

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA**PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo R.G. n. **357/2011** promosso da:

• **I.N.A.I.L.** *con Avv. E. Maccolini*

nei confronti di:

...

G.E. Ill.^{mo} Dott. A. Fazio

In data 3 aprile 2012 lo scrivente Ing. Ettore Baldini, con studio in Piacenza, Via Santa Franca n. 29, C.F. BLD TTR 60S30 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 storico-artistico, 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 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 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 conte-
-

nente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie;
 Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 19 settembre 2012; il termine per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 4 agosto 2012

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

1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla **PIENA PROPRIETÀ** di: *“appartamento con cantina e autorimessa”* posti all'interno di un complesso in condominio denominato Condominio *“I Noci”* in San Nicolò di Rottofreno, Via Agazzano n. 125.

1.2 Confini

L'unità abitativa confina con loggiato comune, vano scala, rag. Botti Fabio.

La cantina confina con vano scala condominiale, disimpegno comune e cantina rag. Rancati Silvia.

L'autorimessa confina a nord con rag. [] ni, a sud con rag. [] a ovest con area di manovra condominiale.

1.3 Dati catastali e corrispondenza con l'Atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'Agenzia del Territorio di Piacenza, con i seguenti dati:

COMUNE DI ROTTOFRENO, CATASTO FABBRICATI

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
30	698	9	A/2	4	7 vani	542,28
Ubicazione: Via Agazzano - San Nicolò n. 125 P1-2-S1						
30	698	21	C/6	5	25 m ²	103,29
Ubicazione: Via Agazzano - San Nicolò n. 125 PS1						

Ditta intestata:

...

per la quota di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

Il tutto come da visura catastale allegata: -visura **ALLEGATO 1**-

Ditta intestata:

SI PRECISA CHE I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

1.4 Conformità catastale

LE PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI, NON SONO CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI.

Le difformità verranno indicate al punto 6: posizione urbanistica

Viene allegata alla relazione una copia delle schede catastali **-ALLEGATO 2.A-**

1.5 Estremi atto di provenienza e cronistoria

Gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'attuale ditta come segue:

Atto di compravendita dott. M. Toscani in data 31.03.2005 rep. 131.504/31.307.

a favore: [..], per la quota di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Contro: [..], per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Beni immobili distinti al catasto fabbricati di Rottofreno, Fg. 30, part. 698 sub. 9 e 698 sub. 21.

Il prezzo versato per la compravendita indicato in Atto è di €. 190.000.

L'Atto è stato registrato a Piacenza il 01.04.2005 n. 2064/1T e trascritto a Piacenza in data 01.04.2005, nn. 5193/3258.

Provenienze precedenti

Atto di compravendita dott. V. Boscarelli in data 22.10.1999 rep. 46959/15479.

a favore: [..], per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Contro: [..] con sede in Piacenza.

Beni immobili distinti al catasto fabbricati di Rottofreno, Fg. 30, part. 698 sub. 9 e 698 sub. 21.

L'Atto è stato registrato a Piacenza in data 8.11.1999 n. 3707 mod. 1V e trascritto a Piacenza in data 05.11.1999, nn. 13222/9533.

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

2. Descrizione degli immobili

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla **PIENA PROPRIETÀ** di: *“appartamento con cantina e autorimessa”* posti all'interno di un complesso in condominio denominato Condominio *“I Noci”* in San Nicolò di Rottofreno, Via Agazzano n. 125.

Il complesso in condominio è costituito da due diversi fabbricati, entrambi con accesso -sia pedonale che carraio- da Via Agazzano n. 125 (foto 3); dopo aver percorso alcuni metri sul passaggio condominiale (foto 4) si accede al fabbricato abitativo che comprende le unità oggetto della presente (foto 1 e 2).

Si tratta di un edificio di recente realizzazione posto su tre piani fuori terra e un piano interrato (comune all'intero complesso), con forma a L.

La struttura del fabbricato è tradizionale, in cemento armato per quanto concerne le strutture interrate, in blocchi Isoclima e Splitbloc intonacati in grassello di calce per la parte fuori terra; sono presenti anche alcuni pilastri -a delimitazione dei loggiati- in mattoni faccia a vista.

