

TRIBUNALE DI PIACENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE ESECUTORE: Dott. ANTONINO FAZIO

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Esecuzione immobiliare n.227 / 2014

promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.A. – via Mario Carucci, 131 – 00143 Roma**

Cod.Fisc.: 00399750587

P.IVA: 00880671003

contro:

K – deceduto il 01/05/2015 a Piacenza

Cod.Fisc.:

S – via Giuseppe Calda, 6 – 29122 Piacenza

Cod.Fisc. ,

con l'intervento di:

**- Equitalia Centro S.p.A. – via Cardinal Domenico Svampa, 11 – Bologna
in data 28/05/2015**

Piacenza, 28/10/2015

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n.227/2014 promossa da ITALFONDIARIO S.p.A. – via Mario Carucci, 131 - Roma - Cod.Fisc.: Cod.Fisc.: 00399750587 - P.IVA: 00880671003 in qualità di mandataria di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. – sede di Parma – Cod.Fisc.: 02113530345 contro l

κ, nato a Beni Mellal (Marocco) il 02/02/1967 – Cod.Fisc.: I.... _ _ **deceduto a Piacenza il 01/05/2015 e**

nato a Beni Mellal (Marocco) il 19/06/1977 – Cod.Fisc.: ρ, residente a Piacenza in via Giuseppe Calda n.6 – tel.328 270 9636, l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Antonino Fazio, in data 29/04/2015, nominava lo scrivente Ing. Marco Facchini quale esperto, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Piacenza.

In data 08/07/2015, dopo il giuramento di rito, l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva il seguente incarico:

INCARICO

Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale 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. 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 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, previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;
7. 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;
8. 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;
9. 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;

10. 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;
11. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
12. 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);
13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato word delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.
14. l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23-12-2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'Art.13 del DM 30-05-2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto:

- ❖ In data 20/07/2015 effettuava le visure catastali e richiedeva copia delle planimetrie, presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza – Servizi Catastali per la verifica della posizione catastale;
- ❖ In data 23/07/2015 richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio Piacentino (PC) il Certificato di Residenza, Stato di Famiglia, Regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convezioni matrimoniali degli Esecutati. Dalle ricerche risultava che il sig. _____ aveva trasferito la propria residenza nel Comune di Carpaneto Piacentino (PC) in data 19/03/2011 mentre il sig. JESS aveva trasferito la propria residenza nel Comune di Piacenza in data 02/11/2009.
- ❖ In data 03/08/2015 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
- ❖ In data 11/08/2015 richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Carpaneto Piacentino (PC) il Certificato di Residenza, Stato di Famiglia, Regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convezioni matrimoniali del sig. HAK, il quale risultava deceduto a Piacenza in data 01/05/2015.
- ❖ In data 12/08/2015, a seguito di istanza di richiesta di accesso agli atti depositati all'Agenzia delle

via Ernesto Prati 12 - 29121 Piacenza - tel.: 328 7629816 - fax: 178 6028788
e-mail: mfacching@alice.it - PEC: marco.facchini@ingpec.eu
Cod.Fisc.: FCC MRC 60T17 6535U - P.IVA: 01472600335

Entrate, eseguiva indagini per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

- ❖ In data 12/08/2015 richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del sig.
- ❖ In data 13/08/2015, a mezzo Raccomandata R.R. n.15027422353, comunicava all'esecutato sig. ESS la data e l'ora del sopralluogo al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi alla documentazione depositata agli atti, le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione.
- ❖ In data 02/09/2015 alle ore 15:00 il sottoscritto effettuava il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione site in via Mazzini n.47 a San Giorgio Piacentino (PC). Il sig. era presente e si è dimostrato collaborativo, accompagnando lo scrivente presso i locali da ispezionare. Durante il sopralluogo sono stati esaminati e misurati tutti i beni in esecuzione, rilevando le caratteristiche degli impianti ed eseguendo anche una serie di prese fotografiche.
- ❖ In data 03/09/2015 richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio Piacentino (PC) copia di Stato di Famiglia Storico del sig. AK, al fine di individuarne gli eredi, dal quale risultavano conviventi la moglie, nata a Marrakech (Marocco) il 24/01/1979 (atto di matrimonio non disponibile in quanto sposati in Marocco) ed il figlio D, nato a Piacenza il 28/11/2005, i quali avevano nel frattempo trasferito la propria residenza nel Comune di Piacenza in data 19/09/2011.
- ❖ In data 08/09/2015 richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia della sig.ra e del figlio M, al fine di mettersi in contatto con gli eredi.
- ❖ In data 15/09/2015, a mezzo Raccomandata R.R. n.150251946236, comunicava alla sig.ra A l'incarico ricevuto nell'ambito della presente procedura R.G.E. 227/2014, al fine di chiarire la propria posizione e quella del figlio in merito all'asse ereditario del sig.
- ❖ In data 18/09/2015 a seguito di istanza di richiesta di accesso agli atti eseguiva, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Piacentino (PC), la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari pignorate, accertava la classificazione in base ai vigenti strumenti urbanistici e richiedeva copia della documentazione depositata agli atti.
- ❖ In data 30/09/2015 perveniva, a mezzo Posta Elettronica Certificata, una comunicazione dell'Avv. Michela Oddi che, su incarico della sig.ra, informava lo scrivente della prossima presentazione avanti il Giudice Tutelare presso il Tribunale di Piacenza, a nome e per conto del minore ED, l'accettazione dell'eredità del padre con beneficio d'inventario. Anche la posizione della sig.ra niva definita in quanto da anni

divorziata dal decuis.

