricato come per legge. Si precisa che tra le parti comuni è compreso il cortile censito al Catasto Fabbricati di Piacenza, foglio 119, particella 742, sub.8. Nel rogito di acquisto non si fa menzione di regolamento di condominio e nemmeno di quote millesimali.

Spese condominiali.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente non risulta alcun Amministratore Condominiale. La cosa non stupisce più di tanto trattandosi di piccolo fabbricato abitato per la massima parte da extra comunitari.

Domande giudiziali.

Non risultano domande giudiziali.

Atti di asservimento urbanistico.

Non risultano atti di asservimento urbanistico.

Ad ogni buon conto copia del citato atto di compravendita con cui il debitore esecutato ha acquistato l'immobile viene allegato alla presente relazione (**allegato n.7**).

Regime patrimoniale della famiglia

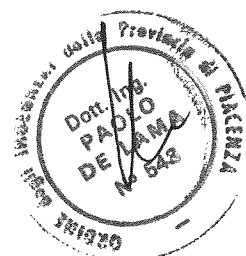
Al momento dell'acquisto dell'immobile il sig. [...] ha dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali, come risulta dall'atto di compravendita.

Del suo stato di famiglia (**allegato n.8**) risulta che la famiglia del predetto [...] residente in via Morigi 24, Piacenza è costituita dallo stesso [...] da [...] nato a a El Dakahlia (Egitto) il 25.07.1991.

PUNTO 5.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Lo scrivente ha accertato, esaminando i certificati agli atti del procedimento ed



eseguendo visura presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Piacenza che, con aggiornamento al 06.09.2010, sul bene in argomento, esistono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- Nota del 26.10.2006, Reg. Part. 3338, Reg. Gen. 16760, di **iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, per un totale di euro 190.000,00 (di cui euro 95.000,00 di capitale), a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a e contro [redacted] (titolo: atto notaio dott. Grazia Annunziata di Fiorenzuola d'Arda in data 25.10.2006, rep.n.10551/2850).

- Nota del 15.06.2009, Reg. Part. 1501, Reg. Gen. 8405, di **iscrizione di ipoteca legale**, per un totale di euro 14.040,28 (di cui euro 7.520,14 di capitale), a favore di Equitalia Emilia Nord s.p.a e contro [redacted] (titolo: atto Equitalia Emilia Nord s.p.a. in data 26.05.2009, rep.n.101988/85).

- Nota del 04.09.2009, Reg. Part. 8717, Reg. Gen. 13439, di **trascrizione di verbale di pignoramento immobili** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a e contro [redacted] [redacted] eseguito in data 05.08.2009 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza, rep. 3157.

Si precisa che, su un compendio di beni nei quali era compreso originariamente il bene in argomento, è stata iscritta a Piacenza in data 24.07.2006 ai nn. 11928/2307 una ipoteca volontaria per euro 525.000,00 a favore della Banca di Piacenza soc. coop. per azioni e contro C. E D. s.r.l. a garanzia della restituzione di un mutuo di euro 350.000,00 concesso dalla stessa banca con atto notaio dott. Grazia Annunziata in data 19.07.2006, rep.n.9850/2427. Da detta formalità è stato però escluso il bene in argomento, con atto autenticato dal notaio dott. Grazia Annunziata in data 25.10.2006 rep. 10549, con restrizione dei beni annotata sulla formalità originaria in data 18.01.2007 ai nn. 1180/174.

Il costo per la cancellazione delle formalità di cui sopra, quale risulta dal Testo Unico Imposte Catastali e Ipotecarie (D.Lgs 347/90 e ss. mm.) è il seguente

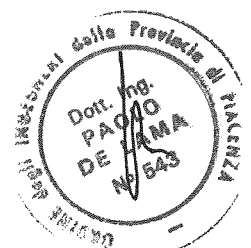
- per la cancellazione della ipoteca volontaria: € 35,00 (tassa ipotecaria)
- per la cancellazione della ipoteca esattoriale (Equitalia): € 0,00
- per la cancellazione del pignoramento: € 262,00 (di cui € 168,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria)

complessivamente dunque € 297,00

PUNTO 6.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

Si è già detto, nella parte descrittiva, che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato edificato in epoca remota e comunque prima del 1967.



