

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Procedura es.imm. n. 333/2017 R.G.E., promossa da:

BANCA MPS SPA

Contro

QUESITO DEL GIUDICE

In sede di giuramento il Giudice dell'esecuzione impartiva all'esperto le seguenti disposizioni:

"Il giudice dell'esecuzione, visti gli artt. 568 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c., dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
2. *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
3. *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - i. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
4. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
5. *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
6. *a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
7. *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,*

indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione; allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati; provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.; riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori; formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti; informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.”

= Risultanze del sopralluogo =

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1. Tipologia, conformazione, epoca

Il compendio immobiliare, sito nel Comune di Chieve in via Lanfranco 11/A, è composta da un'abitazione unifamiliare con annessa area destinata a giardino ed un edificio rustico accessorio. L'immobile è situato in posizione centrale rispetto all'abitato, trovandosi a circa 200 metri dalla piazza centrale, sulla quale si affacciano il Comune, la Chiesa Parrocchiale, un istituto di credito e le attività commerciali.

L'edificio principale, destinato all'abitazione, è articolato e sviluppato su più piani (da uno a tre), è di impianto centenario ed ha subito, a partire dagli anni '70, diversi interventi manutentivi e di ristrutturazione.

Il rustico accessorio, destinato a deposito, è di impianto più recente rispetto alla casa ma comunque risalente per caratteristiche alla prima metà del 1900, è collocato all'interno dell'area esclusiva, a ridosso del confine ovest ed è sviluppato su un unico piano.

L'area esclusiva annessa al compendio è così suddivisa: un reliquato esterno al cancello pedonale e carraio, costituisce l'accesso alla proprietà; la porzione che si estende all'interno dell'accesso è destinata a giardino.

1.2. Caratteristiche costruttive, stato di manutenzione

L'**abitazione**, con altezza media netta interna di m. 2,70, è così composta:

P.T. = ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno, portico, due ripostigli e il giardino;

P.1° = tre camere (di cui una raggiungibile solo dal tinello), veranda, bagno, disimpegno e balcone;

P.2° = soffitta (raggiungibile dalla veranda).

Gli affacci principali, dai quali l'abitazione riceve più luce, sono rivolti a nord e a ovest.

Le murature sono in parte in mattoni pieni (quelle perimetrali) ed in parte in laterizio (le tramezze interne).

I pavimenti nei locali destinati alla residenza sono in piastrelle di grés o in ceramica, mentre i rivestimenti delle pareti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica; **i pavimenti dei locali accessori** sono in cemento

I serramenti esterni (finestre e portefinestra) sono in alluminio con vetrocamera, protetti esternamente da tapparelle in plastica al piano terra ed al piano primo verso la via e da ante in legno al piano primo verso il giardino.

I serramenti interni (porte) sono in legno di tipo tamburato con specchiature in vetro stampato ed il **portoncino d'ingresso** è di tipo tamburato cieco.

L'**impianto di riscaldamento** è autonomo, alimentato da caldaia murale posta in cucina ed alla quale è demandata anche la produzione di acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è diffuso nelle stanze da termosifoni in alluminio.

L'**impianto igienico sanitario** dei bagno al piano terra è composto da lavabo, water, bidet e vasca; al piano primo è composto da lavabo, water, bidet e doccia.

L'**impianto elettrico** è distribuito "sottotraccia".

* * * * *

Il rustico è composta da due locali collegati tra loro, la cui altezza netta interna è pari a m. 2,50.

Il pavimento è in cemento, le **pareti** sono in laterizio o legno, il **soffitto** controsoffittato con pannelli leggeri in legno.

I serramenti (tutti di recupero) sono in legno.

Il locale è dotato del solo **impianto elettrico**.

* * * * *

Le **strutture** degli edifici sono miste: in muratura, cemento e laterizio. Le facciate (in gran parte ammalorate, presentano evidenti macchie di umidità ascendente) sono intonacate e, nella quasi totalità, tinteggiate .

Le finiture del compendio sono varie in seguito alle varie opere di riattamento susseguitesesi nel tempo.

