

**TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 272/2012

promossa da

**ITALFONDIARIO S.P.A.**

con

contro

e

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

Lo scrivente dottore ingegnere Francesco Cavalli, con studio a Piacenza nei Chiostrì del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori ingegneri della provincia di Piacenza con il n. 1279, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura in epigrafe, nell'udienza del 3 dicembre 2012 prestava giuramento di rito e riceveva mandato di effettuare gli accertamenti e di 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 regolazioni 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 l'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 e 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 regolazioni 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 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 dalla 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 condominiale, 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'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 ed un file contenente le fotografie.

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, al fine di verificarne la completezza ex art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico, compiendo indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Piacenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Calendasco, nonché presso operatori immobiliari della zona.

Per procedere al sopralluogo presso l'immobile, lo scrivente, nella impossibilità di rintracciare telefonicamente i signori \_\_\_\_\_ ha provveduto a convocarli presso l'immobile pignorato per il giorno 13 febbraio 2013 mediante raccomandata a.r. inviata presso la residenza degli esecutati che, sulla base del certificato di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Calendasco, coincide con l'indirizzo dell'immobile oggetto di stima. Il giorno del sopralluogo i signori \_\_\_\_\_ non avevano ancora ritirato la raccomandata presso l'ufficio postale e non si erano presentati sul posto. Poiché lo scrivente si era comunque recato in loco, prendeva visione dei luoghi, senza però poter accedere alla proprietà e soprattutto senza poter rilevare le caratteristiche interne dell'immobile ed il suo stato di conservazione. Con nuova raccomandata del 18 febbraio 2013 lo scrivente invitava gli Esecutati a presentarsi presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 27 febbraio 2013. Nel frattempo, vista la difficoltà nel reperire gli esecutati, procedeva con le ulteriori indagini necessarie per completare la perizia di stima (indagini catastali, urbanistiche ed edilizie) e chiedeva l'assistenza dell'Arma dei Carabinieri, previo colloqui telefonici, per procedere, se necessario, al sopralluogo forzando l'ingresso dell'appartamento. La raccomandata inoltrata agli Esecutati è rimasta inevasa, in giacenza presso l'ufficio postale. Alla luce di quanto accaduto lo scrivente prendeva accordi con l'Arma dei Carabinieri e con un fabbro per procedere all'ingresso forzato nell'edificio per il giorno 27 febbraio 2013. Il giorno 27 febbraio 2013 il sottoscritto si presentava presso l'immobile di proprietà degli esecutati e dopo aver atteso inutilmente l'arrivo degli stessi, procedeva, con l'assistenza di un fabbro e la supervisione dell'Appuntato Scelto Paolo Bussandri e del Carabiniere Scelto Marco Minicacci, al sopralluogo all'interno dell'immobile. Come meglio dettagliato nel verbale

di sopralluogo allegato alla presente relazione (Allegato 6), per accedere all'interno dell'immobile non è stato necessario forzare la serratura e quindi non è stata sostituita. Lo scrivente ha così potuto effettuare il sopralluogo di rito al fine di accertare la natura, la consistenza, la conformità edilizia, lo stato di conservazione e, in generale, tutte le caratteristiche necessarie per la descrizione e la stima del valore dell'immobile.

#### **Documentazione ex art. 567 codice di procedura civile**

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa si è accertato che la stessa è completa ed idonea e pertanto si è proceduto all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti da 1 a 12.



**1. Identificazione catastale, confini, provenienza e corrispondenza degli immobili pignorati – Quesito n. 1**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è posto in Località Boscone Cusani a Calendasco in provincia di Piacenza ed è costituito da un'abitazione indipendente disposta su tre piani fuori terra oltre ad un piccolo "rustico" esclusivo ad uso deposito e legnaia.



*Inquadramento generale con individuazione dell'immobile*

**1.1 Identificazione catastale dell'immobile**

L'immobile risulta descritto:

nel Catasto Fabbricati del comune di Calendasco in capo alla ditta

nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

proprietario per 1/2 e \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_

Fisc. ... proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni come segue:

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita euro</i>	<i>Indirizzo</i>
			A/4	3	5,5 vani	122,14	Località Boscone Cusani n. 100 – Piano: T-1

l'area su cui insiste il suddetto immobile è descritta nel Catasto Terreni del Comune di Calendasco in capo a "Area di enti urbani e promiscui"

Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				ha	a	ca		
			ente urbano		11	60	-	-

Si precisa che la particella sub. e deriva dalle particelle e sub. , in seguito a variazione per modifica identificativo – allineamento mappe, approvato dall'Agenzia del Territorio di Piacenza in data 15 aprile 2005 n. 6372.1/2005 prot. n. PC0031210.

