



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

Es. 244/2012
ud. 08/04/2012

Nel procedimento esecutivo n° **244/2012** promosso da:

CONDOMINIO S. AMBROGIO 1, con l'Avvocato Sergio Cortimiglia

con l'Avvocato Alessia Ferrari

contro

...

G.E. Dott. Giovanni Picciau

Premesso,

che nell'udienza del 23/10/2012 il sottoscritto Il sottoscritto **Pancini Arch. Massimo**, con studio in Piacenza, v. Cigala Fulgosi n°1/a, tel. 0523-756600, iscritto all'Ordine degli Architetti di Piacenza al n° 353, a seguito di nomina del Tribunale di Piacenza, **prestava il giuramento di rito e riceveva incarico di rispondere al seguente quesito:**

- 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



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

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. atto 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:



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

- ♣ 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 e 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) 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



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

- contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;
- 8) 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;
 - 9) un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità 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;
 - 10) l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
 - 11) il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
 - 12) l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
 - 13) la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

Ciò premesso, il sottoscritto dichiara di aver dato inizio alle operazioni con raccomandata del 07/11/2012, fissando il sopralluogo per il giorno 27/11/2012.

In data 26/11/2012 il Sig. [.....] mi comunicava la sua impossibilità ad essere presente al sopralluogo del giorno seguente, chiedendomi uno spostamento dello stesso.

Prendendo quindi atto della richiesta, il sottoscritto il 26/11/2012 fissava il nuovo sopralluogo per il giorno 04/12/2012.

In data 28/11/2012 il Sig. [... ..] mi comunicava nuovamente, per via telefonica, la sua impossibilità ad essere presente al sopralluogo del 04/12/2012.

Il sottoscritto fissava quindi un'ulteriore data per il 05/12/2012, giorno in cui si è svolto regolarmente il sopralluogo.

Esaminata la documentazione presente agli atti, essendo la stessa completa ed idonea, si procede a rispondere alle domande del quesito:

1) IDENTIFICAZIONE del BENE

I beni oggetto di procedura fanno parte del fabbricato in condominio sito in Piacenza, viale S. Ambrogio, 35 ed ubicato nelle immediate vicinanze del centro e della stazione, in zona semi-centrale, ben servita e dotata di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie; l'edificio, la cui costruzione risale al 1960, è sviluppato su sei piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato; presenta una struttura di elevazione in laterizio e C.A., i solai (compreso quello di copertura) in latero-cemento ed il manto di copertura in laterizio e lattoneria in pvc; il vano scala comune presenta un serramento d'ingresso in alluminio ed è dotato di ascensore; l'accesso



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

carraio al cortile è delimitato da cancello in metallo; le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate; il prospetto principale, su viale S. Ambrogio, ed in parte la facciata su via Giarelli sono rivestite in mattoni a vista; l'area esterna comune (ubicata al piano seminterrato) è adibita a cortile ed area di manovra per l'accesso ai box.

Il condominio confina in circondario con viale S. Ambrogio, via Giarelli ed è in aderenza al fabbricato mappale 452 sul lato opposto a via Giarelli ed in aderenza al fabbricato mappale 465 ed area 520 sul lato opposto a viale S. Ambrogio (vedi estratto di mappa catastale - allegato 1).

Costituiscono oggetto della presente procedura:

- **appartamento** ubicato al piano primo, comprese pertinenze (due vani ad uso cantina al piano seminterrato), costituito da un ingresso/disimpegno, sette locali con destinazione ufficio (come riportato sulla planimetria catastale), cucina, due bagni, archivio e cinque balconi.
- **autorimessa** ubicata al piano seminterrato.

Si allegano:

- planimetria catastale anno 1987 dell'appartamento (allegato 2);
- planimetria catastale anno 1962 dell'autorimessa (allegato 3).

Confini unità immobiliari:

L'appartamento si affaccia su viale S. Ambrogio, su via Giarelli, confina in parte con il cortile interno del condominio (mappale 457) ed in parte con il blocco delle unità immobiliari residenziali adiacenti del condominio; infine confina con il fabbricato in aderenza (mappale 452 – nr. Civico 39).



