

TRIBUNALE DI PIACENZA
Esecuzione immobiliare n. 76/2018
promossa da
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro

----- R E L A Z I O N E P E R I T A L E E S T I M A -----

Oggetto:

- Stima di unità immobiliare intestata a:
 - (c.f.:
 - (c.f.:

sita nel com. di Sarmato (PC) in Via Cortile, n. 17 (fg. 15, mapp. 136, sub. 3)

Riferimenti:

- Consulenza tecnica d'ufficio disposta dal Giudice Dott. Stefano Aldi Tiberti e giuramento del c.t.u. arch. Calogero Cannella in data 26.10.2019
- Udienza successiva fissata per il giorno 12.02.2020

P R E M E S S A:

Il sottoscritto Arch. Calogero Cannella, nominato c.t.u. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, visti i quesiti e le verifiche da svolgere come di seguito elencati,

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
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 co. II 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;

4. 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;
5. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
7. la valutazione estimativa **del valore di mercato 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. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale 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, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

8. 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. 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;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita;

espone quanto segue:

Lo scrivente ha effettuato sopralluoghi presso l'unità immobiliare in argomento, per constatarne le caratteristiche e la consistenza, eseguendo anche fotografie e rilievi ed ha effettuato accessi altresì presso:

- l'U.T.E., al fine di controllare i dati catastali degli immobili;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari (**anche in via telematica**), allo scopo di verificare la proprietà degli immobili e le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie;
- gli Uffici del comune interessato (**anche in via telematica**) allo scopo di raccogliere informazioni relative alle pratiche edilizie afferenti gli immobili in argomento e/o alle normative urbanistico edilizie vigenti in loco e/o presso l'anagrafe per altre incombenze.

01) Identificazione dei beni, dati catastali, confini:

Oggetto della presente procedura di esecuzione è una unità immobiliare (appartamento su tre elevazioni p. t. - p. 1° - sottotetto e pertinenze esclusive) ricadente nel comune di Sarmato (PC) in Via Cortile n. 17.

Attualmente l'unità immobiliare catastalmente risulta censita come segue:

Comune di Sarmato (PC) fg. 15, mapp. 136, sub. 3, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 6,5 vani, Rend. €. 228,27

ASTALEGALE.NET

Confini:

L'appartamento confina in tondo con due strade pubbliche; Via Cortile e Via Po quindi con porzione di altro edificio part. 134 e infine con altro subalterno part. 136.

02) Descrizione:

Trattasi di un appartamento che sviluppa, al lordo dei muri, una superficie di circa mq 123,00 (mq 61,50 per ciascun piano: p. t. e p. 1°).

Inoltre i due locali del sottotetto sviluppano circa mq 47,00 e le aree esterne di pertinenza misurano circa mq 32,00.

Gli ambienti che compongono l'abitazione sono:

- un vano ingresso soggiorno, un vano cucina e un servizio igienico e vano scala al p. t.
- due camere da letto, un servizio igienico al p. t. e vano scala al p. 1°
- due vani sottotetto con accesso tramite botola (non residenziali) al piano 2°

Le finiture e le condizioni generali dell'appartamento sono scadenti e manifestano uno stato di degrado evidente, segno di assenza e/o di pessima manutenzione.

Le pareti e i soffitti sono segnati da notevoli tracce per effetto di condensa e/o permeazioni, fenomeni legati alla caratteristiche strutturali e dimensionali ed esposizione dei muri perimetrali esterni.

L'impianto di riscaldamento è inesistente, l'impianto per la produzione dell'acqua sanitaria è inefficiente, l'impianto elettrico è vistosamente non a norma.

Conformità degli impianti: gli impianti per buona parte risultano esterni ed eseguiti sommariamente senza le opportune cautele di sicurezza e rispetto delle norme per cui si deve ritenere che gli impianti non abbiano alcuna certificazione e dalla constatazione a vista si può asserire che tutti necessitino di un totale rifacimento.

Certificazione energetica: i proprietari non hanno fornito documenti in merito alla certificazione energetica dei beni.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche e consistenza dei beni vedere i grafici /o la documentazione fotografica allegati.

03) Proprietà, Provenienza e Occupazione e dei beni:

I beni risultano essere di proprietà di:

- (c.f.): nata il 16.12.1975 in India - EE (per 1/2);
- (c.f.): nato il 20.05.1976 in India - EE (per 1/2).

Provenienze:

- I signori acquistano dai signori e la quota di proprietà di ½ ciascuno, (Trascrizione a favore del 19.06.2009 - Notaio Onorato Mario - ved. Ispezione Ipotecaria allegata aggiornata al giorno 09.10.2019)

Occupazione:

- In atto i beni sono utilizzati dal nucleo familiare della signora e da altri soggetti conviventi (vedere certif. contest. di resid. e stato di famiglia allegato), mentre il signor non risulta reperibile (ved. certificato storico rilasciato dall'anagrafe del comune di Sarmato).

