

TRIBUNALE DI PIACENZA

G.E. dott. GIOVANNI PICCIAU

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 118/2011

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro:

...

RELAZIONE PERITALE

ING. STEFANO AMBROSINO
VIA BUBBA, 41/A - 29122 PIACENZA
TEL. & FAX: 0523/554822 - CELL. 347/9732839
EMAIL: ing_ambrosino@yahoo.it

INDICE

PREMESSA _____	pag. 3
1) INCARICO _____	pag. 3
2) OPERAZIONI PERITALI _____	pag. 5
3) VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE _____	pag. 6
4) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA _____	pag. 6
5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE _____	pag. 7
6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE _____	pag. 10
7) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE _____	pag. 10
8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE _____	pag. 11
9) REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ _____	pag. 12
10) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA _____	pag. 13
11) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____	pag. 13
12) CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI _____	pag. 14
13) VALUTAZIONE ESTIMATIVA _____	pag. 15
14) ASSOGGETTABILITÀ IVA _____	pag. 17
15) DIVISIBILITÀ _____	pag. 17
16) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA _____	pag. 17
17) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE _____	pag. 17
18) COPIA DELLA RELAZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO _____	pag. 17
ALLEGATI _____	pag. 19

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n° 118/2011, promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro il sig. [REDACTED], il Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Picciau, con decreto Cr. 522 del 17/06/2011, ha nominato in qualità di esperto per la valutazione di stima del bene pignorato il sottoscritto ing. Stefano Ambrosino, nato a Piacenza il 10 dicembre 1969, con studio in Piacenza, via Bubba n° 41/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n° 1174 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza al n° 213, settore ingegneri.

All'udienza del 17 ottobre 2011 lo scrivente ha prestato il giuramento di rito con l'assunzione dell'incarico riportato al paragrafo seguente, dopodiché il Giudice dell'Esecuzione ha rinviato all'udienza del 19 marzo 2012.

1) INCARICO

L'incarico conferito all'esperto è il seguente:

- A) *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.*
- B) *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 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);*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*
6. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;*
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 di 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 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 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 su una*

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 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 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'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.*

2) OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente:

- ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza il certificato contestuale di famiglia, stato libero e residenza del debitore esecutato;
- ha effettuato le visure presso i Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, per la verifica della posizione catastale dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- ha effettuato le ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, al fine di verificare le trascrizioni, le iscrizioni e gli annotamenti relativi all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e di prendere visione degli atti trascritti ed iscritti;
- ha effettuato gli accertamenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Piacenza, finalizzati alle verifiche della regolarità edilizia, della agibilità/abitabilità e della classificazione nel P.R.G. vigente dell'unità immobiliare pignorata;
- ha effettuato i sopralluoghi presso l'immobile pignorato, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione, esaminando le caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile stesso al fine di verificarne la conformità alle normative vigenti ed eseguendo in tali occasioni il rilievo dello stato di fatto con relative misurazioni e fotografie;
- ha richiesto al geom. Franco Gazzola, amministratore del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, la documentazione comprovante la situazione dei pagamenti delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente;
- ha eseguito le opportune indagini sulla commerciabilità dell'immobile oggetto della procedura, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato attuale.

3) VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Preliminarmente lo scrivente ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione depositata in data 10/06/2011, verificandone la completezza ed idoneità; risultano infatti presenti la relazione notarile ventennale sostitutiva prevista dalla Legge n° 302 del 03/08/1998, redatta ai sensi del comma 2 dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio dott. Giuseppe Dente in data 19/05/2011, e l'estratto di mappa catastale.

4) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA (Quesito 1)

Dall'esame della documentazione agli atti e sulla base delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha appurato che oggetto della procedura esecutiva risulta essere un'unità immobiliare, costituita da un appartamento posto al secondo piano con pertinenziale piccolo terrazzino il cui accesso avviene dal pianerottolo del vano scala, e da un vano cantina situato al piano interrato, facente parte del fabbricato in condominio, denominato "Condominio Suez", ubicato nel comune di Piacenza in via Cigala Fulgosi n° 21.

