

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare n° 14/2012

Promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A.

(mandataria di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza)

Contro:

| |
|-----|
| ... |
|-----|

Giudice esecutore:

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Piacenza, li

il Tecnico incaricato

PREMESSA

In data 12/04/2012 l' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Picciau ha nominato il sottoscritto Dr. Ing. Paolo Mauri quale esperto nell'esecuzione immobiliare n. 14/2012 promossa da **ITALFONDIARIO S.p.A.** contro ...

INCARICO

Si riporta di seguito il contenuto del “Verbale di giuramento dell' esperto ex art. 569 C.P.C.”.

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

1. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe
2. esaminata la documentazione prodotta
3. visti e applicati gli artt. 569 comma 1 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.
CONFERISCE all'esperto il seguente incarico :
4. 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;
5. 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 successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
 4. l'attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente, art. 63 disp. Att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare :
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se

l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di 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 norma vigente, e costi delle eventuali sanatorie;
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'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;
9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario 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 non trattandosi 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 (tenendo 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 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 2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);
14. 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.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha proceduto all'espletamento dello stesso mediante le seguenti prestazioni :

- 1) Richiesta e ritiro all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Calendasco in data 06/07/2012 del Certificato di residenza e stato famiglia di N. [REDACTED] [REDACTED] (ALLEGATO A alla presente);
- 2) Visura presso il Servizio catastale dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) - Ufficio Provinciale di Piacenza – in data 12/06/2012 - per la verifica della posizione catastale. In tale occasione è stata richiesta ed ottenuta la visura storica per immobile e copia della planimetria catastale (ALLEGATO B alla presente);
- 3) Visura presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II) – Ufficio Provinciale di Piacenza – in data 31/08/2012 – per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e le annotazioni nel ventennio (ALLEGATO C alla presente);
- 4) Visura presso il Comune di Calendasco – Servizio Edilizia – in data 28/08/2012 – per la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata e per accertare la sua classificazione nel P.R.G. Vigente (ALLEGATI D alla presente);
- 5) Invio di lettera raccomandata in data 20/06/2012 agli esecutati invitandoli a presenziare al sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 06/07/2012 alle ore 10.00.
- 6) Sopralluogo all'immobile pignorato in data 06/07/2012 in presenza dell'esecutato, sig. **MIGNACCA AMLETO**

In tale occasione il sottoscritto:

ha preso visione delle caratteristiche costruttive, delle finiture e dello stato di manutenzione;

ha esaminato le caratteristiche degli impianti al fine di verificarne la conformità alle norme vigenti;

ha raccolto documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile;

Esecuzione di indagini relative alla commerciabilità del bene per la determinazione dell'attuale valore di mercato.

I risultati delle sopracitate operazioni peritali sono di seguito riportate.

RISPOSTE ALL'INCARICO RICEVUTO

Verifica preliminare della documentazione presentata

Preliminarmente il sottoscritto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 cod. proc. civ. depositata dallo Studio Legale Associato Camussi in data 21/12/2012 fosse completa ed idonea. Essendo l'atto di pignoramento completo dello storico catastale, nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha potuto procedere nelle operazioni peritali secondo l'incarico conferitogli.

PUNTO 1

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

1.a) Confini :

- A nord ragioni mappale 2 del Foglio di mappa 20;
- A est ragioni mappali 1 e 8 del Foglio di mappa 20;
- A sud ragioni mappale 4 del Foglio di mappa 20;
- A ovest via Campadone;

1.b) Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Calendasco come segue :

Foglio di mappa 20 - mappale 3 - Cat. A/3 - classe 4 - 6,5 vani - rendita euro 288,70.

Indirizzo : via Campadone N.83 piano : T- 1-2

Dati derivanti da:

VARIAZIONE 27/10/2000 n. 2738.1/2000 – in atti dal 27/10/2000 (protocollo n. 112896)
AMPLIAMENTO , DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -
RISTRUTTURAZIONE

..... D nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 17/10/1953 ,cf ..
..... usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni ;
..... A nata a Piacenza il 25/07/1988 ,cf :N.....
.....
nuda proprietà per 1/1 ;

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in capo ai debitori eseguiti è la stessa riscontrata nei Pubblici Registri Immobiliari.

A seguito delle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata è **sostanzialmente conforme** allo stato di fatto.

Vedi documentazione catastale (**ALLEGATO B** alla presente).

1.c) Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento

Il sottoscritto tecnico incaricato ha verificato che i risultati degli atti catastali **corrispondono** ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

1.d) Diritto reale sottoposto a pignoramento

Il pignoramento riguarda complessivamente l'intera piena proprietà dell'unità sottoposta ad esecuzione.