- ❖ In data 16/10/2015 effettuava una visura di controllo presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza al fine di verificare eventuali nuove iscrizioni o trascrizioni relativi ai beni in esecuzione, con esito negativo;
- ❖ In data 22/10/2015 richiedeva all'ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza il Certificato di Stato Libero del sig....
- ❖ In data 26/10/2015 richiedeva al Comune di San Giorgio Piacentino (PC) copia di titoli abilitativi inerenti le ultime ristrutturazioni eseguite sugli immobili oggetto di esecuzione (D.I.A. n.44/2004 e D.I.A. n.43/2008), ad integrazione di quanto già richiesto in data 18/09/2015.

Eseguiva infine indagini sulla commerciabilità dei beni al fine di determinarne il valore di mercato.

Alla luce delle informazioni sopra elencate, il sottoscritto Ing. Marco Facchini, con studio a Piacenza in via Ernesto Prati n.12 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n.680, in qualità di esperto, si pregia di relazionare quanto segue:

RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

Preliminarmente l'Esperto ha verificato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod.Civ. depositata dal Legale del creditore procedente fosse completa ed idonea.

E' presente nel fascicolo la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, depositata in data 29/12/2014, redatta dalla Dott.ssa Chiara Branchini Notaio in Bologna, contenente le risultanze delle ispezioni ai registri catastali e dei servizi di pubblicità immobiliare dell'ultimo ventennio.

Pertanto si è proceduto all'evasione dell'incarico ricevuto:

Punto 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 alle data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risposta dell'esperto:

via Ernesto Prati 12 - 29121 Piacenza - tel.: 328 7629816 - fax: 178 6028788
e-mail: mfacching@alice.it - PEC: marco.facchini@ingpec.eu
Cod.Fisc.: FCC MRC 60T17 G535U - P.IVA: 01472600335

1.1 - Confini

La presente procedura ha per oggetto le seguenti unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso immobiliare posto in via Mazzini nel Comune di San Giorgio Piacentino (PC) e precisamente:

a) Al piano terra sono presenti due vani, bagno, disimpegno, ripostiglio sottoscala, scala di comunicazione col piano primo, confinanti in circondario con mapp.1235 sub.1, mapp.1235 sub.17, mapp.1235 sub.29, mapp.1235 sub.19, salvo altri.

Al piano primo sono presenti due vani, bagno, disimpegno e vano scala, confinanti in circondario con mapp.1235 sub.1, mapp.1235 sub.17, mapp.1235 sub.28, mapp.1235 sub.20, salvo altri;

b) autorimessa al piano terra confinante in circondario con mapp.1235 sub.1, mapp.1235 sub.17, mapp.1235 sub.30, salvo altri.

1.2 – Dati Catastali e Intestazione

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, alla data del 20/07/2015, risultavano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piacenza come segue: **(Allegato B)**

Intestazione e titolo :

- AK nato in Marocco il 02/02/1967 – Cod.Fisc.:
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- S nato in Marocco il 19/06/1977 – Cod.Fisc.:
proprietà per 1/2

Dati identificativi e di classamento:

- Foglio 6; Particella 1235; Subalterno 31; via G. Mazzini n.45 – piano: T; Zona Censuaria: -----; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 2,5 vani; Rendita Catastale: Euro 80,05; Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)
- Foglio 6; Particella 1235; Subalterno 32; via G. Mazzini n.45 – piano: 1; Zona Censuaria: -----; Categoria: A/3; Classe: 1; Consistenza: 3 vani; Rendita Catastale: Euro 96,06; Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)
- Foglio 6; Particella 1235; Subalterno 10; via G. Mazzini – piano: T; Zona Censuaria: -----; Categoria: C/6; Classe: 4; Consistenza: 15 mq; Rendita Catastale: Euro 74,37; Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M.701/94)

Origine delle unità attualmente censite al foglio 6 particella 1235 subalterni 31 e 32

I suddetti subalterni 31 e 32 derivano da atto di Divisione del 23/03/2009 n.2319.1/2009 in atti dal 23/03/2009 (prot.n. PC0050034) relativo al Foglio 6; Particella 1235; Subalterno 5; via G. Mazzini – piano: T-1; Zona Censuaria: -----; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 4,5 vani; Rendita Catastale: Euro 199,87.

A sua volta il sub.5 del fg.6 mapp.1235 deriva da atto di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2004 n.2132.1/2004 in atti dal 10/05/2004 (protocollo n.PC0037235) relativo alle seguenti particelle: Comune di San Giorgio Piacentino (PC): Catasto dei Fabbricati

Foglio 6 - Particella 260 – Subalterno 4

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno 2

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno 13

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno 7

Foglio 6 - Particella 262 - Subalterno 4

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno 14

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno 8

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno 15

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno 9

Foglio 6 - Particella 265 - Subalterno --

Foglio 6 - Particella 593 - Subalterno 3

Foglio 6 - Particella 593 - Subalterno 4

1.3 – Verifica della corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti

Lo scrivente ha verificato che i dati catastali delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli accertati dal sottoscritto.

