

All' Ill.mo Signor Giudice

DR. G. PICCIAU

G.E. nella causa di Esecuzione Immobiliare
promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

(Ud. 14/05/2012)

....

(Es. N°38/2011)

Nella causa di esecuzione immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, con il procuratore Avv. Federico Alberto Ferioli, contro [....], il Giudice dell'Esecuzione in data 31/05/2011 conferiva incarico al sottoscritto GEOM. GABRIELE SEGALINI, con studio in Piacenza – Via B. Mandelli n°4.

In data 12/12/2011 il Giudice dell'Esecuzione, a seguito delle richiesta di proroga da parte del sottoscritto, ha rinviato all'udienza del 14/05/2012.

In detto giorno al sottoscritto C.T.U., dopo avere prestato il giuramento di rito, veniva affidato 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 o inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione;

- ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

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 2c.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*

5. *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento*

6. *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione*

**Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI**

7. *il regime patrimoniale della famiglia ed l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
8. *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
9. *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;*
10. *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;*
11. *l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;*
12. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.D. Sviluppo Economico n° 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti di uso;*
13. *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;*

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

14. 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;

15. 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

16. 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;

17. l'allegazione o la 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);

18. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata e un file contenente le fotografie.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

- effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sita in Comune di Castel San Giovanni (PC), a seguito di accesso forzoso alla presenza della Polizia Municipale, con sostituzione della serratura;
- esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Ufficio Catastale;
- esperiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giovanni (PC);

è in grado di procedere.

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

IMMOBILI PIGNORATI CON INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Piena proprietà di appartamento con cantina, posto in Comune di Castel San Giovanni (PC) ed ubicato in Via Mulini n°27.

L'unità immobiliare è inserita in condominio residenziale edificato su area coperta individuata al Catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni al Foglio 27 mappale 223 di are 05-06 Ente Urbano senza redditi, l'area scoperta pertinenziale, evidenziata sulla scheda catastale del Catasto Fabbricati, è individuata al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 27 mappali 16 (parte) – 475 (parte), 329 e parte del sedime del Rio Molinatoio.

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati di Castel San Giovanni al Foglio 27 mappale 223 sub.27 Via dei Mulini PT4° cat.A/3 cl.4^a vani 3,0 R.= € 154,94# (appartamento con cantina).

L'appartamento al quarto piano confina con vano scala comune, corridoio comune, area scoperta di cortile comune, salvo altri e come in fatto; la cantina al piano terreno confina con corridoio di cantina comune, area scoperta di cortile comune, salvo altri e come in fatto.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni condominiali consistente in 17,17 millesimi, come da Tabella "A" del Regolamento di Condominio allegato all'atto di compravendita Notaio Dr. A. Vullo in data 01/04/1979 rep.44597/5037, trascritto a Piacenza il 20/04/1979 ai nn. 3302/2767.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è pervenuta alla signora .. dalla signora con atto pubblico di compravendita del Notaio Dr. Amedeo Fantigrossi in data 15/12/2004 rep.

*Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI*

n°95921, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 23/12/2004 al n° reg. part. 12732. La signora ... era proprietaria dell'unità immobiliare da oltre venti anni.

DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO CON CANTINA posto al quarto piano (quinto fuori terra) di condominio residenziale posto in Comune di Castel San Giovanni, Via dei Mulini n°27.

Il palazzo è disposto su cinque livelli fuori terra, è composto da una trentina di unità abitative distribuite da due scale.

Il fabbricato è privo di ascensore ed è stato edificato previa demolizione del fabbricato preesistente, alla metà degli anni sessanta.

Il fabbricato, di forma rettangolare, con la relativa area di pertinenza destinata a corte, è arretrato rispetto al Via Mulini.

Si evidenzia che una porzione di area scoperta, adiacente al fabbricato, è costituita da sedime di canale demaniale.

Il fabbricato residenziale è costruito in muratura di laterizio e solai in laterocemento; le facciate sono in parte intonacate al civile e tinteggiate, ed in parte rivestite con listelli di laterizio.

I vani scala condominiali sono realizzati in c.a., con rivestimento dei gradini in marmo, parapetti in acciaio smaltato; le porte di ingresso al piano terreno sono in acciaio smaltato con vetri stampati.

Il palazzo con l'area pertinenziale si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al quarto piano (quinto fuori terra) è composta da ingresso, cucina/tinello, bagno, camera e balcone, per una superficie

*Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI*

complessiva convenzionale pari a 42 mq., oltre a piccola cantina al piano terreno.

Internamente l'abitazione è finita con pavimenti in marmette di graniglia, intonaci al civile, bagno parzialmente rivestito con piastrelle in ceramica smaltate.

I serramenti esterni sono in legno di piano con vetri semplici e tapparelle avvolgibili in PVC non funzionanti; le porte interne sono in legno con vetri stampati ed il portoncino di ingresso è in legno tamburato.

Il bagno è dotato di sanitari in porcellana in pessimo stato di conservazione.

Il balcone è realizzato in c.a. con pavimento in grés rosso e parapetto in acciaio smaltato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, funzionante a gas di rete, con termosifoni in ghisa.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico posizionato nel bagno.

Anche l'appartamento si trova in mediocre stato di manutenzione con l'impianto elettrico posato sottotraccia, evidentemente non a norma di legge.