1.e) Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

Anteriormente al ventennio l'immobile era di proprietà di:

..

Proprietà per 1/2 fino al 02/12/1988

..

Proprietà per 1/2 fino al 02/12/1988 .

Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/12/1988 Trascrizione n.4120.1/1991 in atti dal 21/11/1991. Registrazione U.R. sede di Piacenza : Volume 310 n° 782 del 24/10/1990 DENUNCIA DI SUCCESSIONE diventa di proprietà di:

4.. nata a San Bassano (CR) il 05/11/1932

Codice Fiscale: ..

Proprietà per 1/2 fino al 02/12/1988 .

Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/12/1988 N.2568.1/1989 in atti dal 13/11/2001 (protocollo n. 155349). Registrazione U.R. sede di Piacenza : Volume 310 n° 782 del 25/05/1989 diventa di proprietà di:

..

Proprietà per 1/2 fino al 05/05/1997 .

Con atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Boscarelli in data 05/05/1997, Voltura n. 2978.1/1997 in atti dal 07/08/1997 Rep.n. 41315 , racc. n. 11799 la signora ..

.. vendeva a :

.. nata a Piacenza il 10/03/1960

Codice Fiscale: ..

Proprietà per 1000/1000 fino al 29/08/2003 ;

Con atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Fantigrossi in data 29/08/2003, nota presentata con modello unico n. 8669.1/2003 in atti dal 11/09/2003, Rep.n. 92445 , la signora

.. nata a Piacenza il 10/03/1960

vendeva a :

.. nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 17/10/1953 ,cf

– usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni ;

.. nata a Piacenza il 25/07/1988 ,cf ..

nuda proprietà per 1/1 ;

PUNTO 2

Sommara descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione.

RISPOSTA

2.a) Descrizione dell'immobile pignorato

Sopralluogo all'immobile pignorato in data 06/07/2012 in presenza in presenza dell'esecutato, sig. [..]

L'unità immobiliare pignorata è sita nel Comune di Calendasco in località Campadone n. 83.

L'immobile è una casetta unifamiliare su due piani con cortile di proprietà. Al piano terreno si trovano il soggiorno, la cucina, il ripostiglio, due bagni ed un a camera da letto; al primo piano la soffitta, un bagno ed una camera da letto, al secondo piano la soffitta.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato pignorato sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: muratura in laterizio;
- Strutture portanti orizzontali: solai probabilmente tipo SAP;
- Finiture esterne: intonaco con tinteggiatura;
- Copertura: in coppi con lattoneria preverniciata;

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura interne sono le seguenti:

- Tramezzature: tavolati sp. 10 cm;
- Intonaci al civile;
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Serramenti esterni: in pvc con vetro doppio;
- Porta d'ingresso in legno;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: esistente - "Salva vita" funzionante;
- Impianto idrico - sanitario: impianto combinato;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano e distribuzione con radiatori;

Grado di finitura: esterno SUFFICIENTE; interno SUFFICIENTE

Stato di conservazione: esterno SUFFICIENTE, interno SUFFICIENTE

Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità principale viene seguito il criterio indicato nel DPR138/98, applicando i relativi coefficienti di omogeneizzazione per il calcolo delle superfici delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo.

Le misure sono state ricavate dalla planimetria catastale e verificate in loco.

A seguito dell'applicazione dei susposti criteri, la superficie considerata ai fini estimativi è risultata la seguente:

ABITAZIONE (Foglio di mappa 20 - mappale 3)

| Piano | Destinazione | Superficie Commerciale | Coeff. Raguaglio | Totale Superficie Raguagliata |
|---------------|--------------|------------------------|------------------|-------------------------------|
| PT,P1 | abitazione | Mq 115,32 | 100% | Mq 115,32 |
| P1, | balconi | Mq 15,60 | 30% | Mq 4,68 |
| P1,P2 | soffitte | Mq 46,16 | 25% | Mq 11,54 |
| PT | cortile | Mq 25,00 | 10% | Mq 2,50 |
| Totale | | | | Mq 134,04 |

PUNTO 3

Precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato.

RISPOSTA

Stato di possesso del bene e titolo di occupazione

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati:

N... nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 17/10/1953 ,cf
:
N... **usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni ;**
A nata a Piacenza il 25/07/1988 ,cf :.. H –
nuda proprietà per 1/1 ;
e risulta libero.

PUNTO 4

Attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
- atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
- il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

RISPOSTA

4.a) Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

Dal Certificato di residenza e stato famiglia richiesto all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Calendasco in data 06/07/2012 (**ALLEGATO A**) si evince che ... **A** .. nata a Piacenza il 25/07/1988 , è nubile.

