

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

DOTT.ARCH. LEONARDO BONILINI

VIA SAN GIOVANNI 15 - PIACENZA

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA**  
**PERIZIA GIUDIZIALE**

nel procedimento esecutivo n. **88/11** R.G. promosso da:

\* UNICREDIT s.p.a. e per essa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK  
s.p.a. ( CREDITORE PROCEDENTE) - con Avv. ALDO BASINI

nei confronti di:

\* ..... ( DEBITORE ESECUTATO) nato a SAIDA ( Algeria ) il 03/08/1970

G.E. III.<sup>mo</sup> Dott. Giovanni Picciau

## Premessa - Incarico

In data 11/07/2011 lo scrivente Arch. Leonardo Bonilini, con studio in Piacenza, Via San Giovanni n° 15 , C.F. BNL LRD 57°24E726F ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente 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 o meno 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 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 la 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 o 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. c.c), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:
  - a) Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento
  - b) Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione
  - c) Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
  - d) 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 e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento

del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuale sanatoria

7. L'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;
8. La verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. sviluppo economico n. 37/2008, e l'esistenze dei relativi certificati e libretti di uso;
9. 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;
10. L'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'iva da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o meno di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.
11. 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 (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. 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.

13. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno due scatti dell'interno e due scatti dell'esterno);

14. La predisposizione, per ciascun lotto, di due floppy disk o CD rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie;

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del **12 DICEMBRE 2011**; il termine utile per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno **28 OTTOBRE 2011**.

#### Operazioni peritali eseguite

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ai seguenti adempimenti:

- In data 8/08/2011 richiedeva all'ufficio anagrafe del Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) il certificato di residenza e lo stato di famiglia della Sig. .... .., il quale dal 09/06/2011 risulta IRREPERIBILE.

- In data 10/08/2011 comunicava a mezzo raccomandata R-R all'esecutato, il giorno del sopralluogo all'interno delle unità pignorate, per verificare la corrispondenza dei luoghi alla documentazione depositata agli atti, le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione.

La raccomandata veniva respinta in quanto non recapitata all'interessato irreperibile.

- In data 08/08/2011 con richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico Edilizia del Comune di Fiorenzuola d'Arda , eseguiva la verifica delle regolarità edilizie dell'unità immobiliare pignorata, accertava la classificazione in base al vigente P.R.G. e richiedeva copia della documentazione depositata agli atti ; eseguiva inoltre la ricerca negli archivi comunali di eventuali pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto.

- In data 23/08/2011 effettuava le visure e richiedeva copia delle planimetrie, presso il Servizio Catastale dell’Agenzia del Territorio di Piacenza per la verifica della posizione catastale.

- In data 26/08/2011 alle ore 14,30 si recava presso l’abitazione del Sig. Meliani che non risultava presente . Era invece presente la Sig.ra Zanoli Sabrina, occupante l’immobile in oggetto. Veniva, in tale sede, concordata una nuova data per la visita di sopralluogo.

- In data 30 Agosto eseguiva il sopralluogo alla presenza della Sig.ra ZANOLI Sabrina. Durante il sopralluogo il sottoscritto esaminava tutti i locali dell’immobile, oltre le caratteristiche degli impianti, al fine di verificare la conformità nei confronti delle normative vigenti. In tale occasione redigeva ampia documentazione fotografica. Nella stessa mattina il sottoscritto si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Piacenza per eseguire una visura al fine di identificare la presenza di eventuali contratti di affitto a favore della Sig.ra Zanoli Sabrina; la ricerca dava esiti negativi.

- In data 26/09/2011 eseguiva le visure presso il servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia del Territorio (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.

- Eseguiva indagini sulla commerciabilità del bene al fine di determinare il suo congruo valore di mercato attuale.

Successivamente il sottoscritto Arch. Leonardo Bonilini, in qualità di esperto incaricato, si pregia di relazionare quanto segue:

#### **Verifica preliminare della documentazione presentata**

Si precisa che agli atti è stata depositata in data 06/05/2001 la documentazione ipocatastale, unitamente all’estratto di mappa (All. 4).

