

All'Ill.mo Signor Giudice

**DR. G. PICCIAU**

G.E. nella causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da

██████████ S.R.L.

contro

(Ud. 23/09/2013)

██████████ (Es. N°014/2013)

Nella causa di esecuzione immobiliare promossa da “██████████

██████████ S.R.L.”, con i procuratori Avv. M. Pesenti ed Avv. I. Rago,

contro ██████████ il Giudice dell'esecuzione in data

08/04/2013 conferiva incarico al sottoscritto GEOM. GABRIELE SEGALINI, con studio in Piacenza – Via B. Mandelli n°4.

Nel giorno dell'incarico al sottoscritto C.T.U., dopo avere prestato il giuramento di rito, 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 o 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*

Collece Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 303  
GABRIELE SEGALINI

*(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 2c.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. att. 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:*

*a) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;*

*b) atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*

*c) il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di*

Geometra  
della Provincia di Piacenza  
N.º 303  
GARRIPI  
SEGALINI

*stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione*

*della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*

*d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*

6. *la verifica della regolarità edilizia 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 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*

Collece Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.º 303  
GARRIFI REGALINI

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 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata e un file contenente le fotografie.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

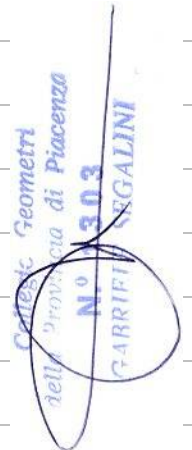
- effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita in Comune di Morfasso (PC), Loc. San Giorgio Monastero;
- esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Ufficio Catastale;
- esperiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morfasso;

è in grado di procedere.

#### **IMMOBILI PIGNORATI CON INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON PERTINENZA, posto in Comune di Morfasso (PC) ed ubicato in Loc. San Giorgio Monastero.

L'immobile oggetto di stima è individuato al Catasto Terreni del Comune di Morfasso al Foglio 19 mappale 20 Ente Urbano di are 02-40 senza redditi e Foglio 19 mappale 83 Ente Urbano di are 04-10 senza redditi.



Con la precisazione che il Tipo Mappale presentato in data 13/03/2003 non è ancora stato evaso nella sua completezza; per tale motivo non vi è corrispondenza con il numero di mappa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati.

Lo stesso immobile è censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 19 mappale 256 Loc. San Giorgio Monastero PT1°2°S1 cat.A/3 cl.4<sup>a</sup> vani 5,0 R.= €188,51#.

L'edificio, con l'area scoperta pertinenziale, confina in circondario con il mappale 21, il mappale 79, il mappale 84, il mappale 87, il mappale 78 ed il mappale 631, tutti del Foglio 19 del Comune di Morfasso.

#### PROVENIENZA

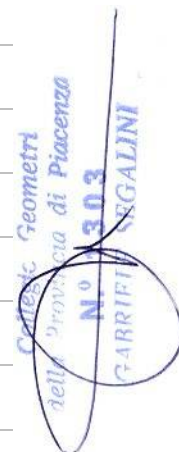
L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è pervenuta al signor ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ per compravendita dal signor ■■■■■ ■■■■■ con atto Notaio Dr. Alfredo Aquaro in data 26/04/1994 Rep. 93025, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/05/1994 al n. reg. part.3599.

Al signor ■■■■■ ■■■■■ il bene è pervenuto per divisione atto Notaio Dr. L. Demaldé in data 10/02/1975 rep.48272, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 01/03/1975 al n. reg. part. 1144.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON FABBRICATO ACCESSORIO ED AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA posti in Comune di Morfasso (PC) ed ubicati in Loc. San Giorgio Monastero.

Il fabbricato principale ad uso abitazione è costituito da ex fabbricato rurale integralmente ristrutturato con muratura in pietra a vista, solai in laterocemento, tetto in legno con copertura in coppi vecchi ed interposto materiale isolante.



