

**arch. Alessandra Maganuco**  
via Daveri, 4 – 29121-Piacenza

E-mail : [ale.maganuco@libero.it](mailto:ale.maganuco@libero.it)

**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

GIUDICE ESECUTORE : Dott. Antonino Fazio

**RELAZIONE TECNICA DELL' ESPERTO**

Esecuzione immobiliare 165/2012

**promossa da :CAPITAL MORTGAGE SRL UNICREDIT CREDIT  
MANAGEMENT BANK SPA**

**Contro:** 

**L'esperto**

**Arch. Alessandra Maganuco**

Piacenza, 25/08/2014

## **Esecuzione immobiliare n° 165/2012**

promossa da

**CAPITAL MORTGAGE SRL UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK**

**SPA**

**Contro**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONINO FAZIO**

### **PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare n° 165/2012 promossa da **CAPITAL MORTGAGE SRL UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK** contro [REDACTED] l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Antonino Fazio, nominava la scrivente arch. Alessandra Maganuco quale esperto e presentatosi all'udienza in data 18/09/2013 prestava giuramento di rito; dopodichè l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico seguente e dopo sospensione per errato identificativo catastale, procedeva allo svolgimento dell'incarico.

### **1 - 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 li 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 ce), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza tinaie del*

*contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;*

4. *L'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. att. ce), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento*
  - *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione*
  - *il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione:*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso. abitazione):*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*
6. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie;*
7. *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:*
8. *l'indicazione se il trasferimento ilei l'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, 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'esterni e 2 scatti dell'interno);*
- 13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie 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 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 I.V.A e di quelle non assoggettate ad IVA.*

## **2 – OPERAZIONI PERITALI**

Accettato l'incarico, il sottoscritto:

- In data 06/11/2012 **inviava lettera Raccomandata** a.r. al debitore esecutato fissando la data del sopralluogo all'immobile pignorato in data 13/11/2012 alle ore 12.00.
- In data 13/11/2012 alle ore 12,00, come stabilito, **eseguiva il sopralluogo** dell'immobile pignorato, alla presenza del debitore esecutato Sig. ██████████ verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione. In tale occasione redigeva altresì la documentazione fotografica.
- In data 14/11/2012 effettuava le visure presso il **Servizio Catastale dell' Agenzia del Territorio** di Piacenza per la verifica della posizione catastale e, dopo approfondite ricerche (verifica del materiale di archivio cartaceo, delle planimetrie di impianto, nonché dei modelli 1 e modello 5 e del primo atto di compravendita dott.Ugolotti Renato rep.22065/1964 tra Istituto Autonomo Case Popolari e ██████████ Maria, visure ipotecarie), appurato un errore di scambio tra i subalterni 10 e 9, la scrivente procedeva a sospendere le operazioni peritali in data 14/05/2013 (come da richiesta di sospensione inviata al sig.Giudice in data 14/05/2013 ), a relazionare

sull'accaduto all' Avvocato precedente ed a richiederne la correzione. In data 14/02/2014 veniva consegnata alla sottoscritta la sottoelencata documentazione riguardante la rettifica del pignoramento:

- numero sette domande di voltura di rettifica presentate in data 14.11.2013; denuncia di variazione presentata in catasto il 11.11.2013; richiesta di reitestazione di unita' immobiliare censita al Nceu del Comune di Fiorenzuola d' Arda al Foglio 54 mapp.570 sub.10 e sub.9; autorizzazione rilasciata dal Comune di Fiorenzuola d'Arda; numero 2 planimetrie catastali attuali relative alle unita' immobiliari per le quali si e' provveduto alla reintestazione ed alle volture; numero due visure storiche per immobile.
- In data 09/11/2012 richiedeva **all'ufficio Anagrafe del Comune di Fiorenzuola** il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del debitore esecutato.
- In data 10/08/2014 presso il **Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Fiorenzuola** , eseguiva la verifica della regolarità edilizie dell'unità immobiliare pignorata e accertava la classificazione in base al vigente P.R.G.
- In data 12/02/2014 effettuava le visure presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** ( ex Conservatoria RR.II. ) al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Eseguiva indagini sulla commerciabilità del bene al fine di determinare il valore di mercato.