4.a) Dati catastali

Alla data del 08/11/2011 l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza come segue:

- Intestazione e titolo:

...

- Dati identificativi e di classamento:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
50	142	11	2	A/3	5	3 vani	€ 216,91	Via Alfonso Cigala Fulgosi Piano: 2-S1

L'area coperta e scoperta occupata dall'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Piacenza come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
50	142	ENTE URBANO	4 are e 86 ca

4.b) Confini

L'appartamento posto al secondo piano confina in circondario con il sottostante marciapiede comune, pertinenziale al fabbricato ed adiacente a via Cigala Fulgosi a nord ed a via Lanza ad est, con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato a sud e con vano scala comune ad ovest.

Il piccolo terrazzino di pertinenza dell'appartamento, posto anch'esso al secondo piano, confina in circondario con vano scala comune a nord, altre

unità immobiliari dello stesso fabbricato ad est e ad ovest, e sottostante area cortilizia comune a sud.

La cantina di pertinenza posta al piano interrato confina in circondario con corridoio comune a nord, altre cantine ad est e ad ovest, e soprastante area cortilizia comune a sud.

4.c) Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

I dati catastali dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle certificazioni catastali.

4.d) Oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare sopra individuata.

4.e) Estremi dell'atto di provenienza e passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

- L'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione pervenne al debitore esecutato sig. [redacted] per acquisto dalla sig.ra [redacted] nata a Vigolzone (PC) il 16/04/1932, dell'intera piena proprietà mediante l'atto di compravendita rogato dal dott. Manfredo Ferrerio, Notaio in Piacenza, in data 05 giugno 2007 – Rep. n. 91957 / 12836, trascritto a Piacenza in data 22 giugno 2007 ai nn. 6508 R.P. – 10444 R.G..
- Alla sig.ra [redacted] l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare in esame pervenne in forza di titoli precedenti al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (Quesito 2)

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, costituita da un appartamento posto al secondo piano, con pertinenziale piccolo terrazzino il cui accesso avviene dal pianerottolo del vano scala, e da una cantina situata al piano interrato, fa parte del fabbricato in condominio, denominato "Condominio Suez", ubicato nel comune di Piacenza in via Cigala Fulgosi n° 21, all'angolo con via Lanza, in una zona semicentrale della città a prevalente destinazione residenziale, poco trafficata e coperta da tutti i servizi principali (mezzi pubblici, scuole, banche, poste, negozi e supermercati, impianti sportivi, verde pubblico, ecc.).

L'intero edificio condominiale, realizzato negli anni 1956 – 1957, è disposto su quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Il piano terra è occupato da tre negozi ed uno studio professionale, i piani dal primo al terzo sono occupati da nove appartamenti (tre per ciascun piano), mentre il piano interrato ospita le cantine di pertinenza delle unità immobiliari dei piani fuori terra.

Dal marciapiede di proprietà condominiale posto lungo via Cigala Fulgosi si accede al portoncino di ingresso al fabbricato e quindi all'atrio ed al vano scala comuni; salendo al secondo piano si giunge al pianerottolo su cui si affacciano le porte di accesso ai tre appartamenti posti a tale piano e la porta di accesso al terrazzino di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento; scendendo invece al piano interrato si giunge ai due corridoi comuni di accesso alle cantine. Sempre dall'atrio comune si accede anche al cortile interno condominiale, nel quale sono presenti due piccoli locali coperti in muratura ed una tettoia con struttura in legno utilizzata per il ricovero delle biciclette.