Il primo solaio è a lastre in c.a. i solai intermedi sono a travetti in c.a., la copertura è in legno, con assito e isolamento in sughero, manto in coppi e lattoneria in rame.

La palazzina comprende n. 8 appartamenti (4 al piano terra e 4 duplex al piano primo, con locali ad uso deposito a piano secondo) mentre le autorimesse sono 15; il tutto come si evince dall'elaborato planimetrico allegato.

Si tratta, in sostanza, di un complesso ottimamente rifinito, dotato di aree verdi, cortili e spazi comuni.

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano, con accesso da un loggiato comune (foto 6) direttamente collegato al vano scala condominiale.

L'appartamento è posto su due livelli.

Il primo piano comprende un ampio vano ad uso soggiorno-pranzo, un servizio igienico e la cucina abitabile, con un ampio terrazzo a loggia (foto 7-8-9-10)

Il piano superiore, accessibile da una scala in ferro con gradini in legno, comprende i locali della zona notte: due camere, un locale soppalco, servizio igienico, ripostiglio e corridoio (foto da 11 a 16) il tutto posto immediatamente sotto le falde del tetto in legno.

Le finiture presenti nell'alloggio sono di buon livello, perfettamente tenute.

La porta di accesso è in legno, di sicurezza, le porte interne sono in legno.

Le pavimentazioni riscontrate sono in legno, con liste di media dimensione, mentre i servizi igienici sono piastrellati.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro camera e zanzariere; gli oscuranti sono costituiti da antoni in legno.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano (i contatori sono posti su Via Agazzano) alimentato da una caldaia per esterni Immergas Extra Intra 24, posta sul balcone; i corpi scaldanti sono costituiti a piastre radianti in acciaio Ocean.

L'impianto è azionato da un termostato ambiente posto in soggiorno.

È presente un impianto di condizionamento con tre split (due al primo ed uno al secondo piano) con macchina esterna.

È inoltre presente l'impianto video-citofonico.

Occorre precisare che i locali posti nel sottotetto, pur essendo perfettamente finiti e dotati di impianti, sono catastalmente adibiti ad uso "deposito"

A piano seminterrato è presente un vano ad uso cantina, con accesso dal vano scala condominiale; nel vano scala sono alloggiati i contatori acqua per ogni unità.

L'autorimessa, posta a piano seminterrato, con accesso dall'area comune condominiale, ha lunghezza di m. 10,00 e larghezza di m. 2,50, per una superficie di m² 25 circa.

L'autorimessa è costituita da un solo locale, anche se catastalmente essa risulta suddivisa in due parti; il portone di accesso ha larghezza di cm. 220 ed è di tipo basculante con funzionamento automatico (attualmente non funzionante).

SUPERFICI NETTE DEI VANI

DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE M ²	DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE M ²
PIANO PRIMO			
Soggiorno-pranzo	30,00	Disimpegno	2,50
Servizio igienico	6,20	Cucina	14,8
Balcone	18,00		
PIANO SECONDO			
Soppalco	28,00	Ripostiglio	10,00
Camera	19,00	Camera	5,60
Disimpegno	4,60	Camera	15,00
PIANO SEMINTERRATO			
Autorimessa	25,00	Cantina	4,90

CONSISTENZA PLANIMETRICA

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 lorde delle cantine, al 20 % dell'effettiva superficie
- Le superfici dei balconi-terrazzi, al 50 % dell'effettiva superficie
- Per quanto concerne il sottotetto (m² 90) si contabilizza, in prima battuta, la superficie lorda parzializzata al 50%

La consistenza lorda commerciale vendibile delle porzioni abitative, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a m² (75 + 45) = m² 120,00

Il complesso immobiliare è ubicato in San Nicolò, località nel comune di Rottofreno, in una zona a prevalente destinazione abitativa.