Nel complesso il Ctu ritiene che il compendio si trovi in un mediocre stato di manutenzione, in seguito al quale siano necessarie varie opere di manutenzione finalizzate al miglioramento/adequamento degli impianti e delle finiture, nonché della salubrità delle murature perimetrali del piano terra.

1.3. Confini

A **nord** la via Lanfranco; ad **est** altra proprietà di cui ai mappali 233,204 e 203 subalterno 501; a **sud** altra proprietà di cui al mappale 244; ad **ovest** una roggia oltre la quale si trova un'altra proprietà di cui ai mappali 231, 200 e 199

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO

2.1. Criterio utilizzato

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio si basa sull'applicazione di coefficienti moltiplicatori di differenziazione, al corrente prezzo di mercato per metro quadro. Il risultato così ottenuto risulta corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche rilevate durante le operazioni peritali.

I coefficienti applicati vengono riferiti principalmente all'età dell'immobile ed al suo stato di manutenzione ma anche a tutte quelle eventuali peculiarità che possono incidere positivamente o negativamente sul risultato finale.

Il valore a metro quadrato finale viene moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile, nella quale: la metratura lorda delle porzioni pertinenziali (cantina, soffitta, balcone, veranda, ecc...) viene considerata in percentuale, mentre quella delle porzioni principali viene considerata interamente.

2.2. Abitazione con rustico e rimessa

2.2.1. Calcolo del valore a metro quadrato

Il Ctu, vagliato il movimento di mercato locale e più specificatamente nella zona urbana in cui risulta ubicato l'immobile, ha ritenuto opportuno utilizzare come prezzo per metro quadrato nuovo la somma di € 1.200,00.

I coefficienti correttivi da applicare a tale prezzo considerano:

- ✓ l'età del fabbricato (> 50 anni) = 0,50
- ✓ lo stato di manutenzione (mediocre) = 0,80
- ✓ l'orientamento dell'abitazione nord-ovest = 0,99

Per tanto si ottiene il seguente valore corretto:

€ 1.200,00 x 0,50 x 0,80 x 0,99 = € 475,20 arrotondati ad **€ 475,00**

2.2.2. Calcolo della superficie commerciale ragguagliata

Superficie lorda abitazione circa mq. 216,50 x 1,00 = **mq.216,50**

Superficie lorda portico circa mq. 15,00 x 0,50 = **mq.7,50**

Superficie lorda balcone circa mq. 10,00 x 0,25 = **mq.2,50**

Superficie lorda veranda circa mq. 17,50 x 0,80 = **mq.14,00**

Superficie lorda soffitta circa mq. 43,00 x 0,15 = **mq.6,45**

Superficie lorda rustico circa mq. 50,00 x 0,25 = **mq.12,50**

Superficie lorda area di pertinenza circa mq. 735,50 (sino a mq. 281 x 0,10 da mq. 282 a mq.735,50 x 0,02) = **mq. 37,17**

Superficie commerciale totale = mq. 296,62

2.2.3. Attribuzione del valore

Valore finale: €/mq 475,00 x mq. 296,62 = € 140.894,50*

* valore al quale detrarre i costi da sostenere per la regolarizzazione di abusi edilizi

2.3. Diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo

Gli esecutati risultano essere gli unici proprietari, e per questo motivo il diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo è l'intera proprietà.

2.4. Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare risulta sprovvista dell'attestato di certificazione energetica, e per questo motivo lo scrivente tecnico ha incaricato l'ing. Alberto Ventura di San Bassano, esperto certificatore accreditato al n.19483, a redigere il documento che qui viene allegato.

Stante alcune verifiche che si sono rese necessarie oltre a quelle ordinarie, l'ingegnere incaricato, non è riuscito ad evadere la pratica per consentire al Consulente del Giudice di depositare l'APE unitamente alla relazione peritale.

Il documento verrà sicuramente depositato ad integrazione della presente, prima della prossima udienza già fissata in data 5/10/2018.