4.b) Servitù

L'immobile risulta libero da qualsiasi onere e servitù attiva o passiva .

PUNTO 5

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

Formalità che saranno cancellate dalla procedura e costi per la loro cancellazione

Dalle visure nei Pubblici RR.II. Effettuate dallo scrivente in data 31/08/2012 è emerso che l'immobile di cui trattasi è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque non opponibili all'acquirente :

- **ISCRIZIONE del 30/09/1997 - Registro Particolare 1263 - Registro Generale 11165 Pubblico ufficiale Fantigrossi Amedeo Repertorio 75100 del 17/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per complessivi £180.000.000 a garanzia di un capitale di £ 90.000.000 al tasso del 9,5% per la durata di anni 15 su beni siti a CALENDASCO censiti nel NCEU Foglio 20 - Particella 3
A favore di:
CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma
A carico di:
.. [redacted] A nata a Piacenza il 10/03/1960 ,
Codice Fiscale: .. [redacted]
per il diritto di proprietà per la quota 1/1 ;

- **ISCRIZIONE del 11/09/2003 - Registro Particolare 2717 Registro Generale 12483 Pubblico ufficiale Fantigrossi Amedeo Repertorio 92446/15105 del 29/08/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per complessivi € 195.000,00 a garanzia di un capitale di € 130.000,00 al tasso del 3,442% per la durata di anni 15 su beni siti a CALENDASCO censiti nel NCEU Foglio 20 - Particella 3
A favore di:
CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma
A carico dei debitori eseguiti:
... [redacted]
per il diritto di usufrutto per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni ;
.. [redacted]
per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 ;

- **TRASCRIZIONE del 25/01/2012 - Registro Particolare 758 - Registro Generale 1065 ,**

Pubblco ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 3550 del 22/12/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI su beni siti beni siti a CALENDASCO censiti nel NCEU Foglio 20 - Particella 3

A favore di:

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma

A carico dei debitori esegutati:

N. D nato a Fiorenzuola d'Arda (PC) il 17/10/1953

Codice Fiscale : MGNMLT53R17D611K

per il diritto di usufrutto per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni ;

A nata a Piacenza il 25/07/1988 ,

Codice Fiscale:

per il diritto di nuda propriet  per la quota 1/1 ;

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalit  pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente ad € 332,00 (euro trecentotrentadue/00) a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

Si dichiara che a tutto il 31/08/2012 non esistono altre formalit  pregiudizievoli a carico del bene in oggetto di propriet  degli esegutati:

...

PUNTO 6

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

6.a) Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso il Servizio edilizia del Comune di Calendasco risulta che la costruzione del fabbricato immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Successivamente sono state presentati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n° 1718/97 in data 27/06/1997 , riferita a ristrutturazione edilizia dell'intero immobile;
- Dia n° 5795 in data 27/07/2005, riferita alla realizzazione di due balconi al primo piano.

Da tutto quanto sopra si può desumere che **la posizione urbanistica risulta regolare.**

6.b) Verifica della classificazione del PRG di Calendasco come :

ZONA AGRICOLA

6.c) Certificato di destinazione urbanistica

Lo scrivente non ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, in quanto l'area di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata ha una superficie inferiore a mq. 5.000 e pertanto il suddetto Certificato **non è necessario nel caso in esame**, come stabilito dal sopra citato art. 30 – comma 2 del D.P.R. 380/01.

PUNTO 7

Attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile

RISPOSTA

Il trasferimento a titolo oneroso dell'immobile pignorato ricade nell'ambito di applicazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetiche degli edifici, approvato con la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 156/08 del 4 marzo 2008, modificata dalla Dgr 21 settembre 2009, n. 1390, dalla Deliberazione Assemblea legislativa 6 ottobre 2009, n. 255, dalla Dgr 20 settembre 2010, n. 1362 e dalla Dgr 26 settembre 2011, n. 1366 .

Sono esclusi i trasferimenti di immobili eseguiti attraverso atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni immobiliari 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;

PUNTO 8

Verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso.

RISPOSTA

Verifica della conformità degli impianti a servizio dell'immobile

Nel corso del sopralluogo all'immobile pignorato, il sottoscritto ha esaminato gli impianti a servizio dell'immobile ricadenti nell'ambito di applicazione del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008 e cioè l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento, riscontrando quanto segue.

Per quanto attiene all'impianto elettrico, è stato verificato il funzionamento dell'interruttore "salva vita" e sono stati sottoposti ad attento esame a vista quadri elettrici e prese.