Fanno parte del compendio le quote sugli spazi ed enti condominiali in ragione di

millesimi 128,65 di proprietà (118,96 per l'appartamento e 9,69 per l'autorimessa)
I subalterni 1-2-3, visibili nell'elaborato planimetrico, costituiscono le aree comuni condominiali e sono distinti quali "Beni Comuni non censibili"

I beni sono illustrati, oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica **ALL. 2.B**

3. Stato di possesso del bene

Gli immobili descritti sono occupati dai coniugi sig.ri ..

.., che sono ivi residenti.

4. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'amministratore dello stabile, dott. Filippo Bertolini, ha inviato allo scrivente un prospetto relativo alle spese del condominio "I Noci"

Le spese per la gestione 2012 relativamente alle unità oggetto della presente ammontano a €. 1.505,54, a tutt'oggi non saldate.

Risulta inoltre una somma residua, relativa alle precedenti gestioni, pari a €. 3.424,60.

Il saldo totale a credito del condominio, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente, è pertanto pari a €. 4.929,14.

REGIME CONIUGALE

I sig.ri .. sono coniugati in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'estratto Atto di matrimonio reperito presso il Comune di Gazzola. ..

SERVITÙ

Dall'esame dell'atto di provenienza si evince che i beni in oggetto godono del diritto di passaggio pedonale e carraio sul mappale 66 sub. 4 del foglio 30, il tutto come regolamentato dall'Atto dott. Boscarelli 22.10.1999 rep. 46959/15478 già citato.

5. Formalità non opponibili all'acquirente

Trascrizioni ed iscrizioni

All'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi agli immobili oggetto della procedura:

Situazione aggiornata al 13.06.2012, l'elenco delle formalità sintetiche è allegato alla presente relazione **ALLEGATO 4**

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota di trascrizione in data 09.12.2011 nn. 16980 R.G. 11538 R.P. a favore di Istituto Nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro -INAIL con sede in Roma -quota $\frac{1}{1}$ - contro lo -quota $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione dei beni- relativamente agli immobili in San Nicolò di Rottofreno, C.F. Foglio 30, particella 698 sub. 21 e sub. 9.

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 22.11.2011 (rep. 3409) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza C.F. 80011170331

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota di iscrizione in data 1.04.2005 nn. 5194 R.G. 1273 R.P. a favore di INAIL con sede in Roma -quota $\frac{1}{1}$ - contro -quota $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione dei beni- relativamente agli immobili in San Nicolò di Rottofreno, C.F. Foglio 30, particella 698 sub. 21 e sub. 9.

Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per una somma totale di €. 190.000, Atto pubblico dott. M. Toscani del 31.03.2005 (rep. 131504/31307).

- Nota di iscrizione in data 19.02.2009 nn. 2699 R.G. 455 R.P. a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.A. con sede in Parma -quota $\frac{1}{2}$ - contro Valverde Elisabetta - quota $\frac{1}{2}$ -

Titolo: Ipoteca legale derivante da ipoteca legale art. 77 DPR 602/75 e succ. per una somma totale di €. 6.303,70; Atto Amministrativo Equitalia in data 10.02.09 rep. 100372/85.

6.Regolarità urbanistica

Gli immobili in oggetto risultano realizzati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Rottofreno alla ditta richiedente Abitarte srl: C.E. n. 56/98 del 13.06.1998 con varianti 44/99 del 2.6.1999, 92/99 del 24.9.1999; i lavori, relativamente ad alcune unità immobiliari (tra cui quelle oggetto della presente) risale al 18.10.1999.

Il certificato di abitabilità venne rilasciato in data al 27.05.2004, n. 5.100.

Lo scrivente rileva, come già relazionato al punto 2, che lo stato di fatto degli immobili non è conforme ai provvedimenti autorizzativi.

In particolare l'unità immobiliare abitativa, a piano secondo, è stata autorizzata sotto forma di un solo locale (con ripostiglio), ad uso deposito mentre, come detto, esso è invece stato suddiviso in diversi vani, dotati di finiture civili e utilizzati ai fini abitativi, soprattutto per ricavare le camere da letto non presenti al piano inferiore; si rileva anche qualche difformità al piano primo e nell'autorimessa.

