

Arch. Alessandra Maganuco

Via Daveri, n.4- 29121-Piacenza-indirizzo E-mail : ale.maganuco@libero.it

Piva 01618640336 C.F. MGNLSN66M68C351C

PEC. arch.maganuco@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PIACENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. GIOVANNI PICCIAU

RELAZIONE TECNICA DELL' ESPERTO

Esecuzioni immobiliari N° **228/2013**

promossa da : **BANCA MONTE PARMA SPA**

contro: 

L'esperto :**Arch. Alessandra Maganuco**

Piacenza, 08/08/2014

Esecuzione immobiliare n° 228/2013

promossa da

BANCA MONTE PARMA SPA

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. GIOVANNI PICCIAU

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. GIOVANNI PICCIAU, in data 10/03/2014 nominava la scrivente Arch. Alessandra Maganuco quale esperta, presentatosi in tale data per prestare giuramento; dopodichè l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico seguente:

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 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 successiva, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge*

Arch. Alessandra Maganuco -via Daveri n.4- 29121-Piacenza-tel.329/2271916

Pag.2

- 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 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. 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 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'esterni e 2 scatti dell'interno)*
 - 13. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un li le contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie;*
 - 14. L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo contadi quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'import 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 IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.*

2 – OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, la sottoscritta:

- In data 12/06/2014 effettuava le visure presso il Servizio Catastale dell' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Piacenza per la verifica della posizione catastale.
- In data 23/06/2014 inviava lettera Raccomandata al debitore esecutato fissando la data del sopralluogo all'immobile pignorato in data 08/07/2014 alle ore 16.00
- In data 08/07/2014 alle ore 16,00 come stabilito da raccomandata effettuava il sopralluogo in presenza del marito dell'esecutata Sig ██████████ Venivano così esaminate le caratteristiche esterne ed interne del fabbricato.
- In data 26/02/2014 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate (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.

- In data 08/07/2014 presso il servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Cadeo eseguiva la verifica della regolarità edilizie delle unità immobiliari pignorate e accertava la classificazione in base al vigente P.R.G. vigente.
- In data 08/07/2014 richiedeva al Comune di Alseno il Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutata

Dopodichè la sottoscritta arch. Alessandra Maganuco, con studio in Via Daveri , n.4, Piacenza, 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 la documentazione di cui all'Ex Articolo 567 cod. prod.Civ depositata dal legale del creditore procedente **è completa ed idonea.**

Sono presenti i certificati delle iscrizione e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria.

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'immobile oggetto d'esecuzione confina in circondario con area scoperta comune su tre lati e con ragioni XXXXXXXXXX, salvo altri.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data 12 /06/2014 risultava censita coi seguenti dati catastali :

Catasto Fabbricati del Comune ALSENO :

Arch. Alessandra Maganuco -via Daveri n.4- 29121-Piacenza-tel.329/2271916

Pag.5

Intestazione e titolo

██████████ nata a ROMA il 26/03/1962 Cod. Fis. ██████████
Residente ad ALSENO (PC) Via Guglielmo Marconi n° 8 Quota intera del diritto di Piena Proprietà

Dati identificativi e di classamento :

- Foglio 13 - particella 460 Sub. 1 — categoria A/2 – classe 4 - vani 9,5 – rendita € 735,95 -

Catasto dei Terreni del Comune di ALSENO

- Foglio 13-mappale 460- Ente Urbano mq 1350

-L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo alla debitrice eseguita è **conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliare**

La planimetria catastale dell' unità immobiliari pignorata in capo al debitore esecutato depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Piacenza-Territorio , risulta **non conforme** allo stato di fatto dei luoghi. (ALLEGATO A). Nell' interrato censito come cantina è stato ricavato un locale lavanderia

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

1.2 Diritto reale sottoposto a pignoramento.

1.3

Il pignoramento riguarda **L'INTERA PROPRIETA'** del compendio sopradescritto sottoposto ad esecuzione.

1.4 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà del ventennio.

PROVENIENZE

Unità immobiliare sita in Via Marconi n°8 , Comune di Alseno, censita al NCEU come segue:
FG.13 MAPP.460/1

PROPRIETARIO:

██████████ nata a Roma il 26 marzo 1962 **in separazione beni**

PROVENIENZE:

- in forza di acquisto da ██████████ e ██████████ con atto del Notaio Ugolotti Paola in data 15 aprile 2004 rep.68857/6805; trascritto il 16 aprile 2004 ai nn.5934/4323.
- A ██████████ e ██████████ in comunione beni in forza di acquisto da ██████████ che si riservava il diritto di abitazione per anni 15, con atto del Notaio Rocca

Giuseppe in data 4 febbraio 1991 rep.17740; trascritto il 19 febbraio 1991 ai nn.2382/1964.

