

Tribunale di Piacenza

Esecuzione immobiliare : N. 64 / '12

Udienza 22 ottobre 2012

Promossa da: **UNICREDIT spa** con l'avv. Aldo BASINI

contro : **BEDIR Mohamed Abouelmaati**

Giudice

Dott. Giovanni PICCIAU

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Piacenza 20 Agosto 2012

INDICE

• Incarico, giuramento	pag.	3
• dichiarazione ex art. 567 c. p. c.	pag.	3
• Svolgimento operazioni	pag.	3

Relazione di Consulenza Tecnica - Estimativa

1.1) dati catastali, confini	pag.	4
1.2) corrispondenza del pignoramento e quota	pag.	5
1.3) atto di provenienza, continuità trascrizioni	pag.	5
2) ubicazione, descrizione dell' immobile, conservazione	pag.	6-7
3) stato di possesso del bene	pag.	7
4.1) formalità, vincoli e oneri a carico dell' acquirente	pag.	7
4.2) regime patrimoniale debitore	pag.	8
5) formalità, vincoli e oneri non opponibili all' acquirente e costi di cancellazione	pag.	8
6) regolarità edilizia urbanistica, agibilità, destinazione	pag.	9
7) attestato di certificazione energetica	pag.	9
8) conformità impianti, certificati e libretti d' uso	pag.	10
9) lotti e determinazione prezzo di vendita all' asta	pag.	11-13
10) regime di tassazione della vendita, bene strumentale	pag.	14
11) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene	pag.	14
12) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori	pag.	14
• allegati e conclusioni	pag.	15

incarico, giuramento

il sottoscritto Geom. Gabriele BERNERI residente a Castel San Giovanni in via Manzoni n. 7, libero professionista iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza al n° 168, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, comparso all'udienza del 12.04.2012 davanti al Sig. Giudice Esecutore, prestava giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di rito(all.A)entro 45 gg.dall'udienza fissata per il giorno 22 ottobre 2012.

dichiarazione ex art 567 c.p.c.

La certificazione in atti è completa e idonea.

Svolgimento operazioni

Lo scrivente in data :

- 31.05.12 eseguiva le visure "catastali" e reperiva la planimetria (all.D)
- 13.07.12 eseguiva le visure "ipotecarie" (all. C).
- 07 e 14.07 eseguiva il sopralluogo, i rilievi e le fotografie (all. B) alla presenza dell'esecutato.

Nel contempo e nei giorni seguenti, verificati stato e condizione dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, esaminati i dati e i documenti in seguito reperiti, il CTE completava la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e predisponava i relativi allegati.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1.1) dati catastali, confini

L'abitazione, figura in capo all' esecutato sig. :

BEDIR Mohamed Abouelmaati nato in Egitto il 01.01.1981, BDR MMD 81A01 Z336L

per l' intera quota di piena proprietà, così identificata :

Comune di Piacenza (G535)catasto fabbricati

<i>Fg.</i>	<i>Partic.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Categ.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>R.C.</i>	<i>indirizzo</i>
119	841	18	1	A/2	3	6	557,77	via Pozzo,16 - P.3-S1

confini

L' appartamento confina in circondario con : vano scala comune e Rossi Severino o succ., via Pozzo, condominio n. 14, area comune.

La cantina confina in circondario con : corridoio comune, cantina di terzi, condominio n. 14.

1.2) corrispondenza di pignoramento e quota

I dati riportati nella nota di trascrizione del 21 febbraio 2012 nn. 1484 / 2048, verbale di pignoramento immobiliare dell' Ufficiale Giudiziario rep. 3704 del 25.01.2012 a favore di UNICREDIT spa, corrispondono alla corretta identificazione dei beni sopra descritti, per l' intera quota.

1.3) atto di provenienza, continuità trascrizioni

L' unità immobiliare pervenne :

- all' esecutato sig. BEDIR Mohamed per la quota di piena proprietà, per atto del Notaio FERMI Maria Teresa del 25.01.2008 n.85060/5096, trascritto a Piacenza il 04.02.2008 ai nn. 1344 / 2201, dal sig. TRISCORNIA Lorenzo.
- a TRISCORNIA Lorenzo per la quota di piena proprietà, per atto di donazione da Triscoria M.Teresa a rogito Notaio Viscardo Tagliaferro del 22.06.74 nn. 49448 / 13365, trascritto a Piacenza il 08.07.74 ai nn. 5273 / 4516, e riunione di usufrutto in morte 14.02.2007 della stessa.

Appare rispettata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell' art. 2650 c.c., nel ventennio antecedente il pignoramento.

2) Ubicazione, descrizione dell' immobile.