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

l'autorimessa confina con viale S. Ambrogio (seppure ad un livello più basso di quello del marciapiede), con le altre autorimesse/magazzini adiacenti ed infine con il cortile interno del condominio (mappale 457) dal quale ha accesso.

Dati catastali:

- L'Appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Piacenza (PC) come ufficio, con i seguenti dati: Foglio 116 – Mappale 456 – Subalterno 5 - Z.C. 1 - A/10 – cl. 4 – vani 11 - rendita 3.124,56 € – viale S. Ambrogio, 35 – piano 1-S1, correttamente intestato a con la quota di 1000/1000 di piena proprietà;

- Autorimessa: Foglio 116 – Mappale 456 – Subalterno 34 - Z.C. 1 - C/6 – cl. 7 – mq. 35 - rendita 242,22 €– Via Giarelli, 17 – piano 1-S1, correttamente intestata a con la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Vedi visure catasto fabbricati (allegato 4).

Descrizione catastale terreni: 456, 457, 458.

L'edificio condominiale insiste sull'area coperta e scoperta censita al N.C.T. di Piacenza con i seguenti dati:

- fg. 116 – mapp. 456 – FU D ACCERT - mq. 409 – privo di reddito; intestato a Torriani Alfredo, che identifica l'area coperta dal corpo di fabbrica principale.
- fg. 116 – mapp. 457 – Area urbana - mq. 140 – priva di reddito; intestata a Torriani Alfredo, che identifica l'area cortilizia scoperta posta al piano seminterrato.
- fg. 116 – mapp. 458 – FU D ACCERT - mq. 40 – priva di reddito; intestata a Torriani Alfredo, che identifica l'area coperta dal corpo di fabbrica accessorio.

Vedi visure catasto terreni (allegato 5).



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 27-06-2012 sono corretti e corrispondenti (nell'atto di pignoramento non vengono indicati né i confini, né una descrizione sommaria dell'immobile).

Il pignoramento del 27-06-2012 riguarda la piena proprietà dei beni precedentemente descritti.

Quote di proprietà ed altri diritti reali:

Le due unità immobiliari, risultano essere di piena proprietà del Sig. Guagni Alberto.

Non risultano comproprietari, quote di usufrutto o altri diritti reali.

Atto di provenienza e passaggi di proprietà:

L'atto di ultima provenienza dei beni è il seguente: atto Notaio Tagliaferro - Rep. 110169 – Trascritto a Piacenza n° 3041 del 02/05/1988.

2) DESCRIZIONE dei BENI e STATO di CONSERVAZIONE

Appartamento:

Le finiture interne sono le seguenti:

- pavimenti in ceramica/grès porcellanato e pavimenti bagni in graniglia;
- serramenti interni in legno;
- porta blindata all'ingresso;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle;
- pareti intonacate tinteggiate;
- riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa;
- l'esecutato, dietro richiesta del sottoscritto, non ha fornito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'appartamento, della quale quindi non si può appurare la presenza.



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

La superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva di balconi al 50% e di muri, è di circa **mq. 249,00**.

Cantine:

Le finiture interne sono le seguenti:

- porta in lamiera/alluminio;
- pavimento in battuto di cemento
- superficie totale delle due cantine: **mq. 10,50**.

Considerando un'incidenza della superficie delle cantine del 20%, si ottiene una superficie commerciale di **mq. 251,00**.

Autorimessa:

Le finiture interne sono le seguenti:

- portone di accesso in lamiera;
- pavimento in battuto di cemento
- superficie: **mq. 43,60**.

Il tutto si trova in buono stato di conservazione.

(Vedasi documentazione fotografica – allegato 6).

3) STATO di POSSESSO dei BENI

L'appartamento attualmente risulta non occupato, come ho potuto riscontrare nel sopralluogo effettuato in data 05/12/2012.

Da una ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate in data 29-01-2013 non è emersa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, leasing, comodato o altro sull'immobile.



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

4-5) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI

L'Amministratore di Condominio, Geom. Giuseppe Carini, riferisce al sottoscritto che non sono presenti formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sulle unità immobiliari interessate dal pignoramento, ad eccezione delle spese condominiali oggetto di pignoramento.