Lo scrivente, riscontrata la completezza e idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

Pertanto si procede all'evasione dell'incarico ricevuto.

## 1. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

### 1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono così costituiti:

- Piena proprietà delle unità immobiliari costituenti una intera porzione di fabbricato, con area cortilizia di pertinenza, sita in Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc), Località Pilastri Baselica n°181, confinante in un sol corpo con strada comunale del Pilastro.

Più in dettaglio il fabbricato risulta così composto (All.1) :

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, sala, bagno, ripostiglio, un vano uso deposito ed un vano uso cantina al piano terra; cinque camere, un ripostiglio ed un deposito al primo piano; collegati da due scale interne, con annesso un vano ad uso deposito posto ad est dell'autorimessa di cui oltre.

- Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra, posta tra la casa di abitazione ed il vano ad uso deposito ad essa annesso.

- L'area su cui insiste quanto sopra descritto è riportata all'Ufficio del Territorio di Piacenza, Catasto Terreni, al Foglio 12, p.lla 3, quale ENTE URBANO di are 07 ca 50, senza reddito

- L'area cortilizia di pertinenza circostante i beni sopra descritti è riportata al Catasto fabbricati del Comune di Fiorenzuola al Foglio 12, p.lla 3, sub 5 , quale bene comune non censibile .

## 1.2 Confini

I confini sono così definiti: da Nord / Est in senso orario con mappale n° 102 - Nord e est (ragioni .....) - Mapp. 95 - 47 sud (ragioni .....i) - Strada Provinciale di Besenzone ad ovest.

## 1.3 Dati catastali

Gli immobili oggetto di valutazione sono censiti, all'U.d.T. di Piacenza, comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc), con i seguenti dati:

Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Z.Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
12	3	3	2	A/4	2	Vani 10,5	Euro 309,10	Località Pilastrì Baselica n° 181 piano T-1
12	3	4	2	C/6	1	23 mq	Euro 60,58	Località Pilastrì Baselica n° 181 piano T
12	3	5		Ente urbano				*
*Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4								

Catasto Terreni

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
12	3		ENTE URBANO		ARE 7 CA 50		*
* Tipo mappale del 07/04/2005 n. 25038 .1/2005 in atti dal 07/04/2005 ( prot. n. PC0025038)							

Il tutto in capo ai Sig. .... , nato Saida (Algeria) il 03/08/1970 , c.f. .... , in quota di proprietà per 1/1, residente a Fiorenzuola d'Arda dal 10/10/2008 sino al 09/06/2011 , data di irreperibilità dell'esecutato.

Dalla documentazione controllata si precisa che le planimetrie catastali (All.3) corrispondono allo stato di fatto degli immobili ad eccezione di alcune piccole modifiche interne rilevate in planimetria (All.1) che potranno essere regolarizzate con una pratica catastale di aggiornamento schede

Il costo per istruire la pratica da parte di un tecnico abilitato ammonta a circa 900,00 €



#### **1.4 Verifica della corrispondenza dei dati catastali con l'Atto di pignoramento**

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

#### **1.5 Diritto reale sottoposto a pignoramento**

Il pignoramento del 04/03/2011 -Nota di Trascrizione : presentazione n°64 del 08/03/2011 -Registro particolare n°2973 - Registro Generale n° 4155 -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale Tribunale di Piacenza Rep. 541/2011 riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione

#### **1.6 Estremi atto di provenienza e cronistoria ventennale**

Gli immobili oggetto della procedura sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- la proprietà ( quota1/1 ) delle unità immobiliari soggette a pignoramento pervenne al debitore esecutato , ..... , nato Saida (Algeria) il 03/08/1970 , c.f. .... in forza di COMPRAVENDITA dal Sig. .... (18/03/1978) - Atto pubblico del 09/08/2008 - Rep. 14331/5641 Nota Trascrizione n. 21 Reg. Generale 16473 - Reg. Particolare 10778