I locali al piano secondo, inoltre, sono stati dotati di impianti, situazione incompatibile con lo stato di "deposito" che, per sua natura, non può essere considerato abitabile.

Lo scrivente, riscontrata la necessità di sanare tale situazione, ha sentito l'ufficio Tecnico del Comune.

Il Comune di Rottofreno ha adottato, in data 28.2.2002 una Delibera n. 15, con oggetto la modifica al Regolamento Edilizio in recepimento della L.R. 11/98; l'articolo 58, in particolare, riguarda il recupero dei sottotetti esistenti alla data di approvazione della Norma.

Il recupero dei sottotetti è possibile solo se si verificano una serie di condizioni

- L'altezza media ponderale dei locali deve essere non inferiore a m. 2,40; per i servizi tale limite scende a m. 2,20
- Devono comunque essere assicurati i requisiti igienico-sanitari dei locali da riquilibrare; il rapporto aero-illuminante deve essere non inferiore a $\frac{1}{16}$ della

superficie in pianta.

- Deve essere assicurata la possibilità di parcheggi pertinenziali, in ragione di 1 m² ogni 10 m³ di abitazione; se tale superficie non fosse presente (o non fosse ottenibile) è possibile monetizzare la parte mancante in ragione di €/m² 41,32
- La pratica prevede l'esborso degli oneri, in ragione di €. 30/m² per ogni metro quadrato di superficie netta recuperabile, con l'applicazione della maggiorazione del 100% poiché trattasi di pratica in sanatoria.
- Il provvedimento si deve concludere con la predisposizione della nuova scheda catastale e la presentazione del certificato di conformità edilizia.

Per il caso in esame lo scrivente ha innanzitutto rilevato che l'immobile era esistente e terminato alla data di approvazione della Norma, poiché la fine lavori relativamente alla porzione in questione, risale al mese di ottobre 1999 (anche se l'abitabilità del complesso è molto successiva, nel 2004); è quindi rispettato il primo fondamentale requisito per l'applicazione della Delibera.

Inoltre si rileva che, per alcuni locali al piano secondo (il soppalco, il servizio igienico, una camera) sono anche rispettati i requisiti di altezza ed igienico-sanitari previsti dalla Delibera Comunale, senza dover eseguire opere accessorie.

Non è invece presente una sufficiente quota di parcheggi, poiché l'autorimessa copre il fabbisogno della porzione abitativa a piano primo, o poco più, pertanto occorre monetizzare la superficie mancante.

In sostanza, quindi, lo scrivente osserva che è possibile ottenere un cambio di destinazione d'uso del sottotetto ai fini abitativi, anche se tale modifica esclude un paio di locali privi di requisiti, che possono comunque essere utilizzati quali accessori (deposito, ripostiglio, ecc).

La pratica, ovviamente, è piuttosto complessa e anche onerosa.

Lo scrivente ipotizza un costo complessivo, fra oneri comunali, monetizzazioni, spese tecniche, accatastamento, e pratiche per l'agibilità, non inferiore ad €. 10.000.

L'operazione, in ogni caso, è molto vantaggiosa poiché consente di considerare, a tutti gli effetti, la superficie del sottotetto quale superficie abitativa, con indubbio incremento del valore dell'immobile e, soprattutto, consente di sanare uno stato di non conformità attuale di parte dei beni oggetto di stima.

7. Attestato di certificazione energetica

Lo scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2020, allegato 6, non produce l'attestato.

8. Verifica di conformità degli impianti

Alle pratiche edilizie citate al punto 6, depositate presso il Comune, risultano allegate le certificazioni impiantistiche che vennero prodotte dalla ditta costruttrice per ottenere l'agibilità del complesso.

In particolare risultano agli atti le certificazioni dell'impianto elettrico, della Ditta Maurizio Milani, in data 14.12.1999, dell'impianto termico e sanitario Ditta Castignoli Anselmo e il CPI.

Lo scrivente rileva che gli impianti sono eseguiti a norma di legge.