1.4 – Diritto reale sottoposto a pignoramento

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà delle unità immobiliari sottoposte a esecuzione.

1.5 – Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà del ventennio

Dalla ricerca eseguita presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza, relativa al periodo 29/07/1994 – 29/07/2014 (ventennio antecedente al pignoramento), è emerso quanto segue:

1. Trascrizione del 13/02/2004 – Reg.Particolare n.1593 - Reg.Generale n.2198

NOTAIO Boscarelli Vittorio di PIACENZA Rep.n.58945/20495 del 05/02/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

Comune di San Giorgio Piacentino (PC): Catasto dei Fabbricati

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 4 – (A/4 – Abitazione di tipo popolare)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 2 – (A/4 – Abitazione di tipo popolare)

Foglio 6 - Particella 258 - Subalterno: -- (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 259 - Subalterno: 5 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 263 - Subalterno: 7 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 259 - Subalterno: 6 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 12 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 262 - Subalterno: 3 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 263 - Subalterno: 8 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 13 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 7 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 262 - Subalterno: 4 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 14 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 8 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 15 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 9 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 265 - Subalterno: -- (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 593 - Subalterno: 3 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 593 - Subalterno: 4 – (X - Fabbricato)

Comune di San Giorgio Piacentino (PC): Catasto dei Terreni

Foglio 6 - Particella 270 – (T - Terreno)

Foglio 6 - Particella 22 – (T - Terreno)

SOGGETTI:

A favore: C.E.D. S.r.l. con sede a Piacenza - C.F. 01381780335

Per il diritto di Proprietà per quota di 1/1

Contro: Fioruzzi Agostino nato a Piacenza il 31/01/1925 - C.F. FRZGTN25A31G535F

Per il diritto di Proprietà per quota di 1/1

ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE:

Rettifica: Trascrizione presentata il 22/07/2004 Reg.particolare n.7982 Reg.generale n. 11396

Tipo di atto: 9112 - Compravendita

2. *Trascrizione del 22/07/2004 – Reg.Particolare n.7982 - Reg.Generale n.11396*

NOTAIO Toscani Massimo di PIACENZA Rep.n.128240 del 28/06/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: *Trascrizione Reg.particolare n.1593 del 13/02/2004*

IMMOBILI:

Comune di San Giorgio Piacentino (PC): Catasto dei Fabbricati

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 4 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 2 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 258 - Subalterno: -- – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 259 - Subalterno: 5 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 263 - Subalterno: 7 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 259 - Subalterno: 6 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 12 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 262 - Subalterno: 3 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 263 - Subalterno: 8 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 13 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 7 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 262 - Subalterno: 4 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 14 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 8 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 260 - Subalterno: 15 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 261 - Subalterno: 9 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 265 - Subalterno: -- – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 593 - Subalterno: 3 – (X - Fabbricato)

Foglio 6 - Particella 593 - Subalterno: 4 – (X - Fabbricato)

Comune di San Giorgio Piacentino (PC): Catasto dei Terreni

Foglio 6 - Particella 22 – (EU – Ente urbano)

Foglio 6 - Particella 270 – (T - Terreno)

Foglio 6 - Particella 275 – (EU – Ente urbano)

SOGGETTI:

A favore: C.E.D. S.r.l. con sede a Piacenza - C.F. 01381780335

Per il diritto di Proprietà per quota di 1/1

Contro: Fioruzzi Agostino nato a Piacenza il 31/01/1925 - C.F. FRZGTN25A31G535F

Per il diritto di Proprietà per quota di 1/1

3. *Trascrizione del 29/11/2004 – Reg.Particolare n.11697 - Reg.Generale n.17657*

NOTAIO Toscani Massimo di PIACENZA Rep.n.129808/30456 del 19/11/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

Comune di San Giorgio Piacentino (PC): Catasto dei Fabbricati

Foglio 6 - Particella 1235 - Subalterno: 5 – (A/3 – Abitazione di tipo economico)

Foglio 6 - Particella 1235 - Subalterno: 10 – (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)

SOGGETTI:

A favore: ato in MAROCCO (EE) - C.F.

Per il diritto di Proprietà per quota indivisa di 1/2 – in regime di separazione dei beni

! SS nato in MAROCCO (EE) - C.F. !

Per il diritto di Proprietà per quota indivisa di 1/2 – in regime di stato libero

Contro: C.E.D. S.r.l. con sede a Piacenza - C.F. 01381780335

Per il diritto di Proprietà per quota di 1/1

Annotazione:

Con il suddetto atto gli Esecutati acquisivano la proprietà delle unità censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio Piacentino (PC) al foglio 6 particella 1235 subalterni 5 e 10.

Come già ricordato al precedente punto 1.2, gli odierni subalterni 31 e 32, oggetto di pignoramento, derivano da atto di Divisione del subalterno 5 del 23/03/2009 n.2319.1/2009 in atti dal 23/03/2009 (prot.n. PC0050034).