Non risultano trasformazioni e/o modificazioni per le quali sia necessario la sanatoria prevista dalla vigente normativa urbanistica.

Lo scrivente ha reperito c/o l'Archivio Urbanistico del Comune di Piacenza ***scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità*** prot. n.0073269 del 31.10.2007, a firma del geom. Carlo Altomonte, che, ai sensi dell'art.21 comma 4 della L.R. n. 31 del 26.11.2002, sostituisce a tutti gli effetti il certificato di abitabilità e agibilità (**allegato n.4**).

Per quanto sopra riferito, la u.i. oggetto di esecuzione, ad avviso dello scrivente, deve considerarsi in regola relativamente alle norme urbanistico-edilizie e non sussistono necessità di concessioni in sanatoria o ricorso a procedure ex art.40 ult.co. legge 47/85.

Il vigente P.R.G. del Comune di Piacenza, approvato in via definitiva in data 02.05.2001, classifica il lotto di terreno su cui insistono gli immobili in argomento nella "città storica", fra gli "edifici sottoposti a risanamento conservativo", secondo le prescrizioni dell'art.20.02 delle N.T.A. del P.R.G.

Si unisce come riferimento planimetria di P.R.G. con legenda e documentazione urbanistica (**allegato n.5**).

PUNTO 7.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Al momento dell'incarico peritale il bene in argomento non era dotato di Attestato di Certificazione Energetica, che è richiesto in caso di passaggi di proprietà per la tipologia dell'immobile (appartamento di civile abitazione).

Lo scrivente, all'uopo abilitato, in quanto iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della regione Emilia Romagna con il numero 03430, ha provveduto allora alla compilazione dell'Attestato di Certificazione Energetica. Detto Attestato è stato inviato alla Regione Emilia Romagna che lo ha rilasciato con il numero 03430-68247-2010 in data 27.09.2010 e validità fino al 27.09.2020 (**allegato n.9** della presente relazione).

PUNTO 8.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.

Dal sopralluogo è risultato quanto segue.

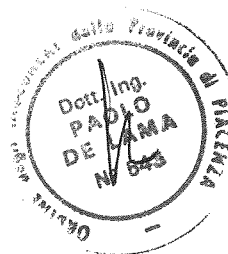
Impianto elettrico.

Lo scrivente ha constatato che è presente l'interruttore differenziale (salvavita).

Impianto di riscaldamento.

Impianto autonomo funzionante a gas .

Caldaia modello THEMATEK F24EBT marca Saunier Duval, di potenza kw 24, del tipo C, con



produzione di acqua calda senza accumulo.
Elementi scaldanti in Alluminio.

Lo scrivente ha reperito presso il Comune di Piacenza (**allegato n.4**) copia di

- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento in data 04.12.2006 della ditta Idrotermo Sanitaria s.a.s. di Lunghi Sergio con sede in Orio Litta (LO)
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 12.10.2007 della ditta Sama Impianti di Di Giorgio Salvatore Paolo con sede in Casalpusterlengo (LO)

La caldaia è di modello abbastanza recente, e dall'esame a vista in discrete condizioni, non risultano però eseguite da ditta abilitata le periodiche operazioni di manutenzione alla caldaia.

PUNTO 9.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE.

Si richiama la descrizione al punto 2 della presente relazione.

Ai fini della valutazione, gli aspetti da considerare sono i seguenti:

- *zona*: si trova nel centro storico di Piacenza, in via Roma 309, abbastanza vicino a Piazzale Roma;

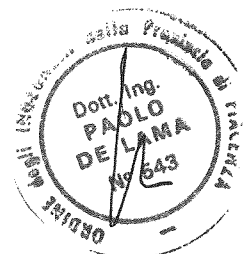
- *fabbricato*: vetusto e di caratteristiche costruttive superate, del tipo "casa a ringhiera", privo di autorimesse, abitato in gran parte da extra comunitari;

- *appartamento*: di piccole dimensioni e distribuzione abbastanza razionale, con finiture e impianti rifatti alcuni anni fa, ma modesta qualità e in cattive condizioni di manutenzione. In generale è il tipico appartamento di quei fabbricati del cosiddetto quartiere Roma ove attualmente alloggiano in gran parte extra comunitari.