L'edificio non dispone di ascensore.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato sono:

- struttura portante verticale realizzata in muratura di laterizio;
- strutture portanti orizzontali realizzate con solai in latero-cemento;
- copertura a falde inclinate, con manto di copertura in tegole di laterizio;
- lattoneria in lamiera preverniciata, con pluviali esterni alle facciate tinteggiati colore crema (come le facciate stesse) e grondaie della copertura colore testa di moro;
- finitura esterna con intonaco, ad eccezione del piano terra in cui le due facciate prospicienti via Cigala Fulgosi e via Lanza sono rivestite con mosaico a piccole tessere quadrate in diverse tonalità del marrone;
- tinteggiatura delle facciate intonacate colore crema, ad eccezione delle due facciate prospicienti via Cigala Fulgosi e via Lanza che presentano le superfici comprese tra le aperture dei diversi piani colore giallo senape.

4.a) Appartamento e terrazzino posti al secondo piano

L'appartamento oggetto del pignoramento, posto al secondo piano, risulta essere un bilocale. Oltrepassando la porta d'ingresso si giunge ad un disimpegno di forma irregolare, dal quale si accede sulla sinistra dapprima all'unica camera da letto, matrimoniale e dotata di una finestra esposta a nord su via Cigala Fulgosi, e successivamente alla cucina / soggiorno, dotata di una finestra esposta ad est su via Lanza. Dal fondo del disimpegno si accede infine all'unico bagno, completo di piccola vasca, lavabo, wc, bidet e lavatrice, e dotato di una finestra esposta ad est su via Lanza.

Il piccolo terrazzino di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, posto anch'esso al secondo piano, risulta non accessibile direttamente dall'appartamento ma presenta l'accesso dal pianerottolo del vano scala, e si affaccia sul cortile interno condominiale.

Tutti i locali dell'appartamento ed il terrazzino pertinenziale hanno altezza netta di circa 3,00 m. La superficie lorda coperta dell'appartamento risulta essere di circa 60 mq, mentre il terrazzino risulta avere una superficie di circa 3,50 mq.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'appartamento con il pertinenziale terrazzino risultano essere le seguenti:

- tramezzature in laterizio;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro in tutti i locali dell'appartamento, di dimensioni 20x20 cm nel bagno e 30x30 cm in tutti gli altri locali; pavimentazione in marmette di graniglia di marmo di dimensioni 20x20 cm nel terrazzino;
- zoccolini battiscopa in legno di colore marrone scuro in tutti i locali dell'appartamento, ad eccezione del bagno, dotato di rivestimento delle pareti, e delle pareti in corrispondenza della zona cottura della cucina, che risultano anch'esse dotate di rivestimento; zoccolini battiscopa assenti nel terrazzino;
- intonaci interni di pareti e soffitti dell'appartamento al civile tinteggiati colore bianco;
- rivestimento delle pareti del bagno (h = 2,00 m) e delle pareti della zona cottura della cucina (h = 1,50 m) con piastrelle di ceramica di dimensioni 20x25 cm, colore chiaro;
- porta d'ingresso all'appartamento di tipo blindato, con pannellatura liscia colore marrone effetto legno; porta d'accesso al terrazzino in legno color marrone, con specchiatura e sopra luce in vetro acidato;
- serramenti esterni: finestre in alluminio colore bianco con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in pvc colore grigio;
- serramenti interni: porte in legno tamburato colore marrone scuro;
- parapetto del terrazzino pertinenziale realizzato in muratura intonacata e tinteggiata;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas metano, con caldaia pensile collocata in cucina e radiatori in ghisa a piastra in tutti i locali;
- impianto elettrico del tipo sotto traccia;
- impianto idrico-sanitario completo in cucina ed in bagno;
- impianto citofonico presente;
- impianto di condizionamento d'aria assente;
- grado di finitura economico;
- stato di conservazione discreto.

4.b) Cantina posta al piano interrato

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta al piano interrato dell'edificio, presenta una superficie lorda pari a circa 7 mq ed un'altezza netta di circa 2,40 m, con accesso da un corridoio comune raggiungibile dall'atrio condominiale attraverso una rampa di scale.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura della cantina risultano essere le seguenti:

- muratura portante controterra verso il cortile interno condominiale;

- framezzature di separazione dalle altre cantine e dal corridoio comune in blocchi di laterizio semipieno, posati a gelosia nella parte superiore;
- soffitto intonacato;
- pavimento in battuto di cemento;
- porta d'ingresso in lamiera di acciaio zincato;
- stato di conservazione scadente.