Punto 2

...la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;

Risposta dell'esperto:

Le unità immobiliari di cui trattasi sono ubicate nel Comune di San Giorgio Piacentino (PC) in via G. Mazzini e costituiscono una porzione intermedia di un fabbricato in linea disposto su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), senza piani interrati, oltre a prospiciente autorimessa.

L'ingresso alle unità abitative ed alla autorimessa avviene da un cortile comune (fg.6 mapp.1235 sub.1 – Bene comune non censibile) al quale si accede attraverso uno stretto passaggio che comunica con il tratto principale di via Mazzini.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate e, nella parte inferiore delle murature a contatto con il terreno, presentano diffusi segni di risalita capillare con macchie e sali in superficie, nonché esfoliazione della pittura e distacco di porzioni di intonaco.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante in laterizio pieno, senza isolamento termico o altre forme di contenimento delle dispersioni, il primo solaio orizzontale è verosimilmente in latero cemento mentre il solaio di copertura, ad una falda, è realizzato con struttura principale e secondaria in legno e perlinato in abete, il manto di copertura è in coppi di laterizio, la lattoneria è in lamiera preverniciata e la pavimentazione del cortile è in autobloccanti di cemento.

Dall'ingresso principale del fabbricato residenziale si accede ad un piccolo disimpegno dal quale si ha accesso ai locali posti al piano terreno ed alla scala interna che conduce al piano superiore.

Al piano terra vi è un primo locale, parzialmente separato dalla zona di passaggio da due muretti in laterizio di altezza 100 cm circa, un bagno ed un secondo vano al quale si accede transitando attraverso un piccolo disimpegno.

Nella primo vano è inoltre presente una porta che comunica con un deposito ricavato nel sottoscala.

Dalla scala interna si accede al primo piano, entrando direttamente nel locale cucina / pranzo, mentre per avere accesso alla seconda camera ed al secondo bagno si deve nuovamente transitare attraverso un piccolo disimpegno.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di ordinaria qualità, così come pure il rivestimento e la profilatura della scala, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Il portoncino di ingresso al piano terra è in legno, di tipo blindato, mentre le porte dei locali interni sono in legno tamburato lisce e cieche, senza il vetro nella specchiatura centrale.

I serramenti esterni sono in legno impregnato tinta noce, con vetro camera, ed oscuranti a persiana in alluminio.

L'altezza interna netta dei locali al piano terra è di 275 cm, ad esclusione del primo vano dove la presenza di un controsoffitto in cartongesso la riduce a circa 262 cm, mentre al piano primo, dove il soffitto è rappresentato dalla copertura in pendenza di falda, l'altezza è variabile da 200 cm (linea di gronda) a 370 cm (linea di colmo).

L'unità è dotata di impianto di alimentazione di gas, acqua, energia elettrica e di impianto fognario: nel locale cucina \ pranzo al piano superiore non è stata riscontrata la presenza della prescritta presa d'aria a muro comunicante con l'esterno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, a gas metano, con radiatori in alluminio e tubazioni sottotraccia: al momento del sopralluogo non era presente alcun generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Impianto elettrico eseguito sottotraccia con interruttore differenziale ("salvavita" L. 46/90) e linee separate da 10A e 16A.

Il grado di finitura dell'abitazione è di tipo economico, come pure lo stato di manutenzione e di conservazione generale appaiono mediocri, evidenziando una prolungata assenza di manutenzione.

In particolare si segnalano i già citati problemi di risalita di umidità dal terreno ed attraverso le murature, con evidenti problemi non solo estetici ma in particolare di igiene e salubrità dei locali di abitazione e di conservazione della integrità dei manufatti stessi.

Questa situazione appare ancora più grave se si pensa che gli ultimi interventi di ristrutturazione edilizia generale e risanamento risalgono al periodo 2004 – 2009.

Per quanto riguarda invece gli affacci dell'appartamento in oggetto, tutte le finestre prospettano sul cortile comune (fg.6 mapp.1235 sub.1), per cui si configurano di scarso pregio.

Anche il manufatto delle autorimesse risulta essere stato realizzato in muratura portante con copertura ad una falda in legno, perlinato in abete e manto di coperutra in coppi, pareti intonacate e tinteggiate, portone principale e porta di accesso pedonale laterale in lamiera metallica e finestra in PVC.

L'altezza netta è variabile da 240 (linea di gronda) a 275 cm (linea di colmo).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e lo stato generale di conservazione è nella norma, considerata la destinazione dell'unità immobiliare.

*Quanto descritto sarà meglio evidenziato nella documentazione fotografica (**Allegato A**) e nell'elaborato grafico (**Allegato F**).*

Punto 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;

Risposta dell'esperto:

Gli immobili facenti parte del presente lotto risultano attualmente essere cointestati per quote indivise e sono nella piena disponibilità degli Esecutati o degli eredi.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza non risultano essere in atto contratti di locazione, riferiti alle unità in esecuzione (**Allegato G**) ed al momento del sopralluogo i locali risultavano essere disabitati e praticamente senza arredi (**Allegato A**).