3. REGOLARITA' URBANISTICA

3.1. Pratiche edilizie agli atti

- 1- Comunicazione relativa a domanda di Licenza per Costruzione Edilizia prot. n. 1428 del 17.8.1972: per riforma di fabbricato di abitazione (a nome ██████████);
- 2- Richiesta di Autorizzazione ad eseguire lavori di Manutenzione Straordinaria P.E. n.411 del 2836/1981: per costruzione di servizio igienico (a nome ██████████);
- 3- Concessione Edilizia n.684 del 20.6.1990 prot. n. 1621: per adeguamento servizio igienico (a nome ██████████);
- 4- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n.831 del 9.2.2006 P.E. n.9/2006: per la chiusura di una parte di portico con realizzazione dell'ingresso e apertura di porte interne (a nome ██████████);
- 5- Permesso di Costruire in Sanatoria n.02/2010 prot. 5675 del 1.9.2010: per la sanatoria in seguito alla realizzazione del cancello carrabile e pedonale (a nome ██████████)

3.2. Irregolarità urbanistiche

Verificata la corrispondenza dell'immobile così come rilevato, con le pratiche agli atti presso il Comune di Chieve e dopo un confronto con il tecnico comunale (arch. Guglielmo Zilioli), si sono potute riscontrare le seguenti "piccole" irregolarità urbanistiche:

- non risultano autorizzate alcune tramezze interne al primo piano;
- non risultano autorizzate alcune aperture e chiusure di porte;
- il bagno al piano terra, denunciato con l'accesso dal portico, in realtà è raggiungibile solamente e direttamente dal tinello, senza essere disimpegnato; tale fatto si configura come abuso edilizio ai fini urbanistici ed igienico sanitari. Nel primo caso si tratta di una mera incongruenza tra quanto denunciato e quanto realizzato; nel secondo caso si tratta della inosservanza di una norma stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene all'art. 3.4.71, nel quale si precisa che i servizi igienici

devono avere accessi da corridoi o disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;

- la scala al piano terra che collega il tinello alla camera al primo piano non risulta essere stata realizzata nella posizione così come dai disegni comunali

3.3. Irregolarità urbanistiche

Per regolarizzare e sanare gli abusi indicati al paragrafo 3.2., è necessario, allo stato attuale della normativa vigente, presentare una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, nonché realizzare il disimpegno mancante e corrispondere il pagamento della sanzione relativa.

I costi (lordi) attualmente stimabili per dar corso alla regolarizzazione sono i seguenti:

- pratica di sanatoria presso il Comune di Chieve € 2.000,00
- sanzione pecuniaria € 516,00
- realizzazione del disimpegno € 1.600,00

TOTALE COSTI € 4.116,00

In seguito a ciò il valore del compendio si aggiorna ad € 136.778,50 arrotondato ad **€ 136.800,00**

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.1 Irregolarità catastali

Si sono riscontrate delle irregolarità catastali in seno al compendio pignorato:

- l'unità immobiliare è rappresentata da due planimetrie del 1940 che identificano due distinte abitazioni, mentre il compendio è composto da un'unica casa;
- le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi per suddivisione dell'unità e destinazione dei locali;
- il rustico così come riscontrato in loco non è rappresentato; al suo posto è identificato un fabbricato (stalla) in una posizione diversa all'interno del giardino;
- sulla mappa catastale, l'edificio manca di una porzione del mappale 201 e il rustico edificato sul mappale 232 è diverso per posizione e destinazione.

4.2 Correzione delle irregolarità catastali

Al fine di consentire l'emissione del decreto di trasferimento, lo scrivente tecnico, ha provveduto ad eseguire le attività catastali che hanno consentito di allineare allo stato attuale la situazione del compendio pignorato.