6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE (Quesito 3)

In base al certificato contestuale di famiglia, stato libero e residenza rilasciato in data 21/11/2011 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza, nell'unità immobiliare pignorata risultano risiedere, oltre al debitore esecutato, la sig.^{ra} [redacted], nata ad Ancash (Perù) l' 11/10/1947, il sig. [redacted] nato ad Amazonas (Perù) l' 08/06/1949, la sig.^{ra} [redacted] BOQUERON, nata a Lima (Perù) il 09/06/1993 e la sig.^{ra} [redacted] DEE FELICITA, nata a Lima (Perù) il 09/04/1989.

Nei corso dei sopralluoghi effettuati nelle date 28 dicembre 2011 e 13 gennaio 2012 l'unità immobiliare pignorata è risultata occupata dalla sig.^{ra} Segura Jara Zenaida, dichiaratasi madre del debitore esecutato, la quale ha confermato la inesistenza di alcun titolo regolamentante l'occupazione dell'immobile ad opera sua e degli altri tre residenti terzi sopra elencati.

In considerazione delle risultanze sopra illustrate, l'unità immobiliare in oggetto sarà valutata come libera.

7) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito 4)

7.a) Spese condominiali e aree comuni

Come sopra illustrato, l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un condominio, e pertanto alla stessa compete la corrispondente e proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con conseguenti oneri relativi alle spese condominiali, così come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Manfredo Ferrerio in data 05 giugno 2007 – Rep. n. 91957 / 12836, trascritto a Piacenza in data 22 giugno 2007 ai nn. 6508 R.P. – 10444 R.G..

Nel suddetto atto di provenienza è precisato che la quota di comproprietà sulle parti comuni di competenza dell'unità immobiliare in oggetto è pari a 54,71 millesimi, come stabilito nelle tabelle millesimali riportate nel Regolamento di Condominio allegato all'atto a rogito del Notaio dott. Carlo Monti in data 10 giugno 1958 – Rep. n. 5308, trascritto a Piacenza in data 18 giugno 1958, Art. 2612 – Vol. 1806. Allo scrivente preme sottolineare come tale dato risulti essere in disaccordo con quanto riportato nella dichiarazione

ricevuta dall'amministratore del condominio datata 05/01/2012, dalla quale si evince che la quota di comproprietà sulle parti comuni di competenza dell'unità immobiliare in oggetto ammonta a 53,20 millesimi.

Dalla dichiarazione di cui sopra si evince inoltre che, alla data del 31/12/2011, il pagamento delle relative spese condominiali risultano correttamente saldate a preventivo della gestione dal 01/11/2010 al 31/10/2011 per cui, alla data della dichiarazione, non risultano spese condominiali non pagate relative all'anno in corso ed a quello precedente da porre a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

7.b) Regime patrimoniale

In base al certificato contestuale di famiglia, stato libero e residenza rilasciato dal Servizio Anagrafe del Comune di Piacenza, alla data del 21/11/2011 il debitore esecutato risulta di stato civile libero.

8) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (Quesito 5)

Sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione gravano, alla data del 14 novembre 2011, le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8.a) Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 24 febbraio 2011 – Rep. n. 532, trascritto a Piacenza in data 29 aprile 2011 ai nn. 4492 R.P. – 6609 R.G., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, per l'intera piena proprietà, e contro il sig. [..] debitore esecutato, per l'intera piena proprietà.

Richiedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., via Vittorio Veneto n° 119, Roma.