Dopodichè la sottoscritta arch. Alessandra Maganuco, nella qualità di esperto si pregia di relazionare quanto segue.

### 3 – RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

#### **Verifica Preliminare della documentazione presentata:**

Preliminarmente l'Esperto ha verificato che la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod.Civ depositata dal legale del creditore precedente è **completa ed idonea e, dopo le rettifiche catastali effettuate il bene pignorato corrisponde all' unita' immobiliare effettivamente acquistata ed occupata dall'esecutato**. Pertanto si procede ad 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 alla data di trascrizione del pignoramento,*

*segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

## **Risposta dell'esperto:**

### **1.1 Confini**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina in circondario:

con vano scala e pianerottolo comuni ed appartamento individuato con il subalterno 17.

### **1.2 Dati catastali**

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del 27/02/2014 risultava censita coi seguenti dati catastali :

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda :

Intestazione e titolo :

- [REDACTED] nato a Mohamma (Marocco) il 16/05/1970 c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Dati identificativi e di classamento :

- Foglio **54** particella **570** Sub. **18** , Via Illica Luigi, n. 3- S1-2- Categoria A/3 -Classe 3- Cons. 4 vani -R.C. Euro 258,23. (abitazione e cantina)

avente corrispondenza al Catasto Terreni al

- Foglio **54** particella **570** - Ente urbano – superficie 290mq.(**ALLEGATO A**);

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato è **conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari** .

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza , **risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi ,al progetto comunale concessionato ed alla planimetria catastale.**

### **1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.**

La scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali **corrispondono** ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .

### **1.4 Diritto reale sottoposto a pignoramento.**

Il pignoramento riguarda **l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare sottoposta a esecuzione.

### **1.5 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà del ventennio.**

La piena proprietà dell'unità immobiliare soggetta a pignoramento pervenne al debitore esecutato in forza delle sotto riportate provenienze:

- in forza di acquisto (mappale 570/10) da [REDACTED] con atto del Notaio Annunziata Grazia in data 12 aprile 2006 rep.8647/2070; trascritto il 14 aprile 2006 ai nn.6156/3906.
- A [REDACTED] per la quota di ½ in morte di [REDACTED] deceduto il 9 dicembre 2005;

denuncia di successione legittima registrata a Fiorenzuola d'Arda al n.30 vol.414/1; trascritta il 24 aprile 2006 ai nn.6572/4159. Accettazione tacita d'eredità con atto del Notaio Annunziata Grazia in data 12 aprile 2006 rep.8647/2070; trascritto il 14 aprile 2006 ai nn.6158/3908. Quota caduta in successione: ½ del mappale 570/10.

- A ██████████ per la quota di ½ in morte di ██████████ Anna deceduta il 1 ottobre 2002; denuncia di successione registrata a Fiorenzuola d'Arda al n.97 vol.411; trascritta il 23 febbraio 2005 ai nn.2723/1804. Accettazione tacita d'eredità con atto del Notaio Annunziata Grazia in data 12 aprile 2006 rep.8647/2070; trascritto il 14 aprile 2006 ai nn.6157/3907. Quota caduta in successione: ½ del mappale 570/10.
- A ██████████ Anna e Gino per la quota di ½ cad. in forza di donazione da ██████████ Maria con atto del Notaio Ugolotti Renato in data 27 marzo 1980 rep.67905; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 14 aprile 1980 al n.696; trascritto il 22 aprile 1980 ai nn.3890/3232.
- A ██████████ Maria in forza di acquisto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Piacenza con atto del Notaio Ugolotti Renato in data 23 febbraio 1965 rep.22065; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 15 marzo 1965 al n.283; trascritto il 27 marzo 1965 ai nn.1695/1411. Inalienabilità per anni 10.

## Punto 2

*la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione:*

### **Risposta dell'esperto:**

#### **2.1 Descrizione dell'immobile pignorato .**

E' oggetto di stima una unita' immobiliare al piano secondo di un condominio di quattro piani fuori terra. oltre a piano seminterrato, ubicato in Fiorenzuola d'Arda , Via Luigi Illica n.3 (fabbricati ex Istituto Autonomo Case Popolari).

Il fabbricato fa' parte di un complesso edilizio Acer (ex Istituto autonomo Case Popolari ) composta da quattro piccole palazzine simili nelle immediate vicinanze del centro.

