

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

DOTT.ARCH. LEONARDO BONILINI

VIA SAN GIOVANNI 15 - PIACENZA

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

nel procedimento esecutivo n. 201/2013R.G. promosso da:

**LUIGI LAVAZZA s.p.a.**

*con Avv.DANILO ROSSO e Avv. ALESSANDRO MIGLIOLI*

nei confronti di:

...

G.E. Ill.<sup>mo</sup> Dott. Antonino FAZIO



## Premessa - Incarico

In data 02-12-2013 lo scrivente Arch. Leonardo Bonilini, con studio in Piacenza, Via San Giovanni n° 15 , C.F. BNL LRD 57°24E726F ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto il seguente incarico:

- Esaminare l'Atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In caso di mancanza 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 o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
2. La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione.
3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.),



con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando la data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;

4. L'attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. Att. c.c), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare:
  - a) Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento
  - b) Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione
  - c) Il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
  - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli) con indicazione del costo per la loro cancellazione;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento



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

7. L'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;
8. La verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. sviluppo economico n. 37/2008, e l'esistenze dei relativi certificati e libretti di uso;
9. La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;
10. L'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'iva da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o meno di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.
11. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tendendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori.



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

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

Il G.E. ha rinviato il procedimento all'udienza del 07/05/2014; il termine utile per la presentazione della perizia, fissato entro 45 giorni antecedenti la data dell'udienza, è il giorno 24/03/2014.

#### Operazioni peritali eseguite

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ai seguenti adempimenti

- In data 22/02/2014 comunicava a mezzo raccomandata R-R- all'esecutata, il giorno del sopralluogo all'interno delle unità pignorate, per verificare la corrispondenza dei luoghi alla documentazione depositata agli atti, le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione.

La raccomandata veniva rispedita al mittente in quanto il destinatario risultava "irreperibile". Questo avveniva per un errore dell'Ufficio postale in quanto, dopo aver contattato i Vigili di Cortemaggiore, il sottoscritto veniva immediatamente contattato telefonicamente dal marito dell'esecutata, Sig. Merli Roberto, per concordare il giorno del sopralluogo.

- In data 24/02/2014 richiedeva all'ufficio anagrafe del Comune di Cortemaggiore il certificato di residenza e lo stato di famiglia della Sig.ra Rizzi Elena.

- In data 24/02/2014 con richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico Edilizia del comune di Cortemaggiore, eseguiva la verifica delle regolarità edilizie dell'unità immobiliare pignorata, accertava la classificazione in base al vigente P.R.G. e richiedeva copia della documentazione depositata agli atti.



- In data 27/02/2014 alle ore 14,30 eseguiva il sopralluogo alla presenza del Sig. Merli Roberto ,marito della Sig.ra... [redacted] Durante il sopralluogo il sottoscritto esaminava tutti i locali dell'immobile, oltre le caratteristiche degli impianti, al fine di verificare la conformità nei confronti delle normative vigenti. In tale occasione redigeva ampia documentazione fotografica.
  - In data 04/03/2014 effettuava le visure e richiedeva copia delle planimetrie, presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza per la verifica della posizione catastale.
  - In data 04/03/2014 eseguiva le visure presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II.) al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
  - In data 19/03/2014 eseguiva un ulteriore sopralluogo presso il bene da valutare al fine di completare le operazioni di rilievo.
  - Eseguiva indagini sulla commerciabilità del bene al fine di determinare il suo congruo valore di mercato attuale.
- Successivamente il sottoscritto Arch. Leonardo Bonilini, in qualità di esperto incaricato, si pregia di relazionare quanto segue:

#### Verifica preliminare della documentazione presentata

Si precisa che agli atti è stata depositata copia della documentazione ipocatastale. Lo scrivente, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra. Pertanto si procede all'evasione dell'incarico ricevuto.

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



## 1.1 Identificazione

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un appartamento posto al primo piano e secondo piano ed un'autorimessa al piano terra di una palazzina situata in via Fiume n°5 a Cortemaggiore (Pc) .

In particolare il compendio in oggetto è così costituito:

Appartamento posto al primo piano ,composto di 3 vani oltre ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo, con annessi locale polifunzionale del sottotetto al piano secondo e vano scala esclusivo da via Fiume dal piano terra al piano secondo. Vano ad uso autorimessa posto al piano terra con ingresso da via Fiume.