L'ammontare delle spese è il seguente: **7.449,59 €** relativi all'appartamento e **912,39 €** relativi all'autorimessa.

Dalle ricerche effettuate, anche in considerazione del fatto che gli immobili sono situati in condominio, non sono emersi vincoli relativi ad atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, domande giudiziali.

Regime patrimoniale: l'esecutato è persona coniugata, avendo contratto matrimonio nel Comune di San Giorgio Piacentino in data 30-08-2003, con la Sig.ra (si allega estratto di atto di matrimonio – allegato 7)

Iscrizioni:

- Iscrizione n. 1043/152 del 27/01/1999 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto Notaio Boscarelli Vittorio – rep. 45208 del 21/01/1999), di complessivi £ 300.000.000 (di cui £ 150.000.000 di capitale), a favore di Banca di Piacenza società cooperativa per azioni a responsabilità limitata e contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa (PC - Fg. 116 – Mapp. 456 – Sub. 5 e 34).



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

- Iscrizione n. 4731/591 del 02/05/2012 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (atto Giudice di pace – rep. 5/2012 del 03/01/2012), di complessivi € 8.000,00 (di cui € 4.842,72 di capitale), a favore di Condominio S. Ambrogio 1 e contro il debitore esecutato [....] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa (PC - Fg. 116 – Mapp. 456 – Sub. 5 e 34), corrispondenti all'unità negoziale 1 e per la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità negoziale 2, costituita da beni posti in Comune di San Giorgio Piacentino e di seguito specificati:

Fabbricati:

- San Giorgio Piacentino - Fg. 43 – Mapp. 113 – Sub. 1 e 2

Terreni:

- San Giorgio Piacentino - Fg. 43 – Mapp. 1 – 4 – 5 – 6 – 75 – 76 – 77 – 96.

Trascrizioni:

- Trascrizione n. 3842/3041 del 02/05/1988 - atto di compravendita Not. Tagliaferro Viscardo – rep. 110169 del 15/04/1988, riguardante l'appartamento e l'autorimessa (PC - Fg. 116 – Mapp. 456 – Sub. 5 e 34).
- Verbale di pignoramento del Tribunale di Piacenza – rep. 295 del 01/02/1999 (Trasc. n. 2263/1635 del 26/02/1999) a favore del Condominio S. Ambrogio 1 contro il debitore esecutato [....] per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'appartamento oggetto della procedura (PC - Fg. 116 – Mapp. 456 – Sub. 5).
- Verbale di pignoramento del Tribunale di Piacenza – rep. 1956/2012 del 27/06/2012 (Trasc. n. 10710/8153 del 13/09/2012) a favore del Condominio S. Ambrogio 1 contro il debitore esecutato [....] per la quota di 1/1 di piena proprietà



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

dell'appartamento e dell'autorimessa (PC - Fg. 116 – Mapp. 456 – Sub. 5 e 34).

(si allegano visure aggiornate Conservatoria di Piacenza – allegato 8)

Per ogni altro chiarimento, occorre fare riferimento all'atto notarile di provenienza, di seguito riportato: Atto Notaio Monti del 07-06-1962 – Rep. 6672/2188.

Millesimi di proprietà:

- appartamento = 168,64
- autorimessa = 12,65.

6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

L'unità immobiliare fa parte di un edificio costruito negli anni 1960-1961, in forza dei seguenti titoli abilitativi: licenza edilizia n. 670 del 01/08/1960, Variante n. 964 del 14/11/1960 e Variante n. 647 del 27/07/1961; l'abitabilità dell'intero stabile è stata rilasciata con autorizzazione n. 295 del 30/11/1961 (allegata in copia – allegato 9). Successivamente, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente, il sottoscritto non ha reperito alcuna altra pratica edilizia (licenze, autorizzazioni, concessioni, comunicazioni, etc...), né alcun condono edilizio.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, rispetto allo stato reale, lo stato assentito presenta **lievi difformità**, dovute alla diversa collocazione di alcune partizioni interne che inglobano un ripostiglio al locale adiacente, alla presenza di scaffali impiantistiche e/o strutturali ed alla presenza di una porta interna non evidenziata nella planimetria comunale.

