

**Arch. Alessandra Maganuco**

Via Daveri, n.4- 29121-Piacenza-

indirizzo E-mail : [ale.maganuco@libero.it](mailto:ale.maganuco@libero.it)

Piva 01618640336 C.F. MGNLSN66M68C351C

PEC. [arch.maganuco@archiworldpec.it](mailto:arch.maganuco@archiworldpec.it)

TRIBUNALE DI PIACENZA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. ANTONINO FAZIO

RELAZIONE TECNICA DELL' ESPERTO

Esecuzioni immobiliari n° 7/2014

promossa da : AVV. CUMINETTI ANDREA

L'esperto : Arch. Alessandra Maganuco

Piacenza, 03/11/2014

**Esecuzione immobiliare n 7/ 2014**

**promossa da**

**AVV. CUMINETTI ANDREA**

**Contro**



**Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONINO FAZIO**

**PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONINO FAZIO, in data 09/07/2014 nominava la scrivente Arch. Alessandra Maganuco quale esperta, presentatosi in tale data per prendere giuramento, dopodichè l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico seguente:

**1 - INCARICO**

*Esaminare tutto il pignoramento e la documentazione ipso catastale e la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati della matricola di trascrizione relativi all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, dopo averne immediatamente avvertito il pignorante in forma scritta, predisporre la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:*

- 1. l'effettiva esistenza del pignoramento e la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorse; 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 alle date 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 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 dilazione, 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. cc), ed oneri vincoli derivanti da contratti inidonei all'attuazione dell'attività dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare*
  - domanda 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 delle famiglie ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'occupato 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, acquisti consecutivi 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, o 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 23/09/2014 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 29/09/2014 inviava lettera Raccomandata al debitore esecutato fissando la data del sopralluogo all'immobile pignorato in data 06/10/2014 alle ore 15.00
- In data 06/10/2014 alle ore 15,00 come stabilito, alla presenza della Signora [REDACTED] madre dell'esecutata, venivano esaminate le caratteristiche esterne ed interne del fabbricato.
- In data 17/10/2014 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ( ex Conservatoria N.111 ) al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel verbale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
- In data 29/09/2014 presso il servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Castellarquato eseguiva la verifica della regolare edilizia delle unità immobiliari pignorate e accertava la classificazione in base al vigente P.R.G. vigente. Successivamente in data 13/10/2014 veniva inviata un mail per richiedere la documentazione edilizia
- In data 06/10/2014 richiedeva con mail al Comune di Ghisalba 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**.

### Punto 1

*Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati*

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

Pag.5

*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'unità immobiliare abitativa confina : stradello comunale ,Strada provinciale Rag. Falco e Rag Guareschi (**ALLEGATO A**).

#### **1.2 Dati catastali**

L'unità immobiliari oggetto di pignoramento è composta da un fabbricato di due piani fuori terra con cantina e autorimessa nell'area area cortilizia

#### **Catasto Fabbricati del Comune CASTELL'ARQUATO:**

Intestazione e titolo

PROPRIETA' PER 500/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

6693M PROPRIETA' PER 500/ 1000

Dati identificativi e di classamento :

#### **Catasto dei fabbricati del Comune di Castell'Arquato**

- Foglio 28 - particella 242 Sub. 4 graffata ai particella 560 sub.3— categoria A/3  
– classe 6 - vani 6 – rendita € 418,33
- Foglio 28 – particella 560 Sub. 2 --- categoria C/6– classe 6 - consistenza 23  
mq – rendita 127,10

Avente rispettivamente corrispondenza al Catasto Terreni:

Foglio 28 particella 242 - fabbricato pronis. Sup 100 mq e

Foglio 28 particella 560 – Ente urbano sup.500 mq

Intestazione e titolo

PROPRIETA' PER 1/4 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

6693M PROPRIETA' PER 1/4

**PROPRIETA' PER 1/2**

**Catasto dei Terreni del Comune di Castell'Arquato**

- foglio 28 – particella 242 sub 3 Qualità classe porz rurr fp
- foglio 28 – particella 243 Qualità lasse Area Rurale mq 210

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

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliari pignorate in capo alla debitrice eseguita depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Piacenza-Territorio , risultano conforme allo stato di fatto dei luoghi. **(ALLEGATO A)**.

**1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.**

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

**1.4 Diritto reale sottoposto a pignoramento.**

Il pignoramento riguarda quota di ½ su unità immobiliare site in Loc. Casa Sparse Aree, via Scartazzini 22 Comune di Castell'Arquato censite al NCEU come segue:

FG. 28\_ Mapp. 560/2 ( unità afferente edificata su aree di corte) 242/4 – 560/3 ( ex 242/3 (ex 242/3)

A parte del fabbricato eretto su area censita al NCT come segue:

FG. 28 Mapp. 560 (ex 240 ex 39 ) 242 (ex 145)

Comproprietà per ¼ sui beni censiti al CTE CEU come segue:

242/3 ( ex 242 /1 + 242/2) 243 (ex 145)

**1.5 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà dei ventennio.**

**PROVENIENZE:**

- In forza di acquisto da [redacted] con atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 123 luglio 2003 rep. 44633/16504, trascritto il 1 agosto 2003 al nn. 11301/7678
- [redacted] (in separazione beni) in forza di acquisto dei mappali 238 240 242/2 [redacted] con atto del Notaio Rocca Giuseppe in

data 5 novembre 1996 rep.30883; trascritto il 20 novembre 1996 ai nn.11004/8486.