Il tutto visibile nella planimetrie, sezioni e prospetti allegati (All.1)

## 1.2 Confini

Il complesso immobiliare in cui è inserito l'appartamento ha ingresso da via Fiume e prospiciente per il lato ovest a via San Lorenzo.

L'appartamento al primo piano confina con via Fiume, ragioni  o successivi, mapp.236, via San Lorenzo.

Il vano sottotetto al secondo piano e la porzione di vano scala al piano secondo confinano con via Fiume, tetto di copertura e mapp.236 .

La porzione di vano scala al piano terra confina con via Fiume, vano autorimessa, ragioni  o successivi.

Il vano ad uso autorimessa posto al piano terra confina con via Fiume, vano scala ad uso esclusivo, ragioni  o successivi, ragioni  successivi, map. 236.

### 1.3 Dati catastali

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

Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	15	A/3	2	6 vani	Euro 238,60	V. Fiume n° 5 piano T-1-2
29	587	5	C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Euro 103,29	V. Fiume n° 5

Il tutto in capo alla Sig.ra [REDACTED] a, nata a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 24-01-1979  
C.F. [REDACTED] / in ragione della quota di proprietà per 1/1

-VISURA (ALL.4)-

\*si precisa che, pur essendo citato in visura, il n° civico 5 , in realtà il n° civico presente è il n° 3. Nella procedura esecutiva si dovrà effettuare una semplice correzione senza costi aggiuntivi utilizzando il "Modello unico istanza/autotutela" dell'Agenzia Entrate .

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

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

### 1.5 Diritto reale sottoposto a pignoramento

Il pignoramento di cui nota di trascrizione Registro Generale n° 9770, Registro particolare n° 6990, del 24/09/2013 riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione

### 1.6 Estremi atto di provenienza e cronistoria ventennale

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

ATTO DI COMPRAVENDITA notaio ROCCA Giuseppe . Del 13/05/2008 . Nota presentata con Modello Unico n° 5602 1/2008 in atti dal 20/05/2008 . Repertorio n° 55190



I beni oggetto di pignoramento pervennero dalla proprietaria Sig. [redacted],  
nata a Cortemaggiore (Pc) il 25/10/1943 , [redacted] B

Nell'atto citato si precisa che " ...alle predette unità immobiliari compete la  
relativa quota di comproprietà sugli enti condominiali comuni per legge."

Il prezzo di acquisto indicato in atto è di 115.000,00 €

### 1.7 Provenienza nel ventennio antecedente

Anteriormente (All.4) nel ventennio il vano ad uso autorimessa identificato  
catastalmente

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	5	C/6	10	20 mq	Euro 103,29	V. Fiume n° 5

venne ceduto alla Sig.ra Bianchi Elvira con Atto di Compravendita del 23/02/1989  
in atti dal 28/10/1998 Rep. 110164 - Rogante UGOLOTTI

Registrato in Fiorenzuola n° 125 del 01/03/1989

dalla proprietaria: C. [redacted] , nata a Codogno il 24/11/1920

Risulta quindi la attuale piena proprietà per l'intero della predetta Sig.ra [redacted]

[redacted] a, relativamente ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

## 2.Descrizione degli immobili

### 1.1 Descrizione

Gli immobili in oggetto sono così costituiti:

Al piano terra ingresso con scala di accesso ad uso esclusivo. Al primo piano  
appartamento così composto : Ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da  
letto, ripostiglio e terrazzo.

Al piano secondo locale polifunzionale sottotetto ad uso stenditoio.



Herman modello "Laser" 24 kw, posta nel locale cucina, i radiatori sono a piastre in ghisa; l'impianto risulta dotato di libretto di impianto.

L'impianto elettrico non possiede certificazione di conformità .

L'autorimessa presenta uno stato di conservazione discreto , dotata di portone ad ante lignee prospettante su via Fiume.