8.b) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato con contratto rogato dal dott. Manfredo Ferrerio, Notaio in Piacenza, in data 05 giugno 2007 – Rep. n. 91958 / 12837, iscritta a Piacenza in data 22 giugno 2007 ai nn. 2089 R.P. – 10445 R.G., della durata di anni 30, a garanzia della somma di € 248.000,00 (di cui € 124.000,00 per capitale), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, per l'intera piena proprietà, e contro il sig. [..] debitore esecutato, per l'intera piena proprietà.

Nel corso di un colloquio intercorso con un funzionario dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, allo scrivente sono stati

comunicati i seguenti costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

- trascrizione del verbale di pignoramento immobili: € 262,00;
- iscrizione dell'ipoteca volontaria: solo € 35,00 se con D.P.R. 601/73, altrimenti la somma di € 94,00 e dello 0,5% dell'importo iscritto.

9) REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA' (Quesito 6)

A seguito degli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Piacenza ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, lo scrivente ha verificato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte risulta essere stato costruito negli anni 1956 ÷ 1957, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione di costruzione n° 69/1956, rilasciata dal Comune di Piacenza in data 6 febbraio 1956, per la modifica e l'ampliamento con sopralzo di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione di costruzione n° 1090/1957, rilasciata dal Comune di Piacenza in data 20 dicembre 1957, in via di sanatoria per le varianti apportate rispetto al progetto originario.

I lavori di costruzione risultano iniziati il 13/09/1956 e terminati il 30/12/1957.

L'intero fabbricato risulta dotato dell'Autorizzazione di abitabilità n° 36 rilasciata dal Comune di Piacenza in data 5 febbraio 1958.

L'appartamento oggetto del pignoramento è stato sottoposto nell'anno 1990 ad un intervento edilizio riguardante piccole modifiche interne (sostituzione dei serramenti, sostituzione della pavimentazione, realizzazione dell'intercapedine interna per i muri prospicienti l'esterno), come da Comunicazione ai sensi dell'art. 26, comma 2, della Legge 47/1985 presentata al Comune di Piacenza in data 23/08/1990.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare pignorata il sottoscritto ha riscontrato, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione di costruzione n° 1090/1957, una evidente difformità relativamente alla cantina pertinenziale: infatti nella planimetria del piano cantinato allegata all'Autorizzazione del 1957 la cantina in esame risulta unita con un'altra cantina posta ad est, a formare un unico grande vano con accesso da est. Nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza, Servizi Catastali, le due cantine risultano invece regolarmente separate.

Rispetto agli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione di costruzione n° 1090/1957 ed alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza, Servizi Catastali, si notano poi le seguenti lievi difformità:

- risulta invertita la destinazione d'uso di due vani dell'appartamento: il locale indicato con "cucina – pranzo" è adibito in realtà a camera da letto, mentre il locale d'angolo risulta adibito a cucina / soggiorno;

- risultano posizionate diversamente le aperture di accesso alla camera da letto ed al bagno.

Nel corso di un colloquio intercorso con un funzionario dell'Ufficio Istruttoria Permesso di Costruire, Autorizzazioni e SCIA – SUEAP del Comune di Piacenza, il sottoscritto ha appreso che le difformità sopra elencate sono regolarizzabili mediante la redazione di due S.C.I.A. in sanatoria: la prima riguardante l'unità immobiliare pignorata e la seconda riguardante l'unità immobiliare dotata della cantina, sita ad est di quella oggetto di pignoramento, che nell'elaborato allegato all'Autorizzazione di costruzione n° 1090/1957 risulta unita a quella in esame. Per ciascuna S.C.I.A. in sanatoria è previsto il pagamento della sanzione amministrativa di € 500,00, oltre ai diritti di segreteria ed alle marche da bollo occorrenti.

In conclusione, per rendere vendibile l'unità immobiliare pignorata risulta necessario provvedere alla regolarizzazione edilizia comunale della medesima e dell'unità immobiliare che risulta dotata della cantina sita ad est di quella pignorata, mediante la redazione di due S.C.I.A. in sanatoria (onerose) per le differenze interne sopra descritte riscontrate all'interno dell'appartamento pignorato e la divisione delle due cantine di pertinenza delle due unità.