Le differenze sono comunque limitate e non costituiscono un aumento di superficie utile



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

dell'unità immobiliare (vedi planimetria comunale anno 1961 - allegato 10).

Si possono regolarizzare con una pratica comunale **S.C.I.A. in sanatoria**, avente un **costo tecnico di 800,00 €** (oltre Iva 21% e cassa Arch. 4%), comprendente il rilievo dell'unità immobiliare e la pratica comunale, oltre alla sanzione imposta dal Comune di **500,00 o 1.000,00 €**, a seconda degli anni trascorsi dall'abuso, dato in questa sede non valutabile.

Dal punto di vista catastale, la planimetria catastale dell'appartamento presenta una piccola difformità planimetrica rispetto allo stato reale. E' pure presente tuttavia una **difformità nell'accatastamento** dell'appartamento, in quanto nel 1987 l'unità è stata trasformata da appartamento ad ufficio, prendendo la classe catastale A/10.

Il sottoscritto ritiene che sia quindi necessario procedere alla **variazione catastale** per riportare l'unità in classe A/2 (residenza), conforme allo stato comunale, **per un costo di circa 400,00 €** (oltre Iva 21% e cassa Arch. 4%), comprese spese vive.

Inoltre, all'atto di chiusura dei lavori di variante in sanatoria, esiste l'obbligo di aggiornare o richiedere l'**abitabilità** dell'unità immobiliare interessata.

Questo comporta alcuni adempimenti tecnici (redazione scheda tecnica, verbale di idoneità statica, conformità degli impianti, raccolta documenti sull'autorizzazione allo scarico del fabbricato, sulle utenze luce, gas ed acqua, sull'isolamento termico, ecc...) che comportano un costo di circa **300,00 €** (oltre Iva 21% e cassa Arch. 4%), oltre alla dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termico, del quale non si fornisce il costo, in quanto non di competenza dello scrivente.

In totale le spese tecniche, obbligatorie per la normativa comunale vigente e comunque



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

necessarie per poter consentire la vendita dei beni (preliminarmente alla stipula dell'atto vengono sempre richieste la conformità edilizia e quella catastale), incidono per circa **2.500,00 €** (compresa iva e sanzione sopra esposta). Da questa quantificazione rimane **escluso** solamente il costo delle **dichiarazioni di conformità degli impianti**.

7) VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

Per giungere ad una corretta valutazione dell'immobile si è fatto ricorso al metodo della comparazione sintetica con altri beni aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti trattative e compravendite.

Elementi rilevanti ai fini della stima sono la posizione dell'immobile, lo stato di conservazione e le finiture, la disponibilità o meno dell'unità ed infine la situazione del mercato locale, che in questi ultimi tempi, soprattutto in riferimento a tipologie di immobili simili, è di particolare crisi.

Gli immobili (appartamento ed autorimessa) possono essere venduti in un unico lotto: eventuali suddivisioni possono essere forse ipotizzabili, ma a detta dello scrivente poco realizzabili, in quanto stiamo parlando di un appartamento (con accessori) ed un'autorimessa, che è opportuno vendere insieme, come il mercato richiede per queste tipologie di unità immobiliari e per questa zona cittadina, considerato anche il fatto che un'eventuale vendita separata diminuirebbe il prezzo dei singoli beni.

Piena proprietà 1000/1000:

LOTTO UNICO



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

Per determinare il valore del lotto si sono considerati, come riferimento, i valori dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed i valori dell'Osservatorio Immobiliare della FIAIP di Piacenza "Prezzi e tendenze del mercato immobiliare 2012".

Appartamento: superficie mq. 251,00 x 1.500 €/mq. = **376.500 €**

Autorimessa: superficie: mq. 43,60 x 800 €/mq. = **34.880 €**

Valore complessivo del lotto: 376.500 € + 34.880 € = 411.380 € - arrotondato a

411.000 € (quattrocentoundicimila/00)

In questa sede, tuttavia, si ritiene corretto operare una riduzione del valore appena esposto, che possa tenere conto delle condizioni del mercato del presente periodo, condizionato dalla recente e perdurante crisi immobiliare.