- [REDACTED] per ½ cad. dei mappali 238 240 NCT e mappale 242/2 NCEU, e per la quota di comproprietà per ½ sui mappali 243 e 239 a seguito di divisione [REDACTED] con atto del Notaio Ugolotti Renato in data 22 settembre 1977 rep.6025; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 10 ottobre 1977 al n.1251; trascritto il 13 ottobre 1977 ai nn.7115/5944.

Venivano divisi i beni così pervenuti:

- [REDACTED] per ¼ cad. dei mappali 39 e 145 NCT in forza di acquisto da [REDACTED] con atto del Notaio Ugolotti Renato in data 29 luglio 1961 rep.13183; trascritto il 5 agosto 1961 ai nn.4087/3308.
- [REDACTED] per ½ dei mappali 39 e 145 NCT in forza di acquisto da Ghisoni Torquato con atto del Notaio Monti Carlo in data 8 novembre 1954 rep.-; registrato a Fiorenzuola d'Arda il 13 novembre 1954 al n.272.

## Punto 2

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

### **Risposta dell'esperto:**

#### **Descrizione dell'immobile pignorato**

E' oggetto di stima una unità immobiliare posta al piano 1° di un fabbricato indipendente sito in Comune di Castell'Arquato (PC) in Via Scartazzini 22 loc. Case Arse, facente parte di un complesso di edifici non ristrutturati . L'area cortilizia è delimitata da recinzione in ferro, rete metallica e piante.

Il cancello di accesso alla proprietà è in ferro verniciato. La struttura dell'edificio è costituita da muratura di laterizi, intonacata al civile e tinteggiata in parte, ed evidente

distacco dell'intonaco esterno .

L'immobile ad uso civile si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato ad uso cantina. Si accede all'appartamento da un ingresso con porta in legno non blindata e una scala esclusiva , con pedata e alzata in cemento e corrimano e parapetto in metallo verniciato. L'appartamento oggetto di perizia è posto al primo piano ed è composto da corridoio, una camera da letto, soggiorno, bagno e cucina piccolo balcone

Porte interne: in legno tamburato tinta noce

Impianto elettrico: realizzato sotto traccia con salvavita e piachette marca B. Ticino color bronzo brunito . Impianto di riscaldamento : del tipo autonomo con termosifoni in ghisa e stufe a legna nel soggiorno. Finestre in legno , vetri semplici e persiane in legno in pessimo stato. Pavimentazione : piastrelle monocottura disomogenea con vari tipi di colori e dimensioni

Il bagno interamente piastrellato è composto da wc., bidet, vasca piccola con seduta e lavandino.

Il balcone con parapetto in metallo verniciato ha la pavimentazione in marmette di gres. Dall'abitazione si può accedere, tramite la medesima scala ad un locale sotto tetto molto ampio con travi a vista e piccoli lucernai con pavimento in piastrelle in gres e monocottura, l'impianto elettrico fuori traccia , travi sbiancate a vista e lucernai con vetro semplice .

La cantina situata al piano interrato non è pavimentata, l'impianto elettrico esterno

L'immobile internamente si presenta a oggi in pessimo stato di manutenzione .

I fabbricati rurali di proprietà dell'esecutata si trovano nella corte del complesso

immobiliare . Le principali caratteristiche costruttive dei fabbricati rurali sono: strutture portanti verticali in muratura in laterizi intonacate in parte o in parte con laterizio a vista , e copertura in legno e coppi oltre tamponatine con onduline e lamiere .

Le strutture portanti orizzontali sono con solai in legno e il sottotetto ha una struttura a capriata in legno a vista. Le coperture dei tetti sono in coppi. Parte del rustico è utilizzato come ricovero per automobile, attrezzi, legnaia, pollaio e recinto per cani. Piccolo terreno è coltivato ad orto e frutteto.

Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto, si è considerata la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni e per 1/2 quelli di confine con altre proprietà o parti comuni. La superficie dei balconi è ridotta a 1/2 e quella della cantina a 1/4. In base ai criteri di misurazione sopracitati, **la superficie commerciale dell'abitazione risulta pari a mq. 136,00 mentre quella del deposito pari a mq.25**

### 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 dalla [REDACTED] comproprietaria dell'immobile mentre l'esecutata risiede a GHISALBA (BG) VIA FIUME SERIO 6/A

### 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**

Le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione non essendo unità in condominio non ha nessun onere gravante sul bene

#### **Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato**

Residente a Ghisalba (BG) in Via Fiume Serio N 6/A. IN  
REGIME di SEPARAZIONE dei BENI