- A [REDACTED] per aver edificato sull'area pervenuta in forza di acquisto dal Comune di Alseno con atto del Segretario Comunale in data 11 febbraio 1974 rep.755 ; trascritto il 18 marzo 1974 ai nn.2546/2222.

Punto 2

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

Risposta dell'esperto:

Descrizione dell'immobile pignorato

TRATTASI DI ABITAZIONE IN ZONA ARTIGIANALE NATA A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' SVOLTA NELL'ATTIGUO CAPANNONE, FUORI DAL CENTRO ABITATO E SU STRADA DI LOTTIZZAZIONE

E' oggetto di stima un fabbricato indipendente su tre lati che si sviluppa al piano terra, primo e oltre al piano interrato, ubicato ad Alseno, Via G. Marconi n. 170 (come da visura catastale). L'edificio disposto su due piani fuori terra, oltre al piano interrato e un piccolo giardino piantumato è composto portico /veranda, soggiorno, pranzo/ cucina, piccolo bagno al piano terra; tre camere una con balcone, due bagni un al piano primo; un locale sottotetto con bagno/lavanderia al piano secondo, il tutto collegato da scala interna in muratura a doppia rampa. E' presente infine una cantina al piano interrato ed un' ulteriore piccola cantina al piano secondo interrato.

L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato è individuata a Catasto Terreni di Alseno al foglio 13 mapp. 460 Il fabbricato è costituito da struttura portante in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento, divisori in forati di laterizio, tetto in latero-cemento e copertura in coppi; esternamente risulta intonacato, tinteggiato con pittura al quarzo.

L'accesso al complesso immobiliare avviene, direttamente dalla Via Guglielmo Marconi, n. 170 attraverso un ingresso ed una scala. Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'**abitazione** sono:

- Tramezzature: in laterizi forati
- Intonaci :al civile in malta cementizia e tinteggiatura
- Pavimenti : al piano primo sono in marmo e al piano secondo pavimento in rovere posato a lisca di pesce in tutta la zona notte
- Rivestimenti : in ceramica nei bagni ceramica in cucina; in ceramica con listelli decorativi nel bagno principale fino altezza di mt.2.10 e in tutto il primo piano effetto buaserie con legno di rovere
- Serramenti esterni: In legno con vetro termoisolante e alluminio esterno con tapparelle in PVC
- Porta d'ingresso : In legno non blindata
- Porte interne in legno tinta noce con vetri tinta bronzo smerigliati
- Impianto elettrico del tipo sotto-traccia con placche in plastica serie B. Ticino . E' presente il salvavita, termostato e antifurto a fili Citofono semplice con collegamento per l'apertura del cancelletto di recinzione della proprietà che della porta d' ingresso
- Impianto idrosanitario : bagno principale al piano primo composto da mobile lavabo, vasca, water, bidet in ceramica bianca; bagno al piano secondo composto da mobile lavabo, doccia, water e bidet in ceramica bianca; lavanderia al piano interrato composta da lavatoio
- Impianto di riscaldamento: del tipo autonomo con caldaia pensile con produzione di

acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete; radiatori in ghisa e stufe a pellet. Aria condizionata in entrambi i piani con split .

Il grado di finitura complessivo dell'abitazione è **buono** e lo stato di conservazione **buono**. Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto, è stata calcolata la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni e per 1/2 quelli di confine con altre proprietà o parti comuni. La superficie dei balconi e portico è ridotta a 1/2 e quella delle cantine e sottotetto a 1/3. L'immobile risulta essere MQ 202,20.

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 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;

Risposta dell'esperto:

3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione .

Le unità immobiliare sottoposta a esecuzione, al momento del sopralluogo risultava abitata da [REDACTED] nato a Fiorenzuola d'Arda il 4 /10 /1991 , [REDACTED] nata Fiorenzuola d'Arda il 29/07/1998 e [REDACTED] in [REDACTED] nata a Roma il 26/03/1962 (**ALLEGATO C**)

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

L' unità immobiliare sottoposta ad esecuzione non essendo unità in condominio non ha nessun onere gravante sul bene

Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

L'Esecutata [REDACTED] nata il 26/03/1962 a Roma

C. F. [REDACTED]

residente ad Alseno in via G. Marconi 170

In separazione beni

Quota intera del diritto di Piena Proprietà



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 2 settembre 2013 rep.2348; trascritto il 9 ottobre 2013 ai nn.10309/7368 a favore di Banca Monte Parma

ISCRIZIONI:

- Ipoteca di € 267.000,00 a garanzia di mutuo di € 178.000,00, iscritta il 16 aprile 2004 ai nn.5935/1106, a favore di Banca Monte Parma, giusta atto del Notaio Ugolotti Paola in data 15 aprile 2004 rep.68858/6806.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano

complessivamente a **Euro 568,00** a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli esclusi gli onorari e fatti salvo aggiornamenti fiscali nell'anno in corso.