## 1.2 Consistenza

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

- Le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100 %
- Le superfici lorde delle cantine, al 25 % dell'effettiva superficie
- Le superfici dei balconi-terrazzi, al 50 % dell'effettiva superficie
- Le superfici lorde del portico, al 60 % dell'effettiva superficie
- Le superfici lorde delle autorimesse al 45 % dell'effettiva superficie

### SUPERFICIE LORDE COMMERCIALI

via Fiume n°5

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	TOTALE mq
APPARTAMENTO	83,96	1	83,96
RIPOST. 1P.	2,35	0,25	0,58
TERRAZZO	12,50	0,5	6,25
MANSARDA/RIP. 2p.	17,06	0,25	4,26
GARAGE	20,00	0,45	9,00
		<b>Totale arrotondato</b>	<b>104 MQ</b>



La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, per arrotondamento, pari a **mq 104,00**

L'immobile, in conclusione, è ubicato in una buona posizione urbana nel cuore del centro storico di Cortemaggiore (Pc) a pochi metri dalla piazza principale ( Piazza Patrioti) ove si trova la Basilica ed i principali servizi ,in una zona tranquilla destinata prevalentemente all'abitazione.

I beni sono illustrati, oltre che nelle fotografie, anche nelle tavole grafiche (ALL.1).

### 3.Stato di possesso del bene

Il bene descritto è tenuto in uso dalla famiglia del sig. [...] che vive con la moglie, Sig.ra [...] e le due piccole figlie. Si può concludere pertanto che l'immobile sia attualmente occupato .

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

Si attesta che non risultano, alla data della presente perizia, oneri gravanti sul bene tra quelli elencati nel quesito.

#### REGIME CONIUGALE

Si allega estratto dello stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Cortemaggiore (ALL.5); i sig.ri [...] sono coniugati in regime di separazione legale dei beni, come da loro stessi dichiarato e come si evince dall'Atto di acquisto dei beni oggetto della presente perizia.

### 5.Formalità non opponibili all'acquirente

#### Trascrizioni ed iscrizioni (All.8)

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

Situazione aggiornata al 19/03/2014



1) **TRASCRIZIONE** del 20/05/2008 - Registro particolare 5602 - Registro Generale 8823

Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE - Repertorio 55190/22961 del 13/05/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Venditrice : [redacted], nata a Cortemaggiore (Pc) il 25/10/1943 ,

[redacted]

Acquirente : [redacted], nata a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 24-01-1979 C.F.

[redacted] in ragione della quota di proprietà per 1/1

Oggetto : Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	15	A/3	2	6 vani	Euro 238,60	V. Fiume n° 5 piano T-1-2
29	587	5	C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Euro 103,29	V. Fiume n° 5

2) **TRASCRIZIONE** del 20/05/2008 - Registro particolare 1415 - Registro Generale 8825

Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE - Repertorio 55191/22962 del 13/05/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale 125.000,00 €

CREDITORE IPOTECARIO - BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE IPOTECARIO - [redacted], nata a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 24-01-1979

C.F. [redacted]

Oggetto : Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	15	A/3	2	6 vani	Euro 238,60	V. Fiume n° 5 piano T-1-2
29	587	5	C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Euro 103,29	V. Fiume n° 5



3) **ISCRIZIONE** del 09/08/2001 - Registro particolare 2215 - Registro Generale 11938

Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA - Repertorio 18944/9103 del 05/08/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale 30.000,00 €

CREDITORE IPOTECARIO - BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE IPOTECARIO - [redacted], nata a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 24-01-1979

C.F. [redacted]

Oggetto : Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	15	A/3	2	6 vani	Euro 238,60	V. Fiume n° 5 piano T-1-2
29	587	5	C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Euro 103,29	V. Fiume n° 5

4) **TRASCRIZIONE** del 24/09/2013 - Registro particolare 6990 - Registro Generale 9770

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA - Repertorio 1988 del 19/08/2013 -

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di LUIGI LAVAZZA spa. TORINO C.F. 00470550013

Contro - [redacted], nata a Fiorenzuola d'Arda (Pc) il 24-01-1979 C.F.

[redacted]

Oggetto : Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	15	A/3	2	6 vani	Euro 238,60	V. Fiume n° 5 piano T-1-2
29	587	5	C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Euro 103,29	V. Fiume n° 5

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

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

**6.1 Regolarità edilizia** Dalla visita presso gli uffici tecnici del Comune di Cortemaggiore (Pc) , in data 24/02/2014, sono state desunte le seguenti informazioni (All. 7).