#### **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 22 maggio 2013 rep.1369; trascritto il 17 giugno 2013 ai nn.6552/4578 a favore di [REDACTED] Grava sui mappali 242/4 560/2 NCEU e mappali 242/3 243 NCT
- Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 25 novembre 2013 rep.3295; trascritto il 16 gennaio 2014 ai nn.490/396 a favore di [REDACTED] Grava sui mappali 242/4 560/2 NCEU e mappali 242/3 243 NCT

#### ISCRIZIONI:

- Ipoteca di € 250.000,00 a garanzia di mutuo di € 125.000,00, iscritta il 1 agosto 2003 ai nn.11302/2431, a favore di Banca Nazionale del Lavoro giusta atto del Notaio Rocca Giuseppe in data 23 luglio 2003 rep.44834/16565. Grava sui mappali 242/4-560/3 560/2 NCEU e mappale 560 NCT
- Ipoteca legale di € 16.932,24 in forza di ipoteca esattoriale di € 8.466,12 emessa da Equitalia Piacenza spa in data 10 settembre 2007 rep.100337/85; iscritta il 12 settembre 2007 ai nn.15309/3159 a favore di Equitalia Piacenza spa

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 633,00** 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 Castell'Arquato è emerso che la costruzione è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 : non sono stati reperiti presso gli archivi comunali progetti riguardante il fabbricato come da dichiarazione dell' ufficio Tecnico Di Castell'Arquato **(ALLEGATO B)**

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

Il fabbricato di cui le unita' immobiliari pignorate fanno parte e la relativa area pertinenziale, risulta classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Castell'Arquato in Zona **AREA A VERDE PRIVATO RESIDENZIALE( ALLEGATO B)**

### **6.3 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:**

##### **7.1 Valutazione estimativa del lotto.**

La scrivente propone la vendita **in un unico lotto** posto in CASTELL'ARQUATO (PC) in Via Scartazzini 22 Loc. Case Arse così costituito :

Unità immobiliare parte di fabbricato di civile abitazione. L'immobile ad uso civile si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato ad uso cantina , al piano terra piccolo

ingresso comune, al primo piano da camera da letto , bagno, cucina e soggiorno Il sottotetto adibito a ricovero per attrezzi e cantina . Box esterno all'abitazione .

In capo a

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Censito Catastalmente al Catasto dei Fabbricati di CASTELL'ARQUATO

Foglio 28 - particella 242 Sub. 4 — categoria A/3 – classe 6 - vani 6 – rendita € 418,33

Foglio 28 – particella 560 Sub. 2 --- categoria C/6– classe 8 - consistenza 23 mq – rendita 127,10

. Censito Catastalmente al Catasto dei Terreni di CASTELL'ARQUATO

Proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni

- foglio 28 – particella 242 sub 3 Qualità classe porz rurr fp
- foglio 28 – particella 243 Qualità lasse Area Rurale mq 210

Pertanto, sulla base di un indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari 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

• Abitazione e terreni mq.136,00 x Euro 850,00/mq	=	115.600,00 Euro
• Deposito : mq.25 x Euro 150,00/ mq	=	3.750,00 Euro
		-----
<b>Totale generale</b>	=	<b>119.350,00 Euro</b>
• -abbattimento forfettario del 10% per maggiori oneri	=	11.935,00 Euro
		-----
<b>Totale valore di stima</b>	=	<b>107.415,00 Euro</b>
<b>Arrotondati a</b>	=	<b>107.000,00 Euro</b>

( Diconsi **CENTOSETTEEURO** )

Quota ½ = **TOTALE 53.500,00 EURO**

**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 la quota pari 1/2, in capo al debitore esecutato dell'intera proprietà dell'immobile pignorato, ma la divisibilità dell'immobile risulterebbe sconveniente nel caso in esame.

**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 relativi 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. Tuttavia sono da segnalare presenza di macchie di muffa nel locale w.c e distacco parziale dell'intonaco esterno .

#### **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

#### **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 si allegano le schede catastali depositate all'Agenzia delle Entrate (ex Territorio)(ALLEGATO A) in quanto rispecchiano fedelmente lo stato dei luoghi .

Si allegano, pertanto, fotografie sia relative agli esterni che agli interni delle unità sopradescritte (ALLEGATO G).

#### **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 nonche' 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 nonche' un cd-rom contenente la perizia in formato word.

#### **Punto 14**

*L'esperto provvedera' a redigere la propria liquidazione 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.*

#### **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.

**(ALLEGATO F).**

Chiusa la presente relazione peritale in Piacenza il giorno 04/11/2014.

L'esperto

Arch Alessandra Maganuco

- Allegati:**
- A – Visure catastali delle singole unità immobiliari;  
Elaborato Planimetrico/Planimetrie catastali degli immobili; Stralcio di mappa catastale;
  - B – Stralcio di P.R.G. vigente;
  - C- Certificato di residenza , Stato di famiglia
  - 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;
  - F – Liquidazione dell'esperto.

L'esperto

ARCH. Alessandra Maganuco