Rogante ANNUNZIATA Grazia -Sede di Fiorenzuola d'Arda -Valore della compravendita 90.000,00 €

#### **1.7 Provenienza nel ventennio antecedente**

Anteriormente (All.4) nel ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà dei signori:

- in forza di COMPRAVENDITA al Sig. .... ,nato a Piacenza 18/03/1978 era pervenuta dal Sig. .... nato a Besenzone il 18/02/1933 - Atto pubblico del 12/05/2005 - Repertorio n° 12043/2940 . Trascrizione n°41 del 08/06/2005 Reg. Gen 9684 Reg. Part. 6250 . Rogante ERCOLANO Francesco -Sede di Piacenza.

La situazione degli intestati era la seguente;

- Sig. .... ,nato a Piacenza 18/03/1978, proprietà per 1/1 fino a 09/10/2008

- in forza di COMPRAVENDITA al Sig. .... nato a Besenzone il 18/02/1933 era pervenuta dal Sig. .... nato a Fiorenzuola d'Arda il 26/08/1971 e da..... .... , nata a Fiorenzuola d'Arda il 16/09/1960

Atto pubblico 01/03/2005 - Repertorio n° 11545/2782 - Trascrizione presentata con n° 85 del 04/03/2005 . Reg.Gen. 3354 - Reg.Part. 2176 . Rogante ERCOLANO Francesco -Sede di Piacenza.

La situazione degli intestati era la seguente;

- .... nato a Fiorenzuola d'Arda il 26/08/1971 (proprietà ½ fino a 01/03/2005)
- ..... , nata a Fiorenzuola d'Arda il 16/09/1960 (proprietà ½ fino al 01/03/2005)

- Ai Sigg.- ..... nato a Fiorenzuola d'Arda il 26/08/1971 (proprietà ½ fino a 01/03/2005) e ..... , nata a Fiorenzuola d'Arda il 16/09/1960 (proprietà ½ fino al 01/03/2005) i beni erano pervenuti per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE ) del padre ..... ,deceduto il 09/06/2004, Denuncia del 20/01/2005 n° rep. 12/413/1 - Nota di trascrizione n° 10 del 06/05/2005 - Reg. Gen. 7528 - Reg.Part. 4850.

- Al Sig. .... ( Proprietà per 1000/1000 fino al 09/06/2004) , nato a Castell'Arquato il 05/10/1930 ,deceduto il 09/06/2004, era pervenuta con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) PERMUTA con .... ,nato a Fiorenzuola il 16/01/1937 , Trascrizione n. 32 del 03/11/1994 - Reg. Gen. 10384 - Reg. Part. 7781. in atti dal 08/05/1995 Repertorio n°26843 - Rogante ROCCA Giuseppe - Sede Fiorenzuola d'Arda .

- Al Sigg. .... ( Propr. 25/40 fino al 10/10/1994) e .... ( Propr. 15/40 fino al 10/10/1994) era pervenuta mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/1987 Voltura n. 1849 . 2/1987 in atti dal 15/10/1990 Repertorio n: 100265 -

Rogante UGOLOTTI - Sede di Fiorenzuola d'Arda - Registrazione UR Sede Fiorenzuola n. 35 del 23/06/1987

- Ai Sigg. .... ( Propr. 3/8 fino al 04/06/1987) , Gaudenzi Luigi ( Propr. 3/8 fino al 04/06/1987), .... , nato a Ponte Dell'Olio il 12/04/1904 ( Propr. 2/8 fino al 04/06/1987) era pervenuta per TESTAMENTO OLOGRAFICO del 29/04/1982 Voltura n°23784 in atti dal 02/10/1985 Repertorio n. 77950 Rogante Ugolotti Renato - Sede di Fiorenzuola d'Arda - Registrazione UR Sede Fiorenzuola d'Arda - Volume 329 n72 del 29/10/1982

- La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 01/10/1975 era la seguente:

-..... , nato a Pontedell'Olio , c.f. .... ( Propr. ¼ fino al 29/04/1982) -.... .... ( Propr. ¼ fino al 29/04/1982) - .... ( Propr. ¼ fino al 29/04/1982) - Gaudenzi Rodolfo ( Propr. ¼ fino al 29/04/1982) -

## 2.Descrizione degli immobili

### 1.1 Descrizione

L'edificio in oggetto è inserito in un'azienda agricola di ampie dimensioni ubicata in Località Pilastri Baselica - Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc).