Punto 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. 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 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);**

Risposta dell'esperto:

4.1- 4.2 – Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Piacentino (PC), non risultano in essere domande giudiziali o trascrizioni di contratti preliminari, né atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, gravanti sulle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di un Amministratore di condominio nel complesso in oggetto di via Mazzini a San Giorgio Piacentino (PC), come confermato al sottoscritto anche dal sig. M/..... durante il sopralluogo del 02/09/2015.

4.3 – Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

A seguito della richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza, venivano rilasciati il Certificato di Stato Libero ed il Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia del sig. **F. S (Allegato E)**.

Il sig. **AK** risulta invece deceduto a Piacenza il 01/05/2015 (**Allegato E**).

Come da comunicazione pervenuta in data 30/09/2015 dall'Avv. Michela Oddi, la linea di successione riguarda il solo figlio minore **D** (nato a Piacenza il 28/11/2005) in quanto la sig.ra **F'** risulta ormai divorziata da diversi anni dal decuis.

L'Avv. Michela Oddi informava inoltre lo scrivente della prossima presentazione avanti il Giudice Tutelare presso il Tribunale di Piacenza, a nome e per conto del minore **D**, l'accettazione dell'eredità del padre con beneficio d'inventario (**Allegato E**).

4.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso

Dalle ricerche svolte non risultano in essere altri pesi sui beni in esecuzione.

Punto 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;

Risposta dell'esperto:

5.1 – Formalità che verranno cancellate dalle procedure e costi per la loro cancellazione

- Iscrizione del 29/11/2004 – Reg.Particolare n.3855 Reg.Generale n.17658
NOTAIO Toscani Massimo di Piacenza Rep.n.129809/30457 del 19/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale: Euro 125.000,00 Totale: Euro 187.500,00
Immobile n.1: Comune di San Giorgio Piacentino (PC) - Catasto dei Fabbricati
Foglio 6 Particella 1235 Subalterno 5
(si ricorda che il sub.5 ha dato origine agli attuali sub.31 e sub.32)
A3 – Abitazione di tipo economico – Consistenza 4,5 vani

Via Mazzini G.

Immobile n.2: Comune di San Giorgio Piacentino (PC) - Catasto dei Fabbricati
Foglio 6 Particella 1235 Subalterno 10
C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse – Consistenza 15 mq
Via Mazzini Piano T.

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

sede di PARMA - C.F. 02113530345

Domicilio ipotecario eletto: Parma – via Università n.1

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

proprietà per 1/2

- Trascrizione del 25/09/2014 – Reg.Particolare n.6832 Reg.Generale n.9069
UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di Piacenza Rep.n.2750 del 29/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile n.1: Comune di San Giorgio Piacentino (PC) - Catasto dei Fabbricati
Foglio 6 Particella 1235 Subalterno 10
C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse – Consistenza 15 mq
Via Mazzini

Immobile n.2: Comune di San Giorgio Piacentino (PC) - Catasto dei Fabbricati
Foglio 6 Particella 1235 Subalterno 31
A3 – Abitazione di tipo economico – Consistenza 2,5 vani
Via Mazzini n.45

Immobile n.2: Comune di San Giorgio Piacentino (PC) - Catasto dei Fabbricati
Foglio 6 Particella 1235 Subalterno 32
A3 – Abitazione di tipo economico – Consistenza 3 vani
Via Mazzini n.45

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

sede di PARMA - C.F. 02113530345

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: 1. HAK nato in Marocco il 02/02/1967 - C.F.:

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. nato in Marocco il 19/06/1977 - C.F.:

proprietà per 1/2

via Ernesto Prati 12 - 29121 Piacenza - tel.: 328 7629816 - fax: 178 6028788
e-mail: mfacching@alice.it - PEC: marco.facchini@ingpec.eu
Cod.Fisc.: FCC MRC 60T17 G535U - P.IVA: 01472600335

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate sono, nell'ordine esposto, così riassumibili (esclusi gli onorari):

Ipoteca volontaria: Tassa ipotecaria = Euro 35,00

Pignoramento: Imposta ipotecaria + Tassa Ipotecaria + Bollo = Euro 267,00

Si segnala inoltre che in data 29/05/2015 è stato depositato il Ricorso per intervento ex art.499 c.p.c. da parte di Equitalia Centro S.p.A. – Agente della Riscossione per la Provincia di Piacenza per un credito di Euro 5.076,48 (diconsi cinquemilasettantasei/48) nei confronti dell'esecutato

Punto 6

...la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;

Risposta dell'esperto:

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Archivio Urbanistica del Comune di San Giorgio Piacentino (PC), il complesso di fabbricati al quale appartengono le unità in esecuzione si trova in località "La gabbia" del Comune di San Giorgio Piacentino (PC), in via Mazzini, e risultano edificati prima del 1 settembre 1967.

I beni in oggetto risultano così classificati negli strumenti urbanistici del Comune di San Giorgio Piacentino (PC):

P.S.C.