Ubicazione

L' abitazione è ubicata in via Pozzo, 16 a Piacenza (all. G).

descrizione

Trattasi di un appartamento posto al piano 3° (quarto fuori terra), di un fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, senza ascensore, vi si accede da scala comune, edificato negli anni cinquanta, composto da : soggiorno con balcone, cucina con balcone, cuoci vivande, bagno, disimpegno e due camere da letto.

Al piano interrato è posta una cantina con finestra h. 2.40 mt. e vi si accede da scala e corridoio comune.

Oltre la quota parte di millesimi 135 indicati nelle tabelle di riparto e/o allegata al regolamento di condominio di cui all' atto notaio G.B. Astrua del 2.8.55 n. 3315 reg. a PC 5.8.75 n. 198 vol. 219, sui beni e attrezzature comuni di cui all' art.1117 c. c.

La struttura è composta da muri portanti in mattoni forati s = cm. 40, solai in latero cemento e ferro, manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera pre verniciata.

Le finiture presentano muri intonacati e tinteggiati, serramenti in legno e vetro semplice con tapparelle in legno, porte interne in legno tamburate a

vetri mal verniciate, vecchi pavimenti in graniglia di marmo, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica scadente, il bagno con sanitari completi in vetro - ceramica e vasca da bagno.

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente e vetusto.

3) stato di possesso del bene

Dai risultati del sopralluogo l'abitazione risulta utilizzata dall'esecutato.

4.1) formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.

- onorario e tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.
- onorario notarile per la cancellazione delle formalità di cui al successivo punto 5) e indicate in n. 2 formalità x presunte € 60,00 / cad. = **€ 120,00*** (mentre i tributi di cancellazione rimangono a carico della procedura)
- il costo presunto di **€ 2.970,00*** per la sostituzione della caldaia, la verifica della conformità degli impianti, il ripristino e loro messa in sicurezza (punto 8).
- Le spese condominiali non pagate (ALL. L) dall'esecutato e riguardante l'anno in corso e quello precedente attualmente 2011 e 2012 attualmente stimati in **€ 2.000,75***

*** Valori portati in detrazione nella stima del prezzo d'asta.**

4.2) regime patrimoniale del debitore

L' esecutato alla data del rogito di acquisto risultava coniugato in Egitto in separazione dei beni a norma del combinato disposto art. 29 e 30 disposizione L. 31.05.95 n. 218.

5) formalità, vincoli e oneri non opponibili all' acquirente e costi di cancellazione.

- ❖ Cancellazione delle seguenti formalità(ALL. C) a carico dei beni pignorati e le relative imposte di cancellazione :
 - nota iscrizione del 04 febbraio 2008 ai nn. 358 / 2202,
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo della BANCA PER LA CASA spa., atto notaio FERMI M.T. rep. n. 85061/5097 del 25.01.2008, per l' intera quota della piena proprietà del bene pignorato.
Tributi di cancellazione presunti € 35,00
 - nota trascrizione del 21 febbraio 2012 nn. 1484 / 2048,
verbale di pignoramento immobiliare dell' Ufficiale Giudiziario rep. 3704 del 25.01.2012 a favore di UNICREDIT spa, per l' intera quota della piena proprietà del bene pignorato.
Tributi di cancellazione presunti € 267,00

6) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, destinazione.

Dal rogito di provenienza e dai riscontri effettuati, l' appartamento e la cantina risultano edificati ante 1967.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1956 (ALL. E) risulta la trasformazione di una porta finestra in finestra nella camera da letto verso via Pozzo; dalle indagini tale trasformazione sembrerebbe avvenuta ante 1967.

Pertanto pare confermata la regolarità edilizio urbanistica dell' immobile

Si rammenta comunque il termine di 120 gg. per la richiesta in sanatoria ex art.17 L. 47/85.

7) attestato di certificazione energetica

L' attestato n. 02962-072777-2012 certificato dal sottoscritto determina che l' appartamento in esecuzione risulta in classe energetica "G" con consumo energetico globale di 370,00 KWh/mq.anno (all. I).

8) conformità impianti, certificati, libretti d'uso.

L'abitazione è dotata di : impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo senza termostato ambiente, vecchia caldaia a basamento SUNIER DUVAL KW.20 anche per acqua calda sanitaria alimentata a metano e radiatori a colonna in ghisa , impianto gas metano per la cucina, impianto citofonico e tv.

Gli impianti (vetusti) sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, anche se in alcune parti tali impianti non sono più rispondenti alle vigenti normative di sicurezza.

Il proprietario non ha fornito nessuna certificazione di conformità.