In base alle verifiche eseguite è stato accertato che l'abitazione è correttamente descritta nelle visure catastali e che ad essa risulta correttamente attribuita la propria categoria catastale, ad eccezione del numero civico in quanto la visura riporta erroneamente il numero 100, mentre in realtà il numero corretto è il 125. Per quanto riguarda invece la planimetria al catasto fabbricati si sottolinea come non ci sia corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato in planimetria, in quanto sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria con modifiche della disposizione interna senza provvedere ad aggiornare le planimetrie catastali; per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 3 in cui sono state rappresentate le difformità rilevate. Il rustico esclusivo, posto sul retro dell'edificio, risulta inserito in mappa al C.T. ma, pur essendo rappresentato, la planimetria al catasto fabbricati non riporta la suddivisione interna ed il piano primo. Sulla base di quanto detto è quindi necessario aggiornare le schede catastali relative ad entrambi gli edifici.

## 1.2 Confini

L'appartamento confina in circondario con proprietà \_\_\_\_\_ o aventi causa, con proprietà \_\_\_\_\_ o aventi causa, e con cortile comune.

Il rustico posto a nord rispetto all'appartamento, confina in circondario con proprietà \_\_\_\_\_ o aventi causa, con proprietà \_\_\_\_\_ o aventi causa e con cortile comune.

## 1.3 Corrispondenza dei dati degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento

In base alle verifiche eseguite, è stato accertato che i dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare redatto in data 10 luglio 2012, rep. n. 1751, trascritto a Piacenza con nota 24 settembre 2012 ai n.ri 11030/8371 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede a Parma Cod. Fisc. 02113530345 e contro, \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, corrispondono alla situazione in essere alla data di trascrizione dell'atto stesso.

## 1.4 Specificazione in merito alla proprietà del bene

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà dell'abitazione e del rustico così come descritti catastalmente.

## 1.5 Provenienza degli immobili pignorati



## 2. Descrizione del bene e stato di conservazione – Quesito n. 2

L'immobile oggetto di stima è posto in località Boscone Cusani n. 125 in comune di Calendasco (PC), è costituito da una abitazione indipendente disposta su tre piani fuori terra composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno e camera al piano terra; tre camere e bagno al piano primo e soffitta non abitabile al piano secondo. Oltre all'abitazione l'immobile oggetto di esecuzione comprende anche un rustico ad uso esclusivo ed una'area comune scoperta.



*Inquadramento generale della zona con individuazione dell'abitato di Boscone Cusani*

L'abitato di Boscone Cusani si trova a circa 17 Km da Piacenza; giunti a Calendasco lungo la SP13 si segue per circa 4 Km la deviazione posta sulla destra che indica Boscone Cusani e si giunge quindi alla frazione. La frazione si sviluppa ad ovest del fiume Po dentro argine; l'abitazione oggetto di stima si trova al centro dell'abitato ed è raggiungibile in auto tramite la strada principale.

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale di vecchia costruzione, costituito da abitazioni, portici, depositi, ex stalle e area cortilizia comune. Si tratta in parte di ex fabbricati rurali che presumibilmente costituivano un'unica corte aziendale realizzata nei primi anni del '900. Ad oggi i fabbricati appartengono a differenti proprietà mentre l'area scoperta è rimasta comune a tutti gli edifici, come risulta evidente dalla planimetria sottostante.



*Individuazione su base catastale dell'immobile oggetto di stima*

L'area comune è costituita dalla strada inghiaziata di accesso, da spazi pavimentati adiacenti ai fabbricati e da una porzione in parte inghiaziata ed in parte a prato posta a nord dei fabbricati; si precisa che le porzioni del cortile comune poste in adiacenza dei fabbricati ad est sono state recintate e chiuse con cancelli, risultando quindi ad uso esclusivo degli edifici stessi.

L'abitazione, fa parte di un edificio realizzato in muratura di laterizio, con solai in parte in latero-cemento ed in parte con travetti a vista in legno e tavelle intonacate ed il tetto realizzato con travetti e tavelle di laterizio; il tetto è coperto da manto di coppi ed è provvisto di canali di gronda e di pluviali in lamiera zincata pre-verniciata color testa di moro. Le facciate dell'abitazione sono intonacate e quella rivolta verso la strada principale è tinteggiata. L'abitazione ha due ingressi, uno sul fronte ed uno sul retro, chiusi da serramenti in legno massello non blindati.