Nello specifico si è provveduto ad eseguire le seguenti pratiche:

- Tipo Mappale per l'aggiornamento del foglio 3 della mappa catastale del Comune di Chieve, con il quale si è inserito l'ampliamento mancante del mappale 201 e si è corretta

la posizione (ed anche la dimensione) del fabbricato edificato sul mappale 232;

- DOCFA per l'allineamento al catasto urbano della rappresentazione grafica dell'unità immobiliare pignorata con conseguente fusione in una unica u.i.u. e aggiornamento del relativo classamento

In conseguenza alle pratiche svolte, presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, l'unità immobiliare qui considerata risulta così censita:

➤ **Comune di Chieve**

- **Foglio 3 mappale 201 subalterno 501, mappale 202 subalterno 501, mappale 203 subalterno 502, mappale 232 subalterno 501** – cat. A/4 – Classe 3[^] - Consistenza 9,5 vani – Rendita € 397,41 – Via Lanfranco 11/A – piano T-1-2;

Intestata a:

[REDACTED]

4.1 Rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento

In seguito all'aggiornamento catastale descritto nei paragrafi precedenti, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, NON CORRISPONDONO a quelli agli atti presso l'AdE.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultato occupato dagli esecutati.

6. FORMAZIONE DI PIU' LOTTI

Considerata la consistenza del compendio non si ritiene utile la formazione di lotti.

7. SCHEDA SINTETICA

Descrizione:

Unico lotto di circa 297,00 mq. commerciali, composto da una abitazione unifamiliare con annesso rustico e giardino; sito in Via Lanfranco n.11/A in Comune di Chieve (Cr), in zona centrale al paese.

Abitazione: P.T. = ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno, portico, due ripostigli e il giardino;
P.1° = tre camere (di cui una raggiungibile solo dal tinello), veranda, bagno, disimpegno e balcone;

P.2° = soffitta (raggiungibile dalla veranda) soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone.

Rimessa: due locali collegati tra loro.

Dati catastali:

Comune di Chieve

Foglio 3 mappale 201 subalterno 501, mappale 202 subalterno 501, mappale 203 subalterno 502, mappale 232 subalterno 501 – cat. A/4 – Classe 3[^] - Consistenza 9,5 vani – Rendita € 397,41 – Via Lanfranco 11/A – piano T-1-2;

Intestata a:

[REDACTED]

Confini:

A **nord** la via Lanfranco; ad **est** altra proprietà di cui ai mappali 233,204 e 203 subalterno 501; a **sud** altra proprietà di cui al mappale 244; ad **ovest** una roggia oltre la quale si trova un'altra proprietà di cui ai mappali 231, 200 e 199.

Valore di stima:

€/mq 475,00

mq. 296,62

€ 140.894,50 (diconsi euro centoquarantamilaottocentonovantaquattro/50)

Costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati: € 4.116,00

Valore di stima al netto dei costi di reg. degli abusi e arrotondato: € 136.800,00 (diconsi euro centotrentaseimilaottocento/00)

8. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- dal certificato notarile -



A tutto il giorno 29/11/2017, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di piena proprietà per 1/2 ciascuno, dei sig.ri [REDACTED]

sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) gli immobili risultano di piena proprietà per ½ ciascuno, dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, in particolare per atto di compravendita, autenticato dal Dott. [REDACTED] notaio in Milano (MI), del 29/11/2005 n. 305197/11877 di repertorio, dal sig. [REDACTED]

trascritto presso la conservatoria di Lodi in data 16/12/2005 ai numeri 28097/14764;

b) il sig. [REDACTED] sopra generalizzato, risultava titolare della piena proprietà dell'immobile in seguito alle seguenti acquisizioni :

- la quota di 1/2 per successione a [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] senza lasciare disposizioni di ultima volontà come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Crema in data 18/10/1972 al n. 30 volume 526;
- la quota di 1/2 per acquisto con atto in data 23/10/1972 n.24764/4979 di repertorio a rogito notaio Dott. Vito Gianì di Crema, registrato a Crema l'8/11/1972 al n.2647 volume 176 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, in data 17/11/1972 ai nn. 7393/5142 e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] e deceduta a [REDACTED]

9. VINCOLI ONERI ED ALTRE INFORMAZIONI

Nulla da segnalare

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, l'esperto rassegna la presente relazione congiuntamente agli allegati.

Soresina, 30 agosto 2018

L'Esperto.

ALLEGATI:

allegato 1 – Documentazione fotografica; **allegato 2** – Visura catastale; **allegato 3** – Estratto di mappa; **allegato 4** – Planimetria catastale; **allegato 5** – Atto di provenienza; **allegato 6** – Documenti comunali; **allegato 7** – Pratiche catastali.