L'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno e cucinetta al piano terreno, camera con bagno al piano primo e vano sottotetto utilizzato come camera da letto con locale WC al piano secondo.

La superficie convenzionale del piano terreno e primo è pari a 97 mq., mentre la superficie del secondo piano/sottotetto è pari a 45 mq.

L'abitazione è finita internamente con pavimenti in ceramica, intonaci al civile tinteggiati, il soffitto del piano sottotetto è finito in legno perlinato, i servizi igienici e la cucinetta sono parzialmente rivestiti alle pareti con piastrelle di ceramica smaltate.

La scala interna di collegamento ai piani è costruita in muratura ed è rivestita in marmo e ceramica.

I serramenti delle finestre sono in legno con vetro-camera, con antoni in legno massello ed interposte zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino di ingresso è in legno massello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas con serbatoio interrato, caldaia pensile installata nella cucinetta e termosifoni in ghisa.

Al piano primo, al servizio della camera da letto, è stato installato uno split a parete per il raffrescamento del locale.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Fabbricato accessorio prospiciente l'abitazione ed al servizio della stessa, con area circostante parzialmente selciata con beola rosa non squadrata posata ad opus incertum.

L'edificio è costruito in muratura di pietra a vista con tetto in legno e coppi, pavimentato in battuto di cemento.

Al di sotto del pavimento del portico vi è una piccola cantina con accesso diretto

Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.º 303  
GARRIPI  
SEGALINI

dall'area scoperta scoscesa verso est (mappale 83).

L'area scoperta pertinenziale è incolta con arbusti ed in prossimità del fabbricato accessorio vi è interrato il serbatoio del gas GPL al servizio dell'abitazione.

Complessivamente il bene immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione frutto di un buon intervento di recupero edilizio realizzato nella seconda metà degli anni novanta.

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

L'immobile, con le relative pertinenze, è abitato dalla madre del soggetto esecutato, la quale vive nell'abitazione collegata ad apparecchio sanitario per l'approvvigionamento dell'ossigeno.

#### **FORMALITÀ**

Sulla unità immobiliare oggetto di stima sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore di ██████████ S.R.L. di € 103.402,56# iscritta in data 19/04/2011 al n° reg. part.1049;
- IPOTECA GIUDIZIALE a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. di €20.000,00# iscritta in data 10/06/2011 al n° reg. part.1583;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ██████████ S.R.L. trascritto in data 19/02/2013 al n° reg. part.1418.

Geometra  
Cristina  
GARRIFINI  
N.º 303  
Piacenza

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Trattandosi di fabbricato indipendente non risultano oneri condominiali, seppure siano evidenti servitù di passaggio con gli immobili confinanti.

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il soggetto esecutato risulta, all'atto di acquisto, libero da vincoli matrimoniali.

#### **CONFORMITÀ NORME URBANISTICHE**

I fabbricati in oggetto sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967,

successivamente sono state realizzate opere di ristrutturazione edilizia a seguito di Concessione Edilizia n°36/94 del 12/10/1994 e successiva variante Autorizzazione Edilizia prot. gen.2909/96 del 10/07/1996; inizio lavori in data 15/04/1996, fine lavori in data 13/05/1997; richiesta di Certificato di Abitabilità presentata in data 03/12/1997 prot. gen.5164 con la relativa documentazione e dichiarazione di asseveramento ai fini dell'abitabilità prodotta dal direttore dei lavori.

Si evidenzia che al piano terra il locale WC previsto in progetto è in realtà una piccola cucinetta ed al piano secondo il locale ripostiglio previsto in progetto è in realtà un piccolo locale WC, così come il locale sottotetto è utilizzato impropriamente come camera da letto; tuttavia la difformità al piano terreno può essere sanata con una semplice comunicazione, mentre nel locale WC nel sottotetto dovrebbero essere rimossi i sanitari per rendere l'accessorio effettivamente un ripostiglio. Infatti il locale non ha l'altezza minima regolamentare per essere destinato a bagno/WC.

