

All'Ill.mo Signor Giudice

**DOTT. A. FAZIO**

G.E. nella causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

contro

(Ud. 11/03/2015)

(ES. N°147/2014)

Nella causa di esecuzione immobiliare promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.**, con il procuratore Avv. Michelangelo Camussi, contro **A.**, il Giudice dell'esecuzione in data 26/09/2014 nominava C.T.U. lo scrivente GEOM. GABRIELE SEGALINI, con studio in Piacenza - Via B. Mandelli n°4 e disponeva la comparizione innanzi al Giudice del C.T.U. stesso per la formulazione del quesito e la prestazione del Giuramento di rito in data 08/10/2014 alle ore 9.30.

In tale data ed ora, lo scrivente si è presentato innanzi al Giudice e, dopo avere prestato il giuramento di rito, gli veniva affidato il seguente quesito:

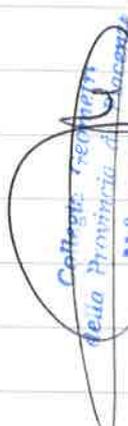
- *esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. 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:*

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 130  
GABRIELE SEGALINI

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 riguarda 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, previa 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


  
 Collegio notoriti  
 della Provincia di Caserta  
 N.º 1303  
 GABRIELE SEGALINI

*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 su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggiore 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 la 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 tenuto conto di quanto indicato nella circolare del 23/12/2010 e a quantificare l'onorario percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dell'art.13 del D.M. 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.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Collegio Geometri  
della Provincia di Biella  
N. 1303  
GABRIELE SECCALINI





(DoppioUNI) con intercapedine, i solai sono in laterocemento, il tetto in laterocemento con manto impermeabile in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata di recente installazione.

Esternamente la palazzina è intonacata con intonaco finito in superficie con calce strullata; i balconi sono costruiti in c.a., sono pavimentati in grés, in mediocre stato di conservazione, e sono dotati di parapetto in acciaio smaltato.

L'area scoperta pertinenziale è finita con asfalto nella zona ingresso – autorimessa e condominiale, mentre è a verde incolto nella porzione retrostante.

L'ingresso comune della palazzina è dotato di portoncino in legno massello con vetri stampati.

La scala comune di distribuzione interna ai vari piani, è costruita in c.a. e rivestita in marmo tipo "botticino" o similare ed è dotata di parapetto in acciaio smaltato.

L'appartamento è finito internamente con pavimenti in ceramica nel soggiorno, nella cucina e nel bagno, con pavimenti in parquet nelle camere e nel corridoio; il bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti alle pareti con piastrelle di ceramica smaltate.

Gli intonaci interni sono finiti al civile e tinteggiati.

I serramenti delle finestre sono in legno Douglas con vetro-camera ed antoni di sicurezza sempre in legno Douglas.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetri stampati ed il portoncino di ingresso è in legno tamburato cieco.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, funzionante a gas di rete con caldaia pensile a tiraggio forzato installata in cucina e termosifoni misti in parte in acciaio ed in parte in alluminio.

- VANO CANTINA al piano terreno, pavimentato in battuto di cemento, intonacato al civile e tinteggiato, e dotato di portina di accesso in acciaio verniciato.

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N. 1303  
CANTINA VERNICIATA



Con sentenza del Tribunale di Piacenza in data 28/02/2014 n°124/14, annotata in data 19/03/2014 nell'atto di matrimonio, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio contratto dai proprietari dei beni.

#### CONFORMITÀ NORME URBANISTICHE

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in palazzina residenziale edificata in base alla Concessione Edilizia n°2705 del 07/12/1979 e autorizzazione di Variante n°2748 del 28/06/1980; fine lavori in data 13/01/1982.

Permesso di Abitabilità n°2748 del 16/12/1982.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi, ad eccezione di modesta discrepanza tra il terrazzo rappresentato in scheda catastale rispetto alla superficie del terrazzo esistente; discrepanza che non altera la consistenza complessiva dell'unità immobiliare.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto di riscaldamento è autonomo e l'impianto elettrico è sottotraccia.

Entrambi gli impianti sono stati realizzati anteriormente alla Legge 46/90.

L'impianto elettrico necessita di intervento di adeguamento, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sarà necessario procedere alla verifica della caldaia installata in cucina.

#### VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base allo stato di fatto, visto lo stato di conservazione delle unità immobiliari oggetto di stima e della palazzina in cui sono inserite, ed in particolare dell'ubicazione in zona collinare in cui sono privilegiate le residenze secondarie, ad una distanza pari a circa 10 km. dal paese di Gropparello, dove sono presenti negozi di prima necessità ed infrastrutture pubbliche, in considerazione dei prezzi applicati in compravendite di immobili

Collegio Geometri  
del Circolo Professionale di Piacenza  
N.° 1303  
CARLO EUGENIO SERVINI

simili nella zona, nonché del particolare momento economico dove la stagnazione del mercato immobiliare rende assai difficoltosa la compravendita di immobili simili, lo scrivente ritiene equo valutare l'appartamento attribuendo allo stesso un valore unitario pari ad € 500,00 al mq., comprendendo nello stesso anche l'incidenza della cantina e delle parti comuni condominiali, ed in € 5.000,00# a corpo l'autorimessa.

Avremo pertanto:

Abitazione PT1°:	87,00 mq. x € 500,00 = €	43.500,00#
Terrazzo e balcone:	30,00 mq. x 1/3 x € 500,00 = €	5.000,00#
Autorimessa PT:	_____ a corpo ... = €	5.000,00#
	Sommano ..... = €	53.500,00#

Che si arrotondano ad € 53.000,00# (euro cinquantatremila/00)

**VALORE COMPLESSIVO = € 53.000,00# (EURO CINQUANTATREMILA/00)**

#### **REGIME FISCALE PER LA CESSIONE**

L'unità immobiliare ad uso abitazione con autorimessa, essendo di proprietà di persona fisica, sarà soggetta ad imposta di registro per la sua cessione.

#### **RELAZIONE PER LA VENDITA**

**PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA, CON AREA SCOPERTA COMUNE**, posti in Comune di Gropparello (PC) ed ubicato in Loc. Groppovisdomo – Via Robinia n°8.

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in palazzina quadrifamiliare individuata al Catasto Terreni del Comune di Gropparello al Foglio 36 mappale 552 Ente Urbano di are 12-00 senza redditi, e sono censite al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 36:

mappale 552 sub.1 Località Groppovisdomo PT1° cat.A/2 cl.4ª vani 5,0 R.= €

Collegio Notarile  
della Provincia di Piacenza  
N. 1305  
G. BIRIELLI S. P. S. G. I. N. I.

374,43# (appartamento con cantina);

mappale 552 sub.6 Località Groppovisdomo PT cat.C/6 cl.6<sup>a</sup> mq.24 R.= € 90,48#  
(autorimessa).

L'appartamento oggetto di stima confina in circondario con vano scala comune ed  
area scoperta comune su tre lati; il vano cantina confina con vano scala comune,  
corridoio di cantina comune, ragioni

l'autorimessa confina con area scoperta comune, vano scala comune,  
ragioni (ragioni fratelli

Alle predette unità immobiliari compete la complessiva quota di comproprietà  
generale pari a 250 millesimi.

**VALORE COMPLESSIVO = € 53.000,00# (EURO CINQUANTATREMILA/00)**

**CONCLUSIONI - 25% = 39.750,00**

Il valore stimato in € 53.000,00# (EURO CINQUANTATREMILA/00) risulta essere il  
valore complessivo della piena proprietà dei beni immobili in Comune di  
Gropparello (PC) oggetto della **ESECUZIONE IMMOBILIARE N°147/2014**  
promossa da **ITALFONDIARIO S.P.A.** contro

Il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara  
che la presente relazione, chiusa il giorno 04 MARZO 2015, è stata trasmessa, a  
mezzo raccomandata A.R. prima del deposito presso la Cancelleria - Ufficio  
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, ai seguenti soggetti interessati:

- **creditore precedente ed iscritto:**

• **ITALFONDIARIO S.P.A.**

c/o **AVV. MICHELANGELO CAMUSSI**

Via Roma, 48

29121 PIACENZA

Ufficio Cancelleria  
del Tribunale di Piacenza  
N. 131/15  
GABRIELE SERRAVALLE

- **creditore iscritto:** • **REBECCHI ALIMENTARI E DOLCIARI S.P.A.**

c/o **AVV. CLAUDIO VERDI**

Via G.B. Scalabrini, 4

29121 PIACENZA

- **creditore intervenuto:** • **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**

Via Card. D. Svampa, 11

40129 BOLOGNA

- **proprietà esecutata:**

Via Robinia, 8

Loc. Groppovisdomo

29025 GROPPARELLO (PC)

Loc. Ca' dei Ratti, 8

27040 ARENA PO (PV)

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 04 marzo 2015.

Il C.T.U.

geom. *Gabriele Segalini*  
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1303  
**GABRIELE SEGALINI**

Allegati:

- visura Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- copia schede catastali (1:200);
- planimetria dell'unità immobiliare (1:200) con estratto di mappa catastale (1:2.000);
- copia Autorizzazione di Agibilità;
- documentazione fotografica.