Il complesso in oggetto è costituito da un una intera porzione di fabbricato, con area cortilizia di pertinenza, confinante in un sol corpo con strada provinciale di Besenzone.

Più in dettaglio il fabbricato risulta così composto :

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, sala, bagno, ripostiglio, un vano uso deposito ed un vano uso cantina al piano terra; cinque camere, un ripostiglio ed un deposito al primo piano; collegati da due scale interne, con annesso un vano ad uso deposito posto ad est dell'autorimessa di cui oltre.

- Porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra, posta tra la casa di abitazione ed il vano ad uso deposito ad essa annesso.

- L'area su cui insiste quanto sopra descritto è riportata all'Ufficio del Territorio di Piacenza, Catasto Terreni, al Foglio 12, p.lla 3, quale ENTE URBANO di are 07 ca 50, senza reddito

- L'area cortilizia di pertinenza circostante i beni sopra descritti è riportata al Catasto fabbricati del Comune di Fiorenzuola al Foglio 12, p.lla 3, sub 5 , quale bene comune non censibile .

Gli immobili sono ubicati nella frazione di Baselica nel Comune di Fiorenzuola (Pc) e distano circa 3 km dal comune di Besenzone ed circa 8 km dal capoluogo e quindi dalle principali vie di trasporto e comunicazione .

Come si nota dalle fotografie allegate (All.2) l'immobile si trova, sia all'interno che all'esterno, in cattive condizioni di manutenzione.

L'epoca di costruzione dell'edificio è anteriore al 1967.

La struttura portante dell'edificio è in mattoni pieni in laterizio.

Il solaio intermedio è in travetti di legno e sovrastanti tavelle in laterizio.

La struttura inclinata della copertura è costituita da travetti in legno con sovrastante tavolato in laterizio forato.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Dal sopralluogo è emerso che in alcuni punti la copertura è in precarie condizioni statiche ( ad esempio nel locale deposito al piano terra); il problema dovrà essere necessariamente affrontato in sede di riqualificazione dell'edificio.

Il tutto è chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata .

I serramenti, sono in legno con vetri semplici e scuri esterni in legno.

I pavimenti sono in ceramica o in cotto tradizionale, le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate con idropittura; in diversi punti la tinteggiatura è ormai mancante .

Non è presente l'impianto di riscaldamento, che viene risolto con stufa a legna.

L'impianto elettrico non possiede certificazione e dall'analisi eseguita non è attualmente a norma di legge .

Manca la rete del gas metano e vengono utilizzate bombole di GPL.

In sostanza l'edificio possiede una buona potenzialità abitativa ma va precisato che occorre un intervento completo e radicale di riqualificazione mediante un attento intervento di Risanamento Conservativo ; la muratura portante si ritiene di discreta qualità e consistenza e non denota problemi di ordine statico. Anche la copertura , con i dovuti accorgimenti, andrebbe ripristinata con parziale conservazione dei materiali esistenti ( coppi e orditura primaria) mentre tutte finiture interne e gli impianti sono da realizzare ex-novo . Per quanto concerne le finestre si ritiene che alcune di esse possano essere recuperate mediante un intervento di ripristino mentre la maggior parte andrà sostituita.