### Descrizione e consistenza dell'abitazione

#### Piano Terra

Al piano terra si trova l'ingresso, la cucina abitabile e due stanze. Tutti i locali hanno pareti rivestite con intonaco e tinteggiate, ad eccezione della stanza posta a sud ovest in cui sono state rivestite con perline in legno di abete e dell'angolo cucina rivestito con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 1,50 metri. I pavimenti dell'ingresso, della cucina e della stanza posta a sud-ovest sono rivestiti in parte da piastrelle di ceramica ed in parte da marmette di graniglia; il restante pavimento del piano terra è rivestito in cementine. Dal piano terra, tramite una scala con scalini in graniglia, si accede al piano primo.

#### Piano primo

Al piano primo (secondo fuori terra) si trovano due camere, un ampio disimpegno ed un bagno. Tutte le stanze hanno pareti rivestite con intonaco e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica prive di battiscopa; il bagno ha le pareti e il pavimento rivestiti in piastrelle di ceramica a tutta altezza ed è provvisto di doccia, lavandino e sanitari dotati di rubinetteria di serie. Dal piano primo, tramite una scala con scalini in graniglia, si accede alla soffitta posta al secondo piano.

#### Piano secondo - Soffitta

Al piano secondo (terzo fuori terra) si trova una soffitta non abitabile con dimensioni pari all'intera pianta dell'abitazione. La soffitta presenta pareti rivestite con intonaco e

tinteggiate, pavimento formato dalla tavelle in laterizio che costituiscono il solaio, tetto a vista con orditura in legno e tavelle in laterizio tinteggiate.

Si segnala la presenza di evidenti chiazze di umidità in corrispondenza delle canne fumarie.

#### Infissi

Le finestre sono in legno, con vetro-singolo e antoni esterni in legno massello sulla facciata esposta a sud e persiane in legno sulla facciata esposta a nord. La porta di ingresso posta sul prospetto principale è in alluminio e vetro, protetta da un portoncino in legno massello, l'ingresso posto sul retro è in legno massello chiuso da un lucchetto. Le porte interne sono in parte in legno massello con vetrofanie ed in parte in legno tamburato.

Tutti i serramenti risultano obsoleti ed in pessime condizioni di manutenzione.

L'abitazione nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione, si segnalano evidenti tracce di umidità causate da risalita capillare sui muri al piano terra ed infiltrazioni dalle canne fumarie. L'impianto di riscaldamento non è presente, l'allaccio del gas è stato rimosso, l'impianto elettrico è obsoleto e non a norma.

#### Rustico ad uso deposito e legnaia

A nord dell'abitazione è presente un rustico ad uso esclusivo costituito da un ex stallino al piano terra con soprastante fienile e portico sul retro ad uso legnaia con servizi esterni. L'edificio è realizzato in muratura di mattoni a vista, il tetto a doppia falda con orditura primaria e secondaria in legno e copertura in coppi. La pavimentazione del deposito al piano terra è costituita da tavelle in laterizio e del portico sul retro in terra battuta.

Il rustico si trova in pessime condizioni di manutenzione e privo di impianti.

L'abitazione presenta le seguenti misure determinate considerando per intero lo spessore dei muri perimetrali esclusivi e computando in ragione di un mezzo lo spessore dei muri comuni alle unità immobiliari confinanti, come di seguito riportato:

- abitazione piano terra	mq 53,18
- abitazione piano primo	mq 53,18
- abitazione piano secondo (soffitta)	mq 53,18

La superficie commerciale dell'immobile corrisponde alla superficie della singola unità determinata come sopra e computando in ragione di un mezzo la superficie della soffitta in quanto direttamente comunicante con i vani principali dell'abitazione. Sulla base di quanto detto la superficie commerciale dell'appartamento opportunamente arrotondata risulta determinata in mq 133,00.

Il rustico ha una superficie in pianta pari a circa 51,00 mq.

### **3. Stato di possesso dei beni – Quesito n. 3**

In base alle indagini effettuate presso il comune di Calendasco è emerso che i signori ..... hanno la propria residenza anagrafica presso l'immobile oggetto di stima così come da certificato di residenza allegato alla presente relazione (Allegato 5); si precisa comunque che al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono e degrado.

### **4. Formalità, vincoli, oneri, ecc., gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente – Quesito n. 4**

Dagli accertamenti effettuati non risultano formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

### **5. Formalità, vincoli, oneri, ecc., gravanti sui beni non opponibili all'acquirente – Quesito n. 5**

A carico dell'immobile pignorato risultano iscritte le formalità non opponibili all'acquirente, di seguito descritte.