Dall'ultimo rogito di acquisto, che è abbastanza recente (25.10.2006), risulta un prezzo di acquisto di € 81.000,00, pari a un valore unitario di circa €/mq 1.070,00.

Ad avviso dello scrivente, tenuto conto nel peggioramento delle condizioni del mercato immobiliare, verificatasi nel frattempo, e anche delle precedenti considerazioni relative al grado di manutenzione e alla situazione abitativa, si ritiene che il valore dell'immobile sia diminuito rispetto a quanto pagato dal sig. (peraltro integralmente finanziato dall'Istituto di Credito mutuante).

Si esprime pertanto per la unità immobiliare in argomento un valore venale unitario di €/mq 1.000,00, al quale si ritiene vada applicato l'abbattimento forfetario del 20 % per i motivi cautelari a cui si fa riferimento nel quesito. Si ricorda che l'immobile è occupato da terzi, connazionali del debitore esecutato, anche se va considerato che il contratto di locazione è stato



stipulato in data successiva a quella del pignoramento.

Poiché, nel caso di specie, la superficie commerciale è di mq 76 circa, si perviene alla seguente **valutazione dell'unità immobiliare pignorata:**

$\text{mq } 76,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00,00 \times (1-0,20) = \text{€ } 60.800,00$
arrotondata in € 60.000,00 (euro sessantamila).

La vendita dovrà essere effettuata in un unico lotto.

PUNTO 10. REGIME IVA.

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

PUNTO 11. EVENTUALE PIGNORAMENTO DI QUOTA.

Il bene è stato pignorato per l'intero e dunque non sussistono problemi di comoda divisibilità o di alienazione separata di quote.

PUNTO 12. EVENTUALI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA.

Il bene oggetto di pignoramento (appartamento di civile abitazione), al momento del sopralluogo si trova in condizioni di manutenzione abbastanza scadenti, ma non tali, ad avviso dello scrivente, da comportare la necessità di eseguire con urgenza sul bene opere per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa.

Lo scrivente non ha ravvisato pertanto la necessità di eseguire con urgenza sul bene opere per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa.

PUNTO 13. PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE.

Lo scrivente ha predisposto le seguenti planimetrie



- Planimetria catastale terreni (scala 1 : 1.000) (allegato n.2)
- Planimetria catastale u.i. pignorata (scala 1:100) (allegato n.3)

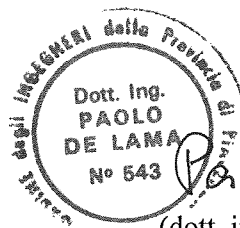
Ha altresì predisposto n.18 fotografie (di cui n.8 scatti dell'esterno e n. 10 scatti dell'interno)

PUNTO 14. CD ROM.

Come prescritto lo scrivente ha predisposto un CD-ROM contenente

- **Copia Relazione Peritale (formato PDF)**
- **Copia allegati (formato PDF)**
- **Repertorio Fotografico (formato JPEG)**

Piacenza 04.10.2010



L'esperto

(dott. ing. Paolo De Lama)

ALLEGATI

- n.1 Visura catastale immobili.
- n.2 Planimetria catastale terreni (scala 1 : 1.000)
- n.3 Planimetria catastale u.i. foglio 119, particella 742 sub 6 – Catasto Fabbricati Piacenza
- n.4 Documentazione edilizia Comune di Piacenza
- n.5 Documentazione Urbanistica
- n.6 Visura Agenzia del territorio (ex Cons. RR.II.)
- n.7 Copia dell'ultimo atto di compravendita dell'immobile
- n.8 Certificati di residenza e stato di famiglia del debitore
- n.9 Attestato di certificazione energetica
- n.10 Repertorio fotografico (n.18 fotografie)