- Quadro conoscitivo \ Sezione Urbanistica \ Allegati \ QC_All_03_Zone urbane storiche e strutture insediative storiche non urbane \ 1_SanGiorgio.pdf (foto f – foto i)
- PSC \ Sezione Urbanistica \ PSC_Tav_1A_Classificazione del territorio.pdf (Territorio Urbanizzato – Ambiti storici Art.16.1 P.S.C. (**Allegato D**).

R.U.E.

- Tav_01a_Capoluogo – Disciplina Edilizia Capoluogo – Ambito soggetto a Disciplina Particolareggiata – art.10 R.U.E.
- Tav_03_Centro_storico – Centro Storico Disciplina Particolareggiata – Perimetro del centro Storico – art. 10 R.U.E. (**Allegato D**)

Gli stessi immobili sono stati oggetto di un intervento di Ristrutturazione Edilizia realizzato in forza della D.I.A. n.44/2004 del 24/06/2004 e della successiva D.I.A. di Variante n.43/2008.

La fine lavori è datata 30/11/2008 ed è stata depositata il 14/12/2008.

Non risultano agli atti del Comune di San Giorgio Piacentino (PC) altri titoli abilitativi o altre pratiche edilizie relative alle unità in esecuzione successive a quelle sopra indicate.

Non è disponibile, nell'archivio del Comune di San Giorgio Piacentino (PC), il Certificato di Abitabilità.

Non sono disponibili le Certificazioni degli impianti tecnologici.

Dalla consultazione del Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna, non risulta che alle unità immobiliari in esecuzione sia stato associato un Attestato di Prestazione Energetica.

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

Unità a destinazione autorimessa (fg.6 mapp.1235 sub.10 – C/6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)

- nella scheda catastale, depositata in data 28/10/2004, non sono indicate le due aperture (porta e finestra) presenti sul prospetto sud (lato cortile fg.6 m.1235 s.17). Queste aperture sono invece presenti nel progetto relativo alla D.I.A. n.43/2008 (Variante alla D.I.A. n.44/2004 del 24/06/2004): evidentemente sono state aggiornate solo le schede relative alle unità immobiliari residenziali (fg.6 mapp.1235 sub.31 - 32) e non quelle relative all'autorimessa (**Allegato B**).

La regolarizzazione potrà essere ottenuta con un atto di aggiornamento attraverso la presentazione della nuova planimetria (DOCFA): spesa prevista Euro **650,00** ogni onere compreso.

Unità a destinazione residenziale al piano terra (fg.6 mapp.1235 sub.31 – A/3 Abitazione di tipo economico)

- Come indicato in precedenza al punto 2, il primo locale al piano terra presenta attualmente una altezza netta di 262 cm circa, che lo renderebbe non conforme ai requisiti minimi previsti per locali di civile abitazione ($H_{min} = 270$ cm). Si deve tuttavia ricordare che tale misura dipende dalla realizzazione di un controffitto in cartongesso, la cui rimozione sarà sufficiente per ripristinare l'altezza di 275 già rilevata negli altri locali del piano terra. La spesa prevista per la demolizione di circa 20 mq di controsoffitto, compreso trasporto alla discarica e relativi oneri, è stimato in Euro **550,00** ogni onere compreso.

Unità a destinazione residenziale al primo piano (fg.6 mapp.1235 sub.32 – A/3 Abitazione di tipo economico)

- Come indicato in precedenza al punto 2, manca la prescritta presa d'aria nel locale cucina, per la cui realizzazione si prevede una spesa di Euro **200,00** ogni onere compreso.

Unità a destinazione residenziale al piano terra (fg.6 mapp.1235 sub.31 – A/3 Abitazione di tipo economico) ed al primo piano (fg.6 mapp.1235 sub.32 – A/3 Abitazione di tipo economico)

- dal confronto tra le misure rilevate in fase di sopralluogo e la tavola di progetto relativa allo Stato Finale della D.I.A. di Variante n.43/2008, è possibile osservare come le aperture delle finestre dei quattro locali (due al P.T. e due al P.1) differiscano in larghezza, rendendo i rapporti illuminanti dei locali non conformi alle attuali prescrizioni di igiene e salubrità, mentre risultano corrispondenti a quanto riscontrabile nella tavola dello Stato di Fatto della originaria D.I.A. 44/2004: si può quindi affermare che nessuna opera di modifica sia stata apportata alle aperture preesistenti.

In forza delle suddette D.I.A.44/2004 e D.I.A.43/2008 nei locali della unità immobiliare in esecuzione sono state apportate unicamente le seguenti variazioni:

- al piano terreno il bagno posto tra i due vani è stato suddiviso in un piccolo disimpegno ed in un servizio igienico a ventilazione forzata, quindi senza alterare lo stato preesistente ed i rapporti aeroilluminanti dei due locali principali;
- al piano superiore il primo vano è rimasto immutato, così come pure il suo rapporto aeroilluminante, mentre il secondo locale è stato ridotto per ricavare un piccolo disimpegno ed un servizio igienico a ventilazione forzata, ottenendo in questo caso un vano di dimensioni inferiori a quello originario, quindi migliorando il rapporto aeroilluminante preesistente.