Ipoteca volontaria in forza di atto notaio dott. Grazia Annunziata in data 19 aprile 2005 repertorio nn. 4740/914, iscritta a Piacenza con nota 20 aprile 2004, rep. n. 6381/1519, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede a Parma Cod. Fisc. 02113530345 e contro \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ e proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni e contro \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ a qualità di debitore non datore di ipoteca.

Si precisa che il mutuo di cui all'ipoteca sopra descritta è stato accollato ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in occasione della compravendita dell'immobile dalla signora \_\_\_\_\_

Per mezzo del suddetto atto veniva iscritta ipoteca di euro 154.500,00 sull'immobile di proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ descritto nel C.F. del comune di Calendasco al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ (ora particella \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_).

Verbale di pignoramento immobiliare redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 10 luglio 2012, rep. n. 1751, trascritto a Piacenza con nota 24 settembre 2012 ai n.ri 11030/8371 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede a Parma Cod. Fisc. 02113530345 e contro, \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Mediante il suddetto verbale veniva pignorato l'immobile di proprietà di \_\_\_\_\_ descritto nel C.F. del comune di Calendasco al foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_ : 2 graffati.

Si precisa che il soggetto a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. ha conferito mandato con rappresentanza ad ITALFONDIARIO SPA con sede in Roma in via Carducci n. 131 Cod. Fisc.: 00399750587 che pertanto ne è procuratrice mandataria.

## **6. Conformità edilizia ed urbanistica – Quesito n. 6**

### **6.1 Conformità edilizia**

Dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calendasco, lo scrivente ha accertato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è stato costruito in data antecedente all'1/9/1967, che non esiste un certificato di agibilità/abitabilità relativo all'immobile di cui trattasi e che dalla data di costruzione non risultano pratiche edilizie relative ad esso.

Come già detto al par. 1.1, si sottolinea ulteriormente che durante il sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che la planimetria al catasto fabbricati differisce dallo stato di fatto, in quanto nell'appartamento è stata modificata la disposizione interna dei locali e la disposizione interna del rustico non è rappresentata nella scheda planimetrica.

La sanatoria per la difformità di cui sopra implica la presentazione di una denuncia in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 23 del 21 ottobre 2004; il costo della sanatoria, comprensivo di spese tecniche ed aggiornamento catastale si determina in complessivi euro 2.200,00 oltre a diritti di segreteria, tributi catastali e oneri di oblazione che dovranno essere determinati dallo Sportello unico per l'edilizia ai sensi del comma 3, lettera c dell'art. 17 della Legge Regionale n. 23 del 21 ottobre 2004.

### **6.2 Destinazione urbanistica**

L'immobile oggetto di esecuzione, in base al PSC vigente in comune di Calendasco, è normato dalla "Disciplina particolareggiata dei centri storici" e più precisamente individuato come edificio soggetto a "Ristrutturazione edilizia" normata dall'art. 4.3.1 del RUE ed inoltre la zona in cui si trova è soggetta a "Ristrutturazione urbanistica soggetta a programmi integrativi di intervento" normata dall'art. 3.2.7 del RUE (Allegato 4). Non è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il fabbricato fa parte di un'unità immobiliare urbana con una superficie inferiore a mq 5.000 (comma 2 dell'art. 30 del DPR 380/2001).

## **7. Stima del valore del bene pignorato – Quesito n. 7**

### **7.1 Criterio di stima adottato**

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di beni immobili, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare. In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare. Nel caso di cui si tratta, dovendo stimare un abitazione indipendente le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, tipologia, consistenza, dimensione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva e tipologia di servizi presenti, nonché il livello delle finiture dell'unità immobiliare. Richiamate le caratteristiche dell'immobile descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come, nel caso in esame, sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'assenza di impianto di riscaldamento, la tipologia delle finiture e lo stato di degrado in cui versa l'abitazione, il rustico esclusivo e l'area scoperta comune.

Sulla base di quanto sopra esposto, in considerazione della forte crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, con depressioni ancora più evidenti in zone marginali ed in particolare in frazioni isolate e poco servite come quella in cui si trova l'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo stimare il valore di 400,00 euro al metro quadrato per quanto riguarda l'abitazione con relative aree scoperte comuni; si precisa che il valore stabilito tiene anche conto del costo della sanatoria di cui al paragrafo 6. Per quanto riguarda il rustico esclusivo si stima un valore a corpo pari ad euro 8.000,00.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il valore venale risulta così determinato:

- appartamento: mq 133,00 x euro/mq 400,00 = euro 53.200,00 (euro cinquantatremilaeduecento/00);

- rustico esclusivo a corpo: euro 8.000,00 (euro ottomila/00)  
per complessivi **euro 61.200,00 (euro sessantunomilaeduecento/00)**.