Lo scrivente segnala che la caldaia non produce più l'acqua calda per usi sanitari e ritiene che la stessa debba essere sostituita anche per motivi di sicurezza, ritiene inoltre opportuno valutare più specificatamente la sicurezza degli impianti ormai vetusti ed adeguarli il più possibile alle vigenti normative, costo presunto € 2.970,000.

9) lotti e determinazione del prezzo di vendita all'asta.

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq. di superficie commerciale) con altri beni di analoghe caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell' immobile.

Il CTE per comparazione, si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l' osservatorio mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio, quotazioni 2° semestre 2011, che riporta per la zona centrale di Piacenza e per le abitazioni di tipo economico in condizioni normali una quotazione di 1200 / 1450 € / mq. (all. H).

Trattandosi di vendita all' asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all' art.1490 c.c., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell' acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene equo un abbattimento forfettario del 20 % del prezzo stimato in una libera contrattazione.

analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato

- tipologia dell' unità (appartamento).
- ubicazione in zona centrale - piano 4° fuori terra - senza ascensore.

- contesto ambientale - sufficiente.
- epoca di costruzione 1955.
- condizioni di manutenzione e conservazione, insufficienti.
- categoria energetica classe "G" consumo 370,00 KWh/mq. anno - scarso
- mancanza di garage.

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, tenuto altresì conto della svalutazione in atto rispetto ai prezzi rilevati nel 2° sem. 2011, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie commerciale, compreso la quota millesimale sulle parti comuni di cui all' art.1117 c.c. in **900.00 Euro / Mq.**

superficie effettiva e commerciale

La superficie commerciale è determinata al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50 % di quelli comuni, al 20 % per i balconi e al 40 % per la cantina.

1) appartamento P. 3°	mq	86,00	x	100 %	= mq.	86,00
2) balconi	mq	9,40	x	20 %	= mq.	1,90
3) cantina piano interrato	mq.	18,00	x	30 %	= mq.	7,20

pari a una superficie commerciale di mq. 95,10

valore comparativo di mercato

Superficie commerciale. mq. 95,10 x 900,00 € / mq. = **Euro 85.590,00**

Peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione al valore comparativo di mercato sopra riportato sono :

- onorario notarile di **€ 120,00** per la cancellazione di n. 2 formalità.
- il costo presunto di **€ 2.970,00** per sostituzione caldaia ripristino e verifica della conformità degli impianti e loro messa in sicurezza di cui al punto 8).
- Le spese condominiali non pagate (ALL. L) dall' esecutato e riguardante l' anno in corso e quello precedente attualmente 2011 e 2012 attualmente stimati in **€ 2.000,75***

Per un valore di mercato dell'appartamento stimato in € 80.500,00.

Abbattimento forfettario del 20 % per vendita di natura esecutiva

Valore stimato € 80.500,00 x 0.80 = **EURO 64.400,00**

Per tutto quanto sopra esposto il CTE, ritiene di determinare **il prezzo attuale di vendita all'asta** per l' intera quota di proprietà dell' appartamento Fg. 119 mapp. 841 sub. 18 in **EURO 64.400,00** (**settantaquattromilaquattrocento/ 00**).

10) regime di tassazione della vendita, bene strumentale.

L' unità immobiliare in esecuzione non è bene strumentale ed è pertanto soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari e ad eventuali agevolazioni (es. prima casa).

11) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene.

Il pignoramento riguarda l' intera quota dei beni.

12) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori

Nessun lavoro urgente.

*** allegati e conclusioni**

- A quesiti di rito al C.T.E
- B reperto fotografico (12)
- C visure formalità “ipotecarie”
- D visure storiche “catastali”
- E planimetria catastale urbana.
- F estratto mappa catastale
- G planimetria tutto - città
- H estratto quotazioni O.M.I. - Piacenza B1 - residenziale economico
- I attestato di certificazione energetica - classe “G” - EPt. 370,00
- L riepilogo spese condominiali anni 2011 e 2012(a carico acquirente)
- M avviso di sopralluogo alle parti
- N n. 2 CD-R perizia pdf e fotografie
- O n. 2 ricevute raccomandate invio perizia alle parti

Qualora le parti lo ritengano opportuno, possono far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l’ udienza del 22 ottobre 2012.

Il C.T.E. ritiene, con la presente relazione composta da n° 15 pagine compresa questa e da n° 13 allegati, di aver evaso l’ incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice e delle parti per qualsiasi richiesta o chiarimento.

La presente relazione è depositata in cancelleria unitamente agli allegati e al fascicolo di parte ed in copia, inviata alle parti per raccomandata o P.E.C

Piacenza 20 agosto 2012

C.T.E.