Non risulta invece necessaria alcuna regolarizzazione catastale, in quanto le lievi difformità riscontrate all'interno dell'appartamento sono da ritenersi non rilevanti ai fini catastali in quanto non incidenti sul classamento dell'unità immobiliare (paragrafo 3, lettera e), 3° capoverso della Circolare n. 2/2010 – Prot. n. 36607 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio).

10) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA (Quesito 6)

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è classificato dal P.R.G. vigente del Comune di Piacenza nel modo seguente:

“Unità urbanistiche della città consolidata e delle frazioni - Tessuti a bassa densità” – Art. 28 N.T.A.

11) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Quesito 7)

Lo scrivente ha provveduto a fare predisporre dal geom. Nicola Fornasari, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Emilia-Romagna, l'Attestato di Certificazione Energetica previsto dall' «Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici», approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n° 156/2008 del 04/03/2008.

Da tale certificato, rilasciato in data 23/01/2012, risulta che all'appartamento pignorato è attribuita Classe Energetica F.

12) CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (Quesito 8)

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare pignorata il sottoscritto ha esaminato gli impianti posti al suo servizio ricadenti nell'ambito di applicazione del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008, riscontrando quanto segue.

12.a) Impianto elettrico

Nell'appartamento l'impianto elettrico, non recente, risulta dotato di interruttore "salvavita" alloggiato in apposito quadro posto nei pressi nell'ingresso, è totalmente del tipo sotto traccia, con prese dotate dello schermo di protezione interno. Nella cantina, invece, l'impianto è alloggiato in tubi esterni in pvc.

Di tale impianto lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di alcuna Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte; quest'ultima, in base a quanto previsto dall'art. 7, comma 6, del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008, può essere sostituita da una dichiarazione di rispondenza resa da un soggetto abilitato.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che l'impianto elettrico a servizio dell'unità immobiliare in oggetto possa essere valutato, per la parte visibile, conforme alle norme vigenti.

12.b) Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con caldaia pensile di tipo "B" a tiraggio naturale marca Savio, modello 624 DM/A, alimentata a gas metano ed avente una potenza termica nominale al focolare di 26 kW. Tale caldaia risulta installata nel locale cucina / soggiorno, dotato del necessario foro di areazione.

La regolazione della temperatura ambiente avviene mediante termostato marca IMIT installato nel disimpegno; l'impianto è del tipo monotubo ed i radiatori, presenti in tutti i locali, sono in ghisa a piastra.

Di tale impianto lo scrivente ha riscontrato l'esistenza del relativo Libretto di Impianto, dal quale si evince che la caldaia, installata nell'anno 2003, è stata sottoposta all'ultimo controllo in data 15/11/2011.

Anche relativamente a tale impianto lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di alcuna Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte; quest'ultima, in base a quanto previsto dall'art. 7, comma 6, del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008, può essere sostituita da una dichiarazione di rispondenza resa da un soggetto abilitato.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria a servizio dell'appartamento in oggetto possa essere valutato, per la parte visibile, conforme alle norme vigenti.

13) VALUTAZIONE ESTIMATIVA (Quesito 9)

13.a) Criterio di stima

Lo scrivente ritiene che per la determinazione del valore di beni immobili il procedimento di stima di norma più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ultima analisi costituisce il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Pertanto il sottoscritto, nel presente capitolo, eseguirà innanzitutto la valutazione estimativa dell'unità immobiliare in oggetto determinando il più probabile valore che il bene avrebbe in condizioni di libero mercato; suggerirà poi un prezzo di vendita ridotto, ottenuto applicando a tale valore di mercato un abbattimento forfettario pari al 20% circa, in considerazione del fatto che la vendita dell'immobile avverrà a seguito di una esecuzione immobiliare, e pertanto sarà caratterizzata da:

- oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- natura esecutiva e non contrattuale.