Relativamente all'impianto di riscaldamento, si è rilevato che trattasi di impianto autonomo per riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano e distribuzione mediante radiatori . Il riscaldamento dell' acqua sanitaria avviene tramite la caldaia.

Da tutto quanto si è potuto accertare e/o prendere visione si ritiene che gli impianti siano conformi alle norme vigenti.

PUNTO 9

La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 20% rispetto al valore 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

L'immobile sottoposto ad esecuzione dovrà essere alienato in un unico lotto in quanto la proprietà è indivisa e indivisibile.

Per la valutazione viene adottato il sistema sintetico comparativo in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo ed immediato in quanto direttamente collegato al mercato, punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il criterio è quindi quello del "più probabile valore di mercato" che viene poi opportunamente abbattuto forfettariamente del 20% per tener conto dello stato del bene, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima :

- ubicazione in zona agricola;
- il grado di finitura e stato di conservazione dell'unità immobiliare;
- mancanza di autorimessa;

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima :

Valutazione degli immobili

| | |
|---|------------------------------|
| Unità immobiliare mq 134,04 x €/mq 800,00 | Euro 107.232,00 |
| A dedurre abbattimento forfettario del 20% : | <u>Euro 21.446,40</u> |

Valutazione degli immobili Euro 85.785,60
(diconsi Euro ottantacinquemilasettecentottantacinque/60)

PUNTO 10

Indicazione se il trasferimento dell'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

Verifica della necessità o meno del pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore

Il trasferimento dell'immobile pignorato **non comporterà al compratore il pagamento dell'IVA**, in quanto l'immobile sottoposto ad esecuzione non costituisce bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

PUNTO 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 (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.

RISPOSTA

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

PUNTO 12

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

Nel corso del sopralluogo non si sono rilevate fessurazioni, infiltrazioni d'acqua o altre problematiche che possano, allo stato, compromettere la funzionalità dell'immobile.

Anche dalle fotografie allegate appare evidente che, sia per l'esterno che per l'interno, lo stato di conservazione dell'immobile appare SUFFICIENTE.

La mancanza di alcune finiture, quali i serramenti esterni (persiane) e le ringhiere dei balconi al primo piano, denuncia uno stato di trascuratezza che però non può aggravare nel medio-breve periodo il suo stato di conservazione

PUNTO 13

Allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno).

RISPOSTA

Allegazione delle planimetrie e delle fotografie dell'immobile pignorato

Si allega alla presente relazione la planimetria dell'immobile (**ALLEGATO E**).

Si allegano altresì n° 12 fotografie relative sia agli esterni che agli interni (**ALLEGATO F**).

PUNTO 14

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.

RISPOSTA

Predisposizione dei cd-rom contenenti i files della relazione e delle fotografie.

Sono allegati n° 2 supporti informatici (cd-rom) nei quali sono stati masterizzati i files della relazione peritale, degli allegati e delle fotografie (**ALLEGATO G**).

SINTESI RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE PERITALE

IMMOBILE SITO IN Comune di Calendasco
VIA località Campadone n. 83
IDENTIFICAZIONE CATASTALE abitazione: Fg. 20 - mapp. 3
INTESTATARI

.. - usufrutto per 1/1

..
nuda proprietà per 1/1

| ZONA | PIANO | DESCRIZIONE | SUPERFICIE | STIMA* |
|--------------------------------|----------|----------------------------------|------------|--------------------|
| agricola | PT-P1-P2 | Abitazione Soffitta e cortile | mq 134,04 | € 85.785,60 |
| IMPORTO TOTALE DI STIMA | | | | € 85.785,60 |

*Importo comprensivo dell' abbattimento forfettario del 20% .

Nella valutazione di stima si è tenuto conto dell' ubicazione in zona agricola, del grado di finitura e stato di conservazione sufficiente dell'unità immobiliare e della mancanza di autorimessa;

Valutazione dell'immobile Euro 85.785,60
(diconsi Euro ottantacinquemilasettecentottantacinque/60)

NOTE/OSSERVAZIONI

La mancanza di alcune finiture, quali i serramenti esterni (persiane) e le ringhiere dei balconi al primo piano, denuncia uno stato di trascuratezza che però non può aggravare nel medio-breve periodo il suo stato di conservazione

Allegati :

- A. Certificato di residenza e stato di famiglia
- B. Documentazione catastale
- C. Ispezione Ipotecaria
- D. Autorizzazioni edilizie
- E. Planimetria dell'immobile pignorato
- F. Documentazione fotografica
- G. N° 2 cd-rom contenenti i files della relazione peritale , degli allegati e delle fotografie

Piacenza lì

IL TECNICO INCARICATO