La valutazione dell'immobile deve tenere comunque conto della procedura esecutiva in corso, di conseguenza il valore di mercato sarà ridotto in misura percentuale del 20% in considerazione dei maggiori oneri tributari determinati sul valore commerciale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti ed in particolar modo della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Il valore di mercato dell'immobile, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 20%, di conseguenza il valore della vendita sarà pari ad euro 61.200,00 x 0,80 = euro 48.960,00 (euro quarantottomilanovecentosessanta/00) che si arrotondano in **euro 49.000,00 (euro quarantanovemila/00)**.

#### **7.2 Formazione e stima dei lotti**

Trattandosi di stimare un abitazione indipendente con rustico ad uso esclusivo posto nello stesso complesso immobiliare, si ritiene che l'alienazione debba avvenire in un unico lotto.

#### **8. Pagamento dell'IVA – Quesito n. 8**

L'immobile oggetto di pignoramento è un bene personale e non si tratta di bene strumentale all'esercizio dell'attività, di conseguenza non risulta assoggettato al regime IVA.

#### **9. Pignoramento di quota – Quesito n. 9**

L'immobile in oggetto è stato pignorato per l'intero, non sussiste quindi la necessità di valutare una ipotesi di divisione.

#### **10. Eventuali opere da eseguire sul bene – Quesito n. 10**

Dal sopralluogo e le indagini effettuate, ad oggi si evidenzia la necessità di effettuare un

intervento di manutenzione del manto di copertura per eliminare le infiltrazioni provenienti dai camini. Per quanto riguarda il costo dell'intervento di manutenzione, non viene quantificato, in quanto non è stato possibile effettuare una verifica puntuale della copertura.

**11. Eventuale nominativo e recapito dell'amministratore di condominio – Quesito n. 11**

L'immobile oggetto di stima è indipendente, non si trova all'interno di un condominio, non è quindi presente un Amministratore.

**12. Sintesi conclusiva**

Per quanto sopra esposto lo scrivente così riassume sinteticamente le risposte ai quesiti.

Consistenza:

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione indipendente disposta su tre piani fuori terra con rustico esclusivo ed area comune scoperta.

Ubicazione:

L'abitazione è posta in Località Boscone Cusani n. 125 in comune di Calendasco in provincia di Piacenza

Confini:

L'appartamento confina in circondario con proprietà ..... aventi causa, con proprietà ..... o aventi causa, e con cortile comune.

Il rustico posto a nord, confina in circondario con proprietà ..... o aventi causa, con proprietà ..... o aventi causa e con cortile comune.

Dati catastali

L'immobile risulta descritto:

nel Catasto Fabbricati di Calendasco in capo alla ditta ..... nato .....

il \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2;  
 \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_  
 proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni come  
 segue:

Fg	Part	Sub	Col	Cl	Cons	Rendita euro	Indirizzo
			A/4	3	5,5 vani	122,14	Località Boscone Cusani n. 100 – Piano: T-1

l'area su cui insiste il suddetto immobile è descritta nel Catasto Terreni del Comune di Calendasco in capo a "Area di enti urbani e promiscui"

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				ha	a	ca		
			ente urbano		11	60	-	-

Si precisa che la particella \_\_\_\_\_ deriva dalle particelle \_\_\_\_\_, in seguito a variazione per modifica identificativo – allineamento mappe, approvato dall'Agenzia del Territorio di Piacenza in data 15 aprile 2005 prot. n. PC0031210.

#### Valore di vendita

Il valore di vendita dell'immobile sottoposto ad esecuzione risulta pari ad **euro 49.000,00 (quarantanovemila/00)**.

Piacenza, lì 13 marzo 2013

L'ESPERTO  
 dott. ingegnere Francesco Cavalli

#### ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Tav. n. 1 - Planimetria dello stato di fatto
3. Tav. n. 2 – Planimetria raffigurante le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
4. Documentazione urbanistica
5. Documentazione anagrafica
6. Verbale del sopralluogo effettuato in data 27/02/2013
7. Reperto fotografico
8. Supporto informatico contenente la relazione e gli allegati dal n. 1 al n. 7