13.b) Formazione dei lotti

Dato che oggetto della procedura esecutiva risulta essere un'unica unità immobiliare, lo scrivente ritiene ovviamente che essa debba essere alienata in un unico lotto.

13.c) Consistenza

Preliminarmente lo scrivente ha calcolato, sulla scorta delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e, per quanto non misurato, di quanto riportato nelle planimetrie catastali ed in quelle allegate all'Autorizzazione di costruzione n° 1090/1957, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, comprensiva delle murature interne ed esterne e di metà delle murature di confine con altre proprietà, ivi comprese le parti comuni condominiali.

Per ragguagliare le superfici sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- | | |
|----------------------------|------|
| - superficie appartamento: | 1,00 |
| - superficie terrazzino: | 0,40 |
| - superficie cantina: | 0,33 |

In base ai criteri sopra esposti, l'unità immobiliare in oggetto risulta caratterizzata da una superficie commerciale pari a circa 64 mq.

13.d) Elementi di riscontro per la determinazione del valore di libero mercato

Al fine di determinare il più probabile valore di libero mercato, lo scrivente ha eseguito le opportune indagini, rilevando per le abitazioni di tipologia confrontabile e poste nella stessa zona di quella oggetto di pignoramento i

seguenti valori, che si riferiscono ad immobili liberi da rapporti di locazione:

- Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2011: per abitazioni in stato conservativo "normale" poste in zona "semicentrale" del comune di Piacenza espone valori di mercato pari a 1.100,00 ÷ 1.450,00 €/mq per "abitazioni di tipo economico" e pari a 1.700,00 ÷ 2.100,00 €/mq per "abitazioni civili";
- Pubblicazione Rapporto Casa 2011 allegata al quotidiano Libertà: per immobili residenziali nella zona "Sud Ovest (Besurica, Quartiere 2000, Galleana, Stadio)" in "buone condizioni" espone un valore di 1.400,00 ÷ 1.800,00 €/mq, mentre "da ristrutturare" espone un valore di 1.000,00 ÷ 1.200,00 €/mq;
- Agenzie immobiliari e professionisti operanti in Piacenza: per unità immobiliari analoghe a quella di cui trattasi riferiscono valori di 1.400,00 ÷ 1.500,00 €/mq.

Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei seguenti elementi di calcolo:

- ubicazione del fabbricato condominiale, posto all'angolo tra via Cigala Fulgosi e via Lanza, ovvero una zona semicentrale della città di Piacenza a destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità, caratterizzata da edifici mono o bifamiliari e da fabbricati condominiali di piccole dimensioni, alti fino a tre / quattro piani fuori terra, poco trafficata e coperta da tutti i servizi principali;
- collocazione dell'appartamento al secondo e penultimo piano di un edificio condominiale di piccole dimensioni (9 appartamenti) privo di ascensore;
- consistenza commerciale di circa 64 mq, calcolata utilizzando il criterio illustrato nel paragrafo 13.c);
- epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e di finitura, stato di conservazione come descritto nei capitoli precedenti;
- mancanza di autorimessa di pertinenza, anche se in una zona semicentrale con buone possibilità di parcheggio;
- impianti a servizio dell'unità immobiliare valutati conformi alle norme vigenti;
- unità immobiliare libera;
- scadente classificazione energetica (classe F);
- unità immobiliare regolare dal punto di vista catastale;
- presenza di alcune difformità rispetto alle planimetrie depositate in Comune.

13.e) Valore di stima

In base agli elementi estimativi sopra citati, per l'unità immobiliare oggetto di stima, composta da un appartamento posto al secondo piano con pertinenziale piccolo terrazzino il cui accesso avviene dal pianerottolo del

vano scala e da una cantina situata al piano interrato, ubicata nel comune di Piacenza in via Cigala Fulgosi n° 21 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al Fgl. 50, Part. 142, Sub. 11, lo scrivente valuta che il più probabile valore di mercato possa essere determinato a corpo in complessivi € 90.000,00 (euro novantamila/00), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

13.f) Prezzo suggerito per la vendita

In considerazione del fatto che la vendita dell'immobile in oggetto avverrà a seguito di una esecuzione immobiliare, lo scrivente suggerisce di determinare un prezzo di vendita ridotto ottenuto mediante un abbattimento forfettario pari al 20% circa, pertanto il prezzo suggerito per la vendita risulta essere determinato a corpo in complessivi:

€ 72.000,00 (euro settantaduemila/00).