Si opera quindi una **riduzione del valore del 20%**.

Questo abbattimento considera anche il fatto che l'unità immobiliare in questione, di grande metratura e di costo proporzionale, è più difficilmente vendibile di un'unità dimensionalmente più ridotta; questo aspetto non può essere contemplato dalle valutazioni dell'Osservatorio dei valori immobiliari, di conseguenza lo scrivente ne tiene conto nella suddetta riduzione.

Valore ridotto: 411.000 € - 20% = 328.800 € (trecentoventottomilaottocento/00)



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

8) TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

9) DIVISIBILITA' DELLE QUOTE

L'esecutato detiene la quota di proprietà di 1/1 sui beni.

10) OPERE URGENTI DA ESEGUIRE SUL BENE

I beni si trovano in buono stato di conservazione, nonostante le unità non siano al momento occupate. La loro funzionalità è garantita e non vi è quindi necessità di eseguire lavori sui beni in oggetto.

11) AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

L'Amministratore che gestisce il Condominio Sant'Ambrogio I è il Geom. Giuseppe Carini, avente Studio in Piacenza, via Locati n°18 – tel. 0523-499052.

12) PLANIMETRIE e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allegano alla presente le planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa, tratte dalla licenza edilizia presentata al Comune di Piacenza nel 1961 (appartamento: allegato 10 – autorimessa: allegato 11).

Si allega altresì un inquadramento fotografico interno ed esterno dei beni, costituito da 4 scatti interni e 2 esterni (allegato 6).



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

13) CD con RELAZIONE PERITALE e FOTO

Si allegano 2 CD-ROM comprendenti un file contenente la relazione peritale ed un file contenente le fotografie (allegato 12).

Piacenza, 13/02/2013

Il tecnico

.....

Allegati:

- 1) estratto di mappa catastale;
- 2) planimetria catastale anno 1987 dell'appartamento;
- 3) planimetria catastale anno 1962 dell'autorimessa;
- 4) visure catasto fabbricati (aggiornamento 08/02/2013);
- 5) visure catasto terreni (aggiornamento 08/02/2013);
- 6) documentazione fotografica;
- 7) estratto di atto di matrimonio Sig. Guagni Alberto;
- 8) visure aggiornate conservatoria (aggiornamento 08/02/2013);
- 9) copia certificato di abitabilità;
- 10) planimetria comunale dell'appartamento;
- 11) planimetria comunale dell'autorimessa;
- 12) CD-ROM



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

Es. 244/2012

ud. 08/04/2012

Nel procedimento esecutivo n° **244/2012** promosso da:

CONDOMINIO S. AMBROGIO 1, con l'Avvocato Sergio Cortimiglia

con l'Avvocato Alessia Ferrari

contro

....

G.E. Dott. Giovanni Picciau

Ill.mo Signor Giudice,

il sottoscritto Arch. **Massimo Pancini**, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra indicato, nel comunicare di aver depositato la propria relazione

c h i e d e

che gli venga liquidata la qui sotto estesa specifica di spese ed onorari.

Con ossequio

Piacenza, 13/02/2013



Studio Tecnico Associato

Pancini Ing. Claudio
Pancini Arch. Massimo

Assunzione incarico, sopralluoghi, rilievi, accertamenti,
visure catastali e ipotecarie, planimetrie, stesura perizia

Decreto Ministero Giustizia n° 140 del 20/07/2012

- **Costo economico "V" = 411.000,00 €**
- **Parametro base "P" = $0,03 + 10/V^{0,4} = 0,0868$**
- **Complessità "G" = si considera il valore medio 1,00 (tra 0,70 e 1,30)**
- **Specificità "Q" = si considera il valore medio della stima particolareggiata = 0,08**

- **Calcolo compenso professionale = $V \times P \times G \times Q$**

- $411.000,00 \times 0,0868 \times 1,00 \times 0,08 = 2.853,98 \text{ €}$

TOTALE € 2.853,98

(Oltre IVA 21% e Cassa 4%)