## 1.2 Consistenza

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

- Le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100 %
- Le superfici lorde delle cantine e depositi, al 25 % dell'effettiva superficie
- Le superfici lorde delle autorimesse al 45 % dell'effettiva superficie

**SUPERFICI LORDE COMMERCIALI**

Loc. Pilastrì Baselica n° 181  
Fiorenzuola d'Arda (Pc)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	TOTALE mq
AUTORIMESSA P.T.	25	45	<b>11,25</b>
DEPOSITI al P.T.	158	0,25	<b>39,5</b>
DEPOSITI al 1°P.	29	0,25	<b>7,25</b>
ABITAZIONE al P.T.	79	1	<b>79</b>
ABITAZIONE al P.1.	137	1	<b>137</b>
		<b>Totale arrotondato</b>	<b>274 MQ</b>

La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a **m<sup>2</sup> 274,00**

I beni sono illustrati, oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica (**ALL.1**).

### **3.Stato di possesso del bene**

Il bene descritto è occupato e tenuto in uso dalla Sig.ra ..... nata a Piacenza il 14/07/1968. La Sig.ra ... ha dichiarato di essere separata dal marito ..... e residente in Loc. Pilastrì 181 da circa 18 mesi.

La Sig.ra ..... non ha prodotto alcun contratto di affitto. Dalla ricerca da me effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza in data 30-08-2011 non esistono contratti di locazione che riguardano l'immobile oggetto di stima .

Si può concludere pertanto che l'immobile sia occupato senza regolare contratto di locazione.

#### 4. Oneri gravanti che resteranno a carico dell'acquirente

Si attesta che risultano, alla data della presente perizia, oneri gravanti sul bene oggetto di valutazione; in particolare:

##### SERVITU' ATTIVA e DIVIETO DI APERTURA LUCI

- la proprietà ( quota 1/1 ) delle unità immobiliari soggette a pignoramento pervenute al debitore esecutato , ..... , nato Saida (Algeria) il 03/08/1970 , c.f. .... in forza di COMPRAVENDITA dal Sig. ... (18/03/1978) - Atto pubblico del 09/10/2008 - Nota presentata con Modello Unico n° 10778.1/2008 in atti dal 13/10/2008 Repertorio n° 14331 . Rogante ANNUNZIATA Grazia -Sede di Fiorenzuola d'Arda -Valore della compravendita 90.000,00 €.

In tale atto si precisa che “la parte venditrice rende edotta quella acquirente che:  
-L'area individuata dalla particella 102 del Foglio 12 ( ragioni ....) è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei cespiti in oggetto, al fine di garantire l'accesso dei medesimi alla pubblica via; servitù da esercitarsi sullo stradello esistente, con espresso divieto di sostare sul medesimo con qualsiasi mezzo, come previsto dall'atto di provenienza oltre citato; - E' fatto divieto di apertura di qualsivoglia luce, veduta, porta e finestra sul lato nord del fabbricato in oggetto - Verso i beni di cui alle P.lle 47, 48 e 95 . Come precisato nell'atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Anna Maria Zappia di Monticelli d'Ongina in data 10 Novembre 1965 - Rep. n.13363/2889 registrato in Piacenza il 22 Novembre 1965 al n° 3106 ed ivi trascritto il 17 Novembre 1965 ai nn. 6290/2401.”

#### 5. Formalità non opponibili all'acquirente

##### Trascrizioni ed iscrizioni (All.7)

Ai Pubblici Registri Immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi agli immobili oggetto della procedura:

Situazione aggiornata al 26 Settembre 2011

## TRASCRIZIONI CONTRO

Nota di trascrizione, **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, presentazione n°64 del 08/03/2011. Registro particolare n° 2973 Registro Generale n° 4155

- ATTO GIUDIZIARIO in data **04/03/2011** n°rep.541/2011 - Pubblico ufficiale : Tribunale di Piacenza ( c.f. 80011170331)

- a favore di UNICREDIT S.P.A. , sede Roma ( c.f. 0034170101) per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- contro .... , nato Saida (Algeria) il 03/08/1970 , c.f. .... per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Dichiarato irreperibile dal 09/06/2001 dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Fiorenzuola d'Arda

relativamente agli immobili in via Pilastrì Baselica n° 181 Fiorenzuola d'Arda (Pc)

### Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Z.Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
12	3	3	2	A/4	2	Vani 10,5	Euro 309,10	Località Pilastrì Baselica n° 181 piano T-1
12	3	4	2	C/6	1	23 mq	Euro 60,58	Località Pilastrì Baselica n° 181 piano T
12	3	5		Ente urbano				*
*Bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4								

### Catasto Terreni

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
12	3		ENTE URBANO		ARE 7 CA 50		*
* Tipo mappale del 07/04/2005 n. 25038 .1/2005 in atti dal 07/04/2005 ( prot. n. PC0025038)							



## ISCRIZIONI CONTRO

- Nota di iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo totale di €. 165.000,00

Atto Notaio Annunziata Grazia nr.di rep. 14332/5642 del 09/10/2008, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Piacenza in data 13/10/2008 ai nn. R.G. 16474 e R.P. 2731,

- a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. per 1/1 Propr. ( DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: Milano , via Tortona n° 33)

- contro .... , nato Saida (Algeria) il 03/08/1970 , c.f. ....per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Dichiarato irreperibile dal 09/06/2001 dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Fiorenzuola d'Arda relativamente agli immobili di cui sopra.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a € 297,00 a titolo di spese imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli , esclusi gli onorari.

## 6.Verifica della regolarità edilizia del bene e destinazione urbanistica

**6.1 Regolarità edilizia** Dalla visita presso gli uffici tecnici del Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) , in data 08/08/2011, sono state desunte le seguenti informazioni.

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 1.9.1967.

Dagli archivi informatizzati non risulta alcuna pratica edilizia in corso e/o domande di sanatoria che riguardano gli immobili in oggetto.

Dall'ispezione diretta effettuata dal sottoscritto presso gli archivi comunali non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa agli immobili in oggetto.

La costruzione ha concluso il suo iter urbanistico senza il rilascio, da parte del Comune di Fiorenzuola d'Arda, di alcun titolo abilitativo e del relativo certificato di abitabilità che non risulta essere presente negli atti esaminati.

Lo stesso immobile non risulta oggetto di sanatorie e non risulta sottoposto alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Si specifica in sintesi che lo stato degli immobili è comunque conforme agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fiorenzuola d'Arda .

Il costo per istruire la pratica per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità da parte di un tecnico abilitato ammonta a circa 900,00 €

## **6.2 Destinazione urbanistica**

Lo scrivente allega alla presente relazione estratto del P.S.C. vigente e del Comune di Fiorenzuola d'Arda (Pc) adottato con Delibera C.C. n°27 del 08/07/2009 tavola QS 02.01(tavola degli ambiti comunali) e tavola QS 3.1 . **(All.6)**

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata urbanisticamente dal P.S.C. nella tavola degli ambiti comunali come "ZONA RURALE AD ALTO VALORE PRODUTTIVO (ex Art.19 LR 20/2000) .

### **VINCOLI**

Si precisa che la porzione di fabbricato oggetto di valutazione e relativa area di pertinenza è inserita in zona di rispetto dei corsi d'acqua (tavola QS 3.1); in particolare dello "Scolo Seriola". Per questo motivo ogni intervento di richiesta di autorizzazioni o permessi edilizi dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza ai B.B.A.A. dell'Emilia per relativa approvazione.

Gli interventi edilizi ammessi sono definiti dal R.U.E. all'art. 54 " Interventi edilizi non connessi all'attività agricola".

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica in quanto, come stabilito dall'art.30 comma 2 del DPR 380/01 la superficie del terreno pertinenziale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento censita al N.C.E.U. è inferiore a 5000 mq.

## **7. Attestato di certificazione energetica**

Lo scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6,punto1, i cui contenuti sono riportati nella Sezione Ermes Energia del sito della Regione Emilia Romagna in cui si precisa che : “ *possono ritenersi esclusi dall'obbligo i seguenti atti e procedimenti: Atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione*”, in considerazione di quanto sopra non si produce Attestato di Certificazione Energetica.