9. Valutazione estimativa

Il compendio immobiliare in questione è ubicato in zona centrale di San Nicolò di Rottofreno, all'interno di un complesso in condominio dotato di ottime finiture.

La valutazione estimativa prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori 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.

Una prima indicazione è fornita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della località, redatta dall'Agenzia del Territorio, riferita al primo semestre 2011, che indica i seguenti valori commerciali:

- Abitazioni di tipo civile: da 1.500 a 1.700 €/m² (superficie lorda)

Una seconda indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali

(in particolare rapporto Maggi 2009) che indica i seguenti valori:

- Abitazioni di tipo civile: da 1.700 a 1.900 €/m² per unità di superficie lorda.

Come si nota dalle indicazioni di cui sopra le pubblicazioni locali, più attendibili, riportano valori lievemente superiori, che tengono conto di diversi fattori in grado di influenzare il prezzo di vendita.

Come specificato a pagina 8, nel calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha abbattuto del 50% la superficie del sottotetto poiché, come detto, esso risulta impropriamente utilizzato ai fini abitativi senza averne le caratteristiche.

Con la possibilità di applicare la Delibera citata, anche i locali di sottotetto potranno avere destinazione abitativa; lo scrivente propone le seguenti valutazioni commerciali, tenendo conto dell'effettiva superficie degli immobili ma assegnando diversi valori alle parti che devono essere oggetto di riqualificazione

Unità abitativa con cantina e terrazzo **FOGLIO 30 PART. 698 SUB. 9**

Primo piano m² 75,0 comm. x €/m² 1.600 € 120.000

Secondo piano -conteggiato per intero- m² 90,0 x €/m² 1.400 € 126.000

Autorimessa, **FOGLIO 30 PART. 698 SUB. 21**

A corpo € 20.000

VALORE VENALE COMPLESSIVO DEI BENI IN OGGETTO: € 266.000

Lo scrivente ritiene che, allo stato attuale, tale valutazione debba essere ritoccata in diminuzione, per le seguenti ragioni:

- Situazione molto difficoltosa del mercato immobiliare
- Applicazione alle indicazioni del quesito
- Necessità di regolarizzare la posizione urbanistica dei beni, con la predisposizione di una pratica in sanatoria, onerosa, presso il comune di Rottofreno, al costo presunto complessivo valutato in €. 10.000

I valori consigliati di vendita sono pertanto i seguenti:

LOTTO UNICO -QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1-

Beni immobili posti in Comune di Rottofreno, loc. San Nicolò, V. Agazzano n. 125Unità abitativa con cantina, **FOGLIO 30 PART. 698 SUB. 9**Primo piano m² 75,0 x €/m² 1.300 €. 87.500Secondo piano m² 90,0 x €/m² 1.000 €. 90.000Autorimessa, **FOGLIO 30 PART. 698 SUB. 21**

A corpo €. 17.000

VALORE SUGGERITO PER LA VENDITA BENI IN OGGETTO: **€. 194.500**

Dicorsi euri centonovantaquattromilacinquecento/00

10. Applicazione IVA

Il trasferimento dell'immobile pignorato non comporta il pagamento dell'IVA.

11. Condizioni di divisibilità dei beni

Si suggerisce la vendita "in blocco" delle due unità.

12. Indicazioni di opere da eseguire

Si ribadisce la necessità di provvedere alla regolarizzazione della posizione urbanistica dei beni; le opere da eseguirsi sono descritte nell'apposito capitolo.

13-14 Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione la documentazione fotografica, costituita da 18 fotografie, le planimetrie del complesso, la visura catastale dei beni, i certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Gazzola, le visure ipotecarie, il tutto su CD allegato (files in formato PDF) comprensivo della presente relazione.

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

IL C.T.U.

Piacenza, 21 luglio 2012

Allegati:

1. Visure catastali
- 2.a Copia scheda catastale

- 2.b Planimetrie delle unità immobiliari, estratto di mappa
3. Estratto atto di matrimonio
4. Visura ipotecaria
5. Documentazione fotografica