L'appartamento è composto da cucina/pranzo, disimpegno, bagno, numero due camere da letto ed una cantina al piano seminterrato.

L'area coperta su cui insiste il fabbricato è individuata a Catasto Terreni al foglio54 mapp. 570 .

Il fabbricato è costituito da struttura portante in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento, tamponature in forati di laterizio, tetto in latero-cemento e copertura in coppi; esternamente risulta intonacato al civile.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dal cortile comune e l'accesso all' unita' immobiliare avviene attraverso un ingresso ed una scala condominiale.

Complessivamente il grado di finitura dell'edificio è **scadente** e lo stato di conservazione **mediocre**.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'**abitazione** sono :

- Tramezzature : in laterizi forati.
- Intonaci : al civile in malta cementizia e tinteggiatura al civile;
- Pavimenti : in marmette di graniglia e gres;
- Rivestimenti : in ceramica monocottura sia nella zona cottura che nel locale bagno;

- Serramenti esterni : In alluminio e vetri doppi con persiane in p.v.c.;
- Porta d'ingresso : In legno tipo non blindato.
- Porte interne : in legno tamburato e svecchiature a vetro;
- Impianto elettrico : del tipo solo in parte sotto-traccia con placchette in plastica;
- Impianto idrosanitario : bagno principale composto da lavabo, doccia water, bidet in ceramica bianca;
- Impianto di riscaldamento : del tipo autonomo con caldaia pensile per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete; radiatori in alluminio.

Il grado di finitura complessivo dell'abitazione è **scadente** e lo stato di conservazione **scadente**.

Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto, è stata calcolata la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni e per ½ quelli di confine con altre proprietà o parti comuni. La superficie dei balconi è ridotta a 1/2 e quella delle cantine a 1/3.

Pertanto la superficie risulta essere di **70,10 mq.**

### **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 ce), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza 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:**

#### **3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione .**

L'unità immobiliare sottoposta a esecuzione al momento del sopralluogo risulta occupata dall'esecutato e dalla famiglia (moglie e due figli di quattro e sei anni), come risulta dal Certificato di contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Fiorenzuola che si allega alla presente perizia ( **ALLEGATO D**).

### **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. att. ce), 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 Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Il bene oggetto di pignoramento, essendo unita' in condominio, e' gravato da **spese condominiali insolute per una cifra pari ad Euro 5.134,35** (millesimi di proprieta' pari a 67,2 )come da dichiarazione fornita dall'Amministratore geom.Corvi (tel.0523.942228) ed allegato alla presente **(ALLEGATO E)**.

#### **4.2 Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato**

All'atto di acquisto del bene alla data del 12/04/2006 l'esecutato aveva dichiarato di essere di stato civile libero.

#### **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 procedura e costi per la loro cancellazione**

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 20 aprile 2012 rep.1264/2012; trascritto il 10 maggio 2010 ai nn.5111/3806 a favore di Capital Mortgage srl Verona Annunziata Grazia in data 12 aprile 2006 rep.84648/2071. Grava sul mappale 570/10.

**ISCRIZIONI:**

Ipoteca di € 176.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 88.000,00, iscritta il 14 aprile 2006 ai

nn.6159/1119, a favore di Banca di Roma spa, giusta atto del Notaio Annunziata Grazia in data 12 aprile 2006 rep.84648/2071. Grava sul mappale 570/10.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 302,00** a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli esclusi gli onorari.

#### **Punto 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;*

#### **Risposta dell'esperto:**

##### **6.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.**

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso il Servizio Edilizia del Comune di Fiorenzuola (**ALLEGATO B**) è emerso che il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di stima fa parte ,è stato costruito antecedente il 1967 , in forza di Licenza Edilizia n.31 del 05/05/1955 e richiesta agibilità' in data 21/04/1955 numero prot.2185 /2585 a firma dell'Ing.Manfredi.

Successivamente a tale data non risultano esser state presentate alla data odierna altre pratiche edilizie.

##### **6.2 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente**

L'area su cui insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte risulta classificata come segue :

- **P.R.G. VIGENTE** del Comune di Fiorenzuola in **Ambiti Consolidati Residenziali in area comunale ( ALLEGATO C)**;

##### **6.3 Certificato di destinazione urbanistica**

Non è stato richiesto e allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, l' unità immobiliare oggetto di pignoramento, è dotata di terreno pertinenziale di superficie inferiore ai 5.000 mq .