04-05-06) Regolarità edilizia e riferim. urbanistici, opere abusive, spese condominiali:

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di edificio e relative pertinenze il tutto ricadente con altre unità immobiliari in zona definita "**Zona Residenziale consolidata**" e **regolamentata dall'art. 3.2.6** secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente nel Com. di Sarmato.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risultano pratiche edilizie intestate ai signori e

Dalla constatazione dei luoghi e come documentato si evidenzia che tra i beni rilevati e la scheda catastale vi sono lievi difformità distributive interne mentre all'esterno non sono state riscontrate variazioni che riguardino i prospetti e/o la volumetria.

Le difformità di cui sopra risultano sanabili con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria che comporta il pagamento di una oblazione di circa €. 2.000,00 oltre €. 85,00 per diritti di segreteria e gli oneri presunti di un tecnico per circa €. 500,00.

Inoltre necessita l'aggiornamento della scheda catastale (costo presunto per soppressione e creazione di nuova scheda, bollati ecc., circa €. 400,00/500,00).

L'appartamento non fa parte di alcun condominio per cui non ci sono spese condominiali.

07-08) Valore dei beni, pignoramento di quota:

Il valore dei beni così individuati e descritti è stato calcolato riferendosi a parametri e prezzi di mercato noti per beni immobili (**appartamenti e pertinenze**) aventi caratteristiche simili a quelli in argomento, tratti da editoria specializzata e/o effettuando indagini presso locali operatori del settore, a cui è stato applicato un abbattimento/incremento forfetario in relazione alla condizione di manutenzione e/o efficienza dei beni.

In questo caso si stima che il valori medi siano i seguenti:

- appartam. p. t. (al lordo dei m.)	c. mq	61,50	x €.	400,00/mq	=	€.	24.600,00	
- appartam. 1° p. (al lordo dei m.)	c. mq	61,50	x €.	400,00/mq	=	€.	24.600,00	
- sottotetto 2° p. (al lordo dei m.)	c. mq	47,00	x €.	250,00/mq	=	€.	11.750,00	
- cortile p. t. (al lordo dei m.)	circa mq	12,00	x €.	150,00/mq	=	€.	1.800,00	
- aree esterne di pert. p. t.	circa mq	20,00	x €.		s. v.	=	€. zero,00	
							sommano	€. 62.750,00

(diconsi euro sessantaduemilasettecentocinquanta / 00).

Tale valore riflette le condizioni generali non buone dell'intera unità immobiliare e in mancanza di lavori di bonifica e/o ristrutturazione imminenti, si deve ritenere verosimile che la suddetta stima possa nel tempo anche diminuire.

In ultimo va detto che nella zona ove ricade l'immobile (ved. stralcio R.U.E. allegato), è permessa altresì l'attività edificatoria di demolizione e ricostruzione con valori di pari a quelli della demolizione.

Il trasferimento dei beni al compratore comporterà il pagamento dell'I.V.A. con le eventuali agevolazioni di legge.

Non si tratta di pignoramento di quota e il pignoramento riguarda il 100% dei beni sopra elencati.

09-10) Opere da eseguire con urgenza sul bene, recapito amm.re condominiale:

All'interno dell'appartamento NON è necessario eseguire alcuna opera urgente in quanto non vi sono parti pericolanti. Comunque, bisogna evidenziare che tutta la porzione di fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria riguardanti tutti gli impianti (da eseguire a norma) e anche alcune parti strutturali come le coperture.

In mancanza di una radicale bonifica, ogni altra opera di manutenzione ordinaria sarebbe vana.

L'edificio non ha amministratore condominiale.

11-12) Grafici, docum. fotogr. dei beni e predisposizione di n. 2 cd-rom contenenti la relazione di stima, gli allegati e riferimenti vari:

La presente perizia è corredata da grafici e documentazione fotografica, idonei per meglio individuare la consistenza e la qualità dei beni pignorati.

Inoltre sono stati predisposti n. 2 cd-rom contenenti tutti gli elaborati e riferimenti prodotti e/o acquisiti dallo scrivente consulente tecnico d'ufficio.

Allegati alla relazione peritale:

- Documentazione fotografica dei luoghi (n. 12 pagine)
- Schemi grafici di riferimento (n. 1 pagina ft. A3)
- Riferimenti R.U.E. (n. 2 pagine)
- Riferim. catastali (n. 7 pagine)
- Ispez. ipotecarie (n. 14 pagine)
- Certif. resid. storico Com. di Sarmato a nome di (n. 2 pagine)

data:

il consul. tecnico d'ufficio: Arch. Calogero Cannella