E' stato inoltre verificato come i fabbricati in linea, al quale appartengono le unità in esecuzione, compaiano già nella mappa Catastale di Primo Impianto: risultano quindi edificati ben prima del 1 settembre 1967 (**Allegato D**), tant'è che negli atti di trasferimento indicati al punto 1.5 vengono indicati come "... fabbricati ultrasecolari, in stato di abbandono, abbisognevole di non prorogabili interventi di conservazione, manutenzione e risanamento, privi di qualsivoglia servizio, privi anche di collegamento all'energia elettrica. omissis".

Pertanto, in forza dell'epoca di costruzione dell'immobile e della preesistenza dei vani così come sopra descritti, nonché dell'immutato o perfino migliorato rapporto tra le superfici vetrate apribili e le superfici nette dei vani, rispetto all'esistente, potrà essere richiesto il Certificato di Abitabilità attualmente non disponibile.

La spesa prevista per il recupero della documentazione, anche storica, necessaria ad ottenerne il rilascio, nonché della presentazione della relativa domanda, viene stimata in Euro **1.200,00** ogni onere compreso.

Si segnala infine come, sia nell'Elaborato Planimetrico Catastale relativo a tutti i subaltermi del fg.6 mapp.1235, sia nelle singole schede dei subaltermi 31 e 32 in oggetto, il fabbricato venga identificato con il numero civico 45, mentre, nella numerazione attuata dal Comune di San Giorgio Piacentino sulle unità presenti nel complesso in linea, ai suddetti subaltermi di interesse è stato attribuito il numero civico 47. **(Allegato B)**

Premesso che la presente discrepanza non costituisce impedimento alla alienazione del bene, la sua eventuale rettifica può essere eseguita direttamente e gratuitamente, a cura del proprietario, dal sito della Agenzia delle Entrate.

Non è stato richiesto e allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto non necessario nel caso in esame.

Punto 7

...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;

Risposta dell'esperto:

Sebbene sia tecnicamente possibile dividere le unità in due bilocali, uno per piano, la presenza di un unico impianto di riscaldamento e di una unica cucina, entrambi al piano primo, con allacci e scarichi sia per il generatore di calore e produzione di A.C.S. sia per l'angolo cottura ed il lavello, renderebbe economicamente non conveniente adeguare i locali sottostanti per renderli autonomi. Considerazione analoga, ma a ruoli rovesciati, vale anche per l'impianto elettrico, con presenza di un unico contatore generale e di un unico interruttore differenziale, posti stavolta al piano terra.

A questo si aggiunga che mentre la porta di accesso principale è di tipo blindato, quelle dei singoli locali sono delle semplici porte interne e quindi, per garantire una adeguata sicurezza, sarebbe necessario provvedere anche alla loro sostituzione.

Tutto ciò premesso lo scrivente propone la vendita in **unico lotto** delle unità immobiliari in esecuzione e, per la determinazione del suo più probabile valore di mercato, ritiene che il metodo più appropriato sia quello della stima sintetica mono-parametrica, applicata attraverso il confronto con altri beni simili oggetto di recenti compravendite e trattative.

L'attuale fase di stagnazione ha ridotto sensibilmente il numero delle vendite immobiliari, con conseguente diminuzione sia dei prezzi effettivi di vendita, sia dei valori richiesti in fase preliminare, con molteplice offerta di beni alla vendita e contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni, in particolare per immobili appartenenti alla categoria economico-popolare.

Come fonte di riferimento sono state utilizzate sia le informazioni ricavate presso varie agenzie immobiliari sia i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonostante questi ultimi, seppur nella loro ufficialità, risultino attualmente maggiori rispetto ai reali valori di mercato riscontrati.

Poiché le suddette valutazioni di riferimento sono riferite al concetto estimativo di "ordinarietà", ovvero a quelle condizioni medie riscontrabili in beni simili, sono stati fissati i coefficienti di merito complessivo pari a 0,75 per i locali di civile abitazione e 0,80 per l'autorimessa, che tengano conto delle caratteristiche tecniche ed economiche specifiche del bene, sia positive che negative, quali ad esempio:

- *epoca di costruzione e tipologia costruttiva;*
- *ubicazione di piano;*
- *disposizione su due livelli;*
- *contesto dell'unità immobiliare ed affacci;*
- *stato di conservazione dell'unità e dell'intero immobile;*
- *qualità delle finiture;*
- *presenza di riscaldamento autonomo (assenza generatore di calore valutata a parte);*
- *assenza di isolamento termico delle murature;*
- *presenza di risalita di umidità capillare al piano terra;*
- *presenza di autorimessa, in rapporto alla difficoltà di parcheggio libero in zona;*
- *illuminazione naturale dei locali nell'arco della giornata;*
- *vicinanza a servizi pubblici ed accesso alla viabilità principale;*

E' quindi possibile assumere, come più probabile valore di mercato, quello risultante dalla seguente stima : $V_o = \text{superficie commerciale} \times \text{quotazione media al mq} \times \text{coefficiente di merito}$

In seguito il valore così calcolato verrà corretto in base ad eventuali fattori valutabili autonomamente, le cosiddette Aggiunte e Detrazioni (es.: porta blindata, assenza generatore di calore, spese per regolarizzazioni,.....).

La valutazione complessiva dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione verrà infine abbattuta forfettariamente del 10% 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.