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 dalla scrivente presso il Settore Edilizia – Urbanistica del Comune di Alseno ha verificato che l'immobile in oggetto è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata dal comune in data 29 dicembre 1973 numero 120 e successiva concessione edilizia rilasciata in data 10 agosto 1977 numero 103. Il certificato di abitabilità ed agibilità è stato depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Alseno con Prot. N°120/73 con domanda registrata in data 17 Ottobre 1975 (ALLEGATO C)

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

Il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate e la relativa area pertinenziale, risulta classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Alseno come **Zona di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali Art: 82 (Allegato B)**

Certificato di destinazione urbanistica

Non è stato richiesto e allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, come stabilito dall' art. 30 comma 2 del DPR 380/01 , la superficie del terreno pertinenziale dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al Nuovo catasto Edilizio Urbano è inferiore a 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:

Valutazione estimativa del lotto.

Lo scrivente propone la vendita **in un unico lotto** posto in Alseno (PC) in Via Marconi N° 8 così costituito :
Porzione di fabbricato di civile abitazione, costituito al piano seminterrato da locali uso lavanderia e
cantina , al piano terra da ingresso , cucina, soggiorno, bagno e porticato, al primo piano da tre camere
da letto da bagno e disimpegno. Il

in capo [REDACTED] nata a ROMA il 26/03/1962 C.F. [REDACTED] 501P

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni. Censito Catastalmente al Catasto dei Fabbricati di Alseno

- Foglio **13** particella **460** Sub. **1** , Via Guglielmo Marconi , n. 170- S1-T-1-2- Categoria A/2
-Classe 4- 9,5 vani Rendita Euro 735,95 ;

Pertanto, sulla base di un indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi
caratteristiche simili poste nella zona, considerata i seguenti elementi di stima : l' epoca di
costruzione, la conformazione tipologica dell'alloggio, il buon grado di finitura, il buono stato di
conservazione, è possibile assumere come valore di mercato quello risultante dalla seguente stima
Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono
sia quello sintetico comparativo.

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.

Abitazione : mq 202,00 x Euro 1.100,00 al mq: € 222.200 ,00

abbattimento forfettario del 10% per maggiori oneri € 22.220,00

Totale valore di stima € 199.980,00

(CENTONOVANTANOVEMILANOVECENTOTTANTAEURO,00)

Punto 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;*

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**
trattandosi di proprietà di persona fisica.

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 ha per oggetto l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo alla debitrice esecutata che insiste su maggior consistenza del mappale 460 oltre al capannone adiacente all'abitazione stessa sul lato est. Il frazionamento della abitazione dal capannone, oltre a comportare costi eccessivi, precluderebbe l'unico accesso possibile del capannone stesso e pertanto , la divisione risulta non fattibile e ridurrebbe l'appetibilità di entrambe i beni.

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 .

Punto 11

il nominativo e recapito dell' Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio.

Risposta dell'esperto:

11.1- Il nominativo e recapito dell'Amministratore .

Non è presente l'amministratore di condominio essendo un'unità immobiliare indipendente.

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 .

Per la planimetria dell'immobile, le schede catastali depositate all' Agenzia delle Entrate (ex Territorio) non rispecchiano fedelmente lo stato dei luoghi .

Si allegano, pertanto, fotografie sia relative agli esterni che agli interni .

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 fotografie nonché' un cd-rom contenente la perizia in formato word.

Risposta dell'esperto:

13.1-Predisposizione documentazione su supporto informatico .

La scrivente ha predisposto n. 2 cd-rom (**ALLEGATO E**) alla presente nei quali sono contenuti un file della relazione peritale completa degli allegati ed i files delle fotografie in formato jpeg nonché' un cd-rom contenente la perizia in formato word.

Punto 14

L'esperto provvederà' a redigere la propria liquidazione liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare del 23.12.2010 e a quantificare l'onorario a percentuale sull'import 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 IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

Risposta dell'esperto:

14.1-L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione

La scrivente ha predisposto la propria liquidazione calcolata così come richiesta nel quesito sovrastante.

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

L'esperto

- Allegati:**
- A – Visure catastali della singola unità immobiliari;
Elaborato Planimetrico/Planimetrie catastali degli immobili;
Stralcio di mappa catastale;
 - B – Abitabilità e Stralcio di P.R.G. vigente
 - C- Certificato contestuale di famiglia e residenza
 - D – Documentazione fotografica;
 - E - N° 2 Cd - Rom contenenti i files della relazione peritale e delle fotografie ed un cd-rom contenente la perizia in formato word;



L'esperto