#### **Punto 7**

*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:*

#### **Risposta dell'esperto:**

## 7.1 Valutazione estimativa del lotto.

Lo scrivente propone la vendita **in un unico lotto** così costituito :

- **Piena proprietà** di una unita' immobiliare posta al piano 2 oltre a cantina nel sito in Fiorenzuola Via Illica n.3  
in capo a
- [REDACTED] nato a Mohammaedia (Marocco) il 16/05/1970 c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1.

### Dati identificativi e di classamento :

- Foglio **54** particella **570** Sub. **18** , Via Illica Luigi, n. 3- S1-2- Categoria A/3 -Classe 3- Cons. 4 vani -R.C. Euro 258,23. (abitazione e cantina)

avente corrispondenza al Catasto Terreni al

- Foglio **54** particella **570** - Ente urbano – superficie 290mq.(**ALLEGATO A**);

Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono sia quello sintetico comparativo.

Trattandosi di un immobile posto in una zona omogenea caratterizzata da edifici condominiali limitrofi aventi simili caratteristiche costruttive e di finitura è possibile reperire un buona precisione il più probabile valore di mercato con riferimento a prezzi realizzati e richiesti per beni analoghi.

La valutazione dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 10% al fine di tener conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dall'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutive e non contrattuale della vendita e dell'importo delle spese condominiali non pagate dal debitore esecutato e che resteranno a carico dell'acquirente.

Pertanto, sulla base di un indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari poste nella zona, considerata i seguenti elementi di stima :

-l' epoca di costruzione, la conformazione tipologica dell'alloggio, il grado di finitura, lo stato di conservazione, e' possibile assumere come valore di mercato quello risultante dalla seguente stima :

Abitazione : mq. 70,1 x Euro 1.200,00 al mq	= 84.120,00 Euro
A dedurre :	
abbattimento forfettario del 10% per maggiori oneri	= - 8.412,00 Euro
	-----
Totale valore di stima	= 75.708,00 Euro
<b><u>Arrotondati a</u></b>	<b>= 76.000,00 Euro</b>

( Diconsi **SETTANTASEIMILA** Euro )

### **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:**

**8.1 Pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore.**

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **non comporterà il pagamento dell'IVA** non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

**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:**

**9.1 Comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore .**

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì **l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato** in capo al debitore esecutato 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:**

**10.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativo costi**

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'immobile oggetto di stima non si sono 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 stessa. Si precisa, comunque, che l'unità immobiliare presenta diverse tracce di muffa dovuta sia ad una scarsa areazione che ad una necessaria tinteggiatura traspirante.

**Punto 11**

*Il nominativo e recapito dell'Amministratore, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condomini.*

**Risposta dell'esperto:**

### **11.1 Il nominativo ed il recapito dell'amministratore**

Il bene in oggetto fa parte di edificio in condominio e l'Amministratore pro tempore alla data odierna e' il geom.Corvi (tel.0523.942228).

#### **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:**

#### **12.1 Allegazione planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato .**

Si allega planimetria catastale in scala 1:200 dell'appartamento in oggetto ( **ALLEGATO A** ) e documentazione fotografica degli esterni e degli interni relativi all' unita' immobiliare ( **ALLEGATO F**).

#### **Punto 13**

*La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografi ed un ulteriore cd-rom contenente la perizia in formato word.*

**Risposta dell'esperto:**

#### **13.1Predisposizione documentazione su supporto informatico .**

Lo scrivente ha predisposto n. 2 cd-rom ( **ALLEGATO G**) alla presente nei quali sono contenuti un file della relazione peritale completa degli allegati e i files delle fotografie in formato jpeg, nonche' un ulteriore cd-rom contenente la perizia in formato word.

#### **Punto 14**

*L'esperto provvedera' a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e quantificare l'onorario a percentuale sull'importo stimato secondo quanto revisto dall'art.13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scagione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con I.V.A e di quelle non assoggettate ad IVA.*

**Risposta dell'esperto:**

#### **14.1-Predisposizione conteggio liquidazione peritale .**

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

*Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza il giorno 25/08/2014.*

L'esperto

Arch. Alessandra Maganuco