14) ASSOGGETTABILITÀ IVA (Quesito 10)

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata al compratore non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dal debitore esecutato.

15) DIVISIBILITÀ (Quesito 11)

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto non risulta necessario alcun parere sulla possibilità di comoda divisibilità di eventuali quote.

16) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA (Quesito 12)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non necessita di alcuna opera da eseguire con urgenza finalizzata a ripristinare la funzionalità compromessa ovvero ad evitare una compromissione della funzionalità stessa.

17) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE (Quesito 13)

Alla presente relazione peritale vengono allegati:

- il rilievo fotografico realizzato all'esterno ed all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione nel corso dei sopralluoghi effettuati;
- le planimetrie dello stato di fatto redatte sulla base delle misurazioni effettuate durante i medesimi sopralluoghi.

18) COPIA DELLA RELAZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO (Quesito 14)

Il sottoscritto ha prodotto il presente elaborato peritale anche su due supporti informatici (CD-ROM), che si trasmettono in allegato al documento cartaceo.

I file sono i seguenti:

- "Relazione 118_2011", contenente la relazione peritale;
- "Copertine 118_2011", contenente le copertine degli allegati;
- "Verbale 118_2011", contenente il verbale delle operazioni peritali;
- "Fotografie 118_2011", contenente il rilievo fotografico;
- "Stato di fatto 118_2011", contenente le planimetrie dello stato di fatto riscontrato;
- "Catasto 118_2011", contenente i documenti catastali;
- "Autorizzazioni 118_2011", contenente un estratto dei documenti autorizzativi depositati presso il Comune di Piacenza;
- "Progetto 118_2011", contenente un estratto degli elaborati grafici progettuali depositati presso il Comune di Piacenza;
- "P.R.G. 118_2011", contenente l'estratto di P.R.G.;
- "Anagrafe 118_2011", contenente il certificato contestuale di famiglia, stato libero e residenza del debitore esecutato;
- "Amministratore 118_2011", contenente la dichiarazione dell'amministratore del condominio datata 05/01/2012;
- "A.C.E. 118_2011", contenente l'Attestato di Certificazione Energetica.

Lo scrivente ringrazia l'Ill.^{mo} sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La relazione si compone di n. 19 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in quattro copie: una viene depositata presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, una viene trasmessa all'avv. Silvio Brega (legale del creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.), una viene trasmessa al debitore esecutato sig. ed una rimane agli atti dell'esperto.

Piacenza, 30 gennaio 2012

L'esperto

(Ing. Stefano Ambrosino)



ALLEGATI

- **Allegato 1** : Verbale delle operazioni peritali
- **Allegato 2** : Documentazione fotografica
(Piante di riferimento e n° 17 fotografie)
- **Allegato 3** : Planimetrie stato di fatto
- **Allegato 4** : Documentazione catastale
- **Allegato 5** : Autorizzazioni di costruzione n. 69/1956 e 1090/1957
Autorizzazione di abitabilità n. 36 del 05/02/1958
Comunicazione del 23/08/1990 ex art.26, c.2, Legge n.47/1985
- **Allegato 6** : Estratto elaborati grafici progettuali relativi
alla Autorizzazione di costruzione n. 1090/1957
- **Allegato 7** : Estratto P.R.G.
- **Allegato 8** : Certificato anagrafico sig.
- **Allegato 9** : Dichiarazione amministratore condominio datata 05/01/2012
- **Allegato 10** : Attestato di Certificazione Energetica
- **Allegato 11** : CD-ROM