All'unità immobiliare è annesso un piccolo vano cantina al piano terreno, accessibile dal corridoio comune, in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'appartamento oggetto di stima è parzialmente arredato con mobilio da smaltire in discarica, non è occupato da persone e per accedervi è stato necessario procedere con l'apertura forzata della porta di ingresso.

FORMALITÀ

Sull'immobile oggetto della presente esecuzione sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA di €130.000,00# a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. iscritta in data 23/12/2004 al n° reg. part. 4231;

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

- IPOTECA LEGALE di €36.109,44# a favore di EQUITALIA EMILIA NORD S.P.A.
iscritta in data 05/06/2009 al n° reg. part. 1543;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della BANCA NAZIONALE DEL
LAVORO S.P.A trascritto in data 15/02/2011 al n° reg. part. 2049.

ONERI CONDOMINIALI

La signora [...] ha un debito nei confronti del “CONDOMINIO
MULINI”, al 19/03/2012, pari ad €4.623,92#.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La signora [...] ha acquistato l'immobile dichiarando sull'atto di
essere di stato libero, così come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficiale
dell'Anagrafe del Comune di Castel San Giovanni in data 11/11/2011.

CONFORMITÀ NORME URBANISTICHE

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserito in condominio residenziale edificato
dal 26/06/1965 al 15/05/1967, in data 27/09/1968 è stato rilasciato il Certificato di
Abitabilità n°2/1965.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01/09/1967, i disegni allegati alla
pratica di abitabilità non corrispondono allo stato attuale dei luoghi per modifiche
interne e numero di abitazioni sullo stesso spazio.

Non vi è variazione di superficie utile e di prospetti esterni.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

CONFORMITÀ IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici realizzati nell'immobile oggetto di stima non sono da
ritenersi rispettosi dei requisiti dettati dalle norme di sicurezza sugli impianti.

VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base allo stato di fatto, in funzione dello

*Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI*

stato di conservazione del bene ed in particolare dell'occupazione di tutto lo stabile da parte di soggetti non italiani, in considerazione dei prezzi applicati in compravendite di immobili simili nella zona, lo scrivente ritiene equo valutare l'appartamento attribuendo allo stesso un valore unitario pari ad €400,00# al mq., comprendendo nello stesso anche la cantina e l'incidenza delle parti comuni condominiali, e per 42 mq. avremo pertanto un valore pari ad €16.800,00# che si può arrotondare ad €17.000,00# (euro diciassettemila/00).

VALORE COMPLESSIVO = €17.000,00# (EURO DICIASSETTEMILA/00)

REGIME FISCALE PER LA CESSIONE

Il trasferimento dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, trattandosi di bene personale in piena proprietà di persona fisica, sarà assoggettato al pagamento dell'imposta di registro da parte dell'aggiudicatario.

RELAZIONE PER LA VENDITA

Piena proprietà di appartamento con cantina, posto in Comune di Castel San Giovanni (PC) ed ubicato in Via Mulini n°27.

L'unità immobiliare è inserita in condominio residenziale edificato su area coperta individuata al Catasto Terreni del Comune di Castel San Giovanni al Foglio 27 mappale 223 di are 05-06 Ente Urbano senza redditi, l'area scoperta pertinenziale, evidenziata sulla scheda catastale del Catasto Fabbricati, è individuata al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 27 mappali 16 (parte) – 475 (parte), 329 e parte del sedime del Rio Molinatoio.

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati di Castel San Giovanni al Foglio 27 mappale 223 sub.27 Via dei Mulini PT4° cat.A/3 cl.4^a vani 3,0 R.= €154,94# (appartamento con cantina).

L'appartamento al quarto piano confina con vano scala comune, corridoio comune,

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

area scoperta di cortile comune, salvo altri e come in fatto; la cantina al piano terreno confina con corridoio di cantina comune, area scoperta di cortile comune, salvo altri e come in fatto.

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni condominiali consistente in 17,17 millesimi, come da Tabella "A" del Regolamento di Condominio allegato all'atto di compravendita Notaio Dr. A. Vullo in data 01/04/1979 rep.44597/5037, trascritto a Piacenza il 20/04/1979 ai nn. 3302/2767.

VALORE COMPLESSIVO = €17.000,00# (EURO DICIASSETTEMILA/00)

CONCLUSIONI

Il valore stimato in €17.000,00# (EURO DICIASSETTEMILA/00) risulta essere il valore complessivo della piena proprietà dei beni immobili in Comune di Piacenza oggetto della Esecuzione Immobiliare n°38/2011 promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro .

Il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 30/03/2012, è stata trasmessa, a mezzo raccomandata A.R. prima del deposito presso la Cancelleria – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, ai seguenti soggetti interessati:

- **creditore procedente:** • **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

c/o AVV. FEDERICO ALBERTO FERIOLI

Via Don Andreoli, 3

42100 REGGIO EMILIA

- **creditore iscritto:** • **EQUITALIA EMILIA NORD S.P.A.**

Viale dei Mille, 7

29121 PIACENZA

Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

- **proprietà eseguita:**

Via dei Mulini, 27

29015 CASTEL SAN GIOVANNI (PC)

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 30 marzo 2012.

Il C.T.U.
Collegio Geometri
della Provincia di Piacenza
N° 1303
GABRIELE SEGALINI

Allegati:

- visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- copia scheda catastale (1:200);
- planimetria dell'unità immobiliare (1:200) con estratto di mappa catastale (1:2.000);
- documentazione fotografica;
- Attestato di Certificazione Energetica.