Il valore indicato dall'O.M.I. per "Abitazioni di tipo economico" in "normale" stato conservativo, aventi caratteristiche costruttive e collocazione geografica simili al bene in oggetto, è variabile da 700 a 900 Euro/mq, mentre per i box in "normali" condizioni è variabile da 600 a 700 Euro/mq.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alle planimetrie quotate, verificate in loco (**Allegato F**), ed alle norme UNI 10750:2005, D.P.R. n.138/98 allegato.C, nonché al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa e A.G.E.

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	TOTALE (mq)
Piano Terra	53	100%	53
Piano Primo	53	100%	53
Sup. residenziale			106
Box	18	100%	18
Sup.box			18

Tutto ciò premesso, lo scrivete attribuisce ai beni pignorati il seguente valore di stima:

Sup. residenziale: mq. 106 x Euro/mq 700 x 0,75	= Euro 55.650,00
Autorimessa: mq. 18 x Euro/mq 600 x 0,80	= Euro 8.640,00
Detrazioni: regolarizzazione catastale	= Euro - 650,00
demolizione controsoffitto locale piano terra	= Euro - 550,00
realizzazione presa d'aria in cucina	= Euro - 200,00
regolarizzazione urbanistica	= Euro - 1.200,00
ripristino Generatore di calore con produzione A.C.S.	= Euro - 1.250,00
Aggiunte: porta blindata	= Euro 200,00
Totale parziale	= Euro 60.640,00
A dedurre abbattimento forfettario del 10 %	= Euro - 6.064,00
arrotondamento	= Euro 24,00
Totale	= Euro 54.600,00

(diconsi Euro cinquantaquattromilaseicento/00)

- 25% = 40.950,00

via Ernesto Prati 12 - 29121 Piacenza - tel.: 328 7629816 - fax: 178 6028788
e-mail: mfacching@alice.it - PEC: marco.facchini@ingpec.eu
Cod.Fisc.: FCC MRC 60T17 G535U - P.IVA: 01472600335

Punto 8

...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;

Risposta dell'esperto:

Il trasferimento degli immobili oggetto di pignoramento non comporterà il pagamento dell'IVA, in quanto le unità immobiliari citate non costituiscono beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dal debitore.

Punto 9

...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;

Risposta dell'esperto:

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata in capo ai debitori esegutati e pertanto il parere di cui al quesito non è necessario.

Punto 10

...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;

Risposta dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'unità immobiliare oggetto di stima non sono stati riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità del bene o evitare la compromissione della funzionalità, eccezion fatta per la necessità di sopperire all'attuale mancanza di un Generatore di calore, prevedendo l'installazione di una tradizionale Caldaia a gas metano da 24 kW con produzione anche di acqua

calda sanitaria, nonché la necessità di adeguamento del locale cucina al piano primo con la realizzazione della prescritta presa d'aria.

Il costo complessivo di tali interventi è stimato in Euro 1.250,00 (installazione di generatore di calore e produzione di A.C.S.) ed Euro 200,00 (realizzazione presa d'aria), entrambi già valutati al precedente punto 7 all'interno della stima del valore netto del bene.

Punto 11

...il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

Risposta dell'esperto:

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di un Amministratore di condominio nel complesso di fabbricati in linea a cui appartengono i beni in esecuzione, come confermato al sottoscritto anche dall'esecutato Sig. _____; durante il sopralluogo del 02/09/2015.

Punto 12

...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'esterni e 2 scatti dell'interno);

Risposta dell'esperto:

Lo scrivente ha provveduto a redigere apposite planimetrie dei beni pignorati, in scala 1:100 (Allegato F).

Sono state inoltre allegate n.22 fotografie relative agli esterni, agli interni ed al contesto degli immobili oggetto di pignoramento (Allegato A).

Punto 13

...la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato word delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita;

Risposta dell'esperto:

Lo scrivente ha predisposto n.2 cd-rom (**Allegato H**) nei quali sono contenuti i seguenti files in formato pdf:

- relazione peritale (**PERIZIA_RGE_227-2014.pdf**)
- allegati, come da elenco seguente, in formato pdf

Lo scrivente ha predisposto n.1 cd-rom (**Allegato H**) nel quale sono contenuti i seguenti files:

- relazione peritale in formato Word (**PERIZIA_RGE_227-2014.doc**)
- allegati, come da elenco seguente, in formato pdf

Punto 14

...l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23-12-2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'Art.13 del DM 30-05-2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

Risposta dell'esperto:

Lo scrivente ha predisposto il conteggio della propria liquidazione quantificando l'onorario a percentuale così come previsto nelle modalità di cui al punto sovrastante.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, l'esperto chiude la presente relazione peritale in Piacenza in data 28/10/2015.

Allegati:

- A. Documentazione fotografica
 - B. Documentazione Catastale
 - C. Visure ipotecarie
 - D. Documentazione Urbanistica
 - E. Documentazione Anagrafica
 - F. Elaborati grafici
 - G. Richiesta contratti locazione Agenzie Entrate
 - H. Documentazione digitale
- Richiesta di liquidazione compensi
- Ricevute diritti segreteria e spese documentate