## **8. Verifica di conformità degli impianti**

### **8.1 Impianto elettrico**

Si precisa che non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità degli impianti elettrici.

Lo scrivente ritiene che gli impianti elettrici a servizio dei depositi e del vano ad uso autorimessa non siano conformi alle norme vigenti.

Il costo preventivato per la loro sistemazione ammonta a circa 3.000,00 €.

### **8.2 Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria non è presente.

## 9.Valutazione estimativa

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

Per la determinazione del valore , lo scrivente ritiene che nel caso in esame , il metodo più consono sia quello sintetico comparativo.

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 25% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché della attuale condizione del fabbricato che di fatto risulta occupato e del periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato immobiliare.

Si precisa che gli immobili sono stati inseriti in un lotto unico di vendita .

Pertanto, sulla base di un'indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili posti nella zona e tenuto conto dei fattori positivi e negativi quali:

- 1) Epoca di costruzione
- 2) La mediocre ubicazione urbanistica-territoriale
- 3) La regolarità degli spazi presenti e la loro fruibilità
- 4) La vetustà degli impianti e delle finiture
- 5) Lo stato di degrado riscontrato a livello della copertura che necessita in futuro di pronto intervento
- 6) Il complessivo cattivo stato di conservazione
- 7) La consistente area di pertinenza annessa al fabbricato
- 8) La discreta consistenza delle strutture murarie in mattoni pieni

9) La discreta disposizione dei corpi di fabbrica presenti

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato, i valori unitari di stima sono i seguenti:

**LOTTO UNICO -QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1**

**BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA - LOC. PILASTRI BASELICA n° 181 (Pc) - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione e porzione di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra, posta tra la casa di abitazione ed il vano ad uso deposito ad essa annesso e relativa area cortilizia di pertinenza.**

m<sup>2</sup> 274,00 x €/m<sup>2</sup> 400,00 € € 109.600,00

**VALORE COMPLESSIVO DI PERIZIA DEI BENI IN OGGETTO:** **€. 109.600,00**

Diconsi centonovemilaseicento,00/euro

A dedurre

- Abbattimento forfettario del 25%	€ 27.400,00
- Costo adeguamento impianto elettrico	€ 3.000,00
- Costo sistemazione urgente copertura	€ 4.500,00
- Costo per ottenimento Certificato di Abitabilità	€ 900,00
- Costo per aggiornamento schede catastali	€ 900,00

-----  
**VALORE FINALE DEL LOTTO** € 72.000,00

(.) diconsi settantaduemila,00/euro

### **10.Applicazione IVA**

Il trasferimento dell'immobile pignorato non comporta il pagamento dell'IVA.

### **11.Condizioni di divisibilità dei beni**

Allo stato attuale non si è ritiene possibile dividere il compendio in oggetto.

## 12. Indicazioni di opere da eseguire

Si rileva la necessità di svolgere alcuni lavori urgenti sull'immobile; in particolare si rende necessaria la sistemazione delle parti di copertura che presentano criticità al fine di prevenire eventuali crolli e danni a cose e/o persone.

Il costo dell'intervento, quantificato "a corpo", ammonta a complessivi 4.500,00 € comprensivi di spese tecniche.

## 13. Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione

- 1) planimetrie del fabbricato in formato pdf.
- 2) documentazione fotografica, costituita da 16 foto ( 11 interne e 5 esterne)
- 3) copia scheda catastale con planimetria
- 4) estratto di mappa, visura catastale del bene e visura storica
- 5) certificato di residenza (dichiarazione irreperibilità)
- 6) estratto di P.S.C. Comune di Fiorenzuola
- 7) Copia ispezione ipotecaria
- 8) CD allegato comprensivo della presente relazione, della documentazione fotografica e della planimetria in formato PDF.

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

Piacenza, 15 Ottobre 2011

**IL C.T.U.**

**Dott.Arch. Leonardo Bonilini**