Anche la scheda catastale evidenzia le modeste difformità descritte, che in ogni caso non alterano la consistenza catastale del bene.

#### **CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono funzionanti e, nella pratica depositata in Comune per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità, sono presenti le relative certificazioni di conformità.

Tuttavia, in funzione della datazione degli impianti stessi, è sempre da prevedere un intervento di personale specializzato per una ulteriore verifica.

#### **VALUTAZIONE**

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base allo stato di fatto dell'immobile, della

Ufficio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 303  
GARRIPI NEGALINI



sua ubicazione in zona alto-collinare, in considerazione della tipologia costruttiva e quindi dei prezzi applicati in compravendite di immobili simili nella zona, nonché del particolare momento economico, lo scrivente ritiene equo valutare l'abitazione con accessori attribuendo i seguenti valori unitari, comprendendo negli stessi anche l'area coperta e scoperta pertinenziale.

Avremo pertanto:

- Abitazione PT1°:	97 mq. x €	450,00 = €	43.650,00
- Abitazione P2°:	45 mq. x €	250,00 = €	11.250,00
- Accessorio PTS1:	67 mq. x €	100,00 = €	<u>6.700,00</u>
	Sommano .....	= €	61.600,00

che si arrotondano in €61.000,00# (euro sessantunomila/00).

**VALORE COMPLESSIVO = €61.000,00# (EURO SESSANTUNOMILA/00)**

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

Il fabbricato ad uso abitativo con pertinenze, essendo di proprietà di persona fisica, sarà soggetto ad imposta di registro per la sua cessione.

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

PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON PERTINENZA, posto in Comune di Morfasso (PC) ed ubicato in Loc. San Giorgio Monastero.

L'immobile oggetto di stima è individuato al Catasto Terreni del Comune di Morfasso al Foglio 19 mappale 20 Ente Urbano di are 02-40 senza redditi e Foglio 19 mappale 83 Ente Urbano di are 04-10 senza redditi.

Con la precisazione che il Tipo Mappale presentato in data 13/03/2003 non è ancora stato evaso nella sua completezza; per tale motivo non vi è corrispondenza con il numero di mappa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati.

Lo stesso immobile è censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio

Collezione Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.º 303  
GARRIFTI  
SEGALINI

19 mappale 256 Loc. San Giorgio Monastero PT1°2°S1 cat.A/3 cl.4<sup>a</sup> vani 5,0

R.= €188,51#.

L'edificio, con l'area scoperta pertinenziale, confina in circondario con il mappale 21, il mappale 79, il mappale 84, il mappale 87, il mappale 78 ed il mappale 631, tutti del Foglio 19 del Comune di Morfasso.

**VALORE COMPLESSIVO = €61.000,00# (EURO SESSANTUNOMILA/00)**

#### CONCLUSIONI

Il valore stimato in **€ 61.000,00# (EURO SESSANTUNOMILA/00)** risulta essere il valore complessivo della piena proprietà dei beni immobili in Comune di Morfasso (PC) oggetto della **ESECUZIONE IMMOBILIARE N°014/2013** promossa da

██████████ S.R.L. contro ██████████

Il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 02 agosto 2013, 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 procedente ed iscritto:**

• ██████████ S.R.L.

c/o AVV. ISABELLA RAGO

Via Sant'Eufemia, 30

29121 PIACENZA

**- creditore iscritto:**

• **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

c/o AVV. MARIA CRISTINA MARGUTTI

Viale Regina Margherita, 16

20122 MILANO

**- proprietà esecutata:**

• ██████████ ██████████ ██████████

Collezione Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 303  
GARRIPI NEGALINI

Via della Liberazione, 53

20068 PESCHIERA BORROMEO (MI)

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 02 agosto 2013

Il C.T.U.

Allegati:

- visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- copia scheda catastale (1:200);
- planimetria dell'unità immobiliare (1:200) con estratti di mappa catastale (1:1.000 – 1:2.000);
- documentazione fotografica.