Gli immobili in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 1.9.1967.

1) In data 29/04/1986 prot. 2161 , ai sensi della Legge 47/1985 art. 31, a nome di [ ] o è stata presentata una CONCESSIONE IN SANATORIA per la CREAZIONE DI UN LOCALE AD USO AUTORIMESSA, sito in via Fiume n°5, notificata alla Sig.ra [ ] moglie ed erede)

2) In data 10/01/1989 prot. 200 , veniva rilasciata Concessione Edilizia n° 4/89 alla Sig.ra [ ] a - C.F. [ ] per la TRASFORMAZIONE DELLA ESISTENTE TERRAZZA IN FALDA DEL TETTO - DATI CATASTALI Fg. 29 mapp.587 - via Fiume n°5

3) In data 23/01/1990 prot. n° 7012/89 n°717/30-01-1990 , veniva rilasciato alla Sig.ra [ ] c.f. [ ] B, il trasferimento della CONCESSIONE EDILIZIA 4/89 del 10-01-1989 relativa alla trasformazione di terrazza esistente in falda del tetto a seguito della acquisizione della proprietà con atto dr. Ugolotti Rep. 110164 del 23-02-1989 .



La pratica ha concluso il suo iter urbanistico senza il rilascio, da parte del Comune di CORTEMAGGIORE (PC), del certificato di abitabilità che non risulta essere presente negli atti esaminati.

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

Si specifica in sintesi che lo stato degli immobili è del tutto conforme ai citati provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di una lieve discrepanza derivante fra il confronto della planimetria catastale e l'attuale rilievo.

\* Al primo piano infatti una porzione dell'originario ripostiglio è stata annessa al bagno esistente ed al secondo piano il locale sottotetto è stato diviso da una parete non portante; tali modifiche effettuate non sono riscontrate sulla planimetria catastale (All.3)

Al fine di sanare la situazione si prevede una spesa complessiva di 2.000,00 €, comprensiva anche del costo per istruire la pratica per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità da parte di un tecnico abilitato e della correzione della planimetria catastale.

## 6.2 Destinazione urbanistica

Lo scrivente allega alla presente relazione estratto del PRG vigente del Comune di Cortemaggiore ( VARIANTE GENERALE P.R.G. 2000) approvato con Del. G.P. n°296 del 25/07/2001(All.6)

L'immobile è classificato NELLA TAV. P2 della DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO con la categoria d'intervento R - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .

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

Lo scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6,punto1, i cui contenuti sono riportati nella Sezione Ermes Energia del sito della Regione Emilia Romagna in cui si precisa che : “ **possono ritenersi**



*esclusi dall'obbligo i seguenti atti e procedimenti: Atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione",*  
in considerazione di quanto sopra non si produce Attestato di Certificazione Energetica.

## 8.Verifica di conformità degli impianti

### 8.1 Impianto elettrico

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

Lo scrivente ritiene pertanto che gli impianti elettrici a servizio dell'abitazione e del vano ad uso autorimessa non siano conformi alle norme vigenti.

Il costo preventivato per la loro sistemazione e certificazione ammonta a circa 1.000,00 €.

### 8.2 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a gas metano, con caldaia a camera stagna di tipo a tiraggio forzato , marca Herman modello "Laser" 24 kw, posta nel locale cucina, i radiatori sono a piastre in ghisa; l'impianto risulta dotato di libretto di impianto ma mancante del certificato di conformità.

Lo scrivente ritiene pertanto che l'impianto di riscaldamento a servizio dell'abitazione non sia conforme alle norme vigenti.

Il costo preventivato per la sistemazione e certificazione ammonta a circa 1.200,00 €.



## 9.Valutazione estimativa

Il complesso immobiliare in questione, è ubicato in pieno centro storico nel comune di Cortemaggiore (Pc) .

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

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

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 20% al fine di tener conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, dell'occupazione dell'immobile.

Si precisa che gli immobili ( appartamento e vano ad uso autorimessa), pur essendo divisibili sono stati inseriti in un lotto unico di vendita in quanto si ritiene più appetibile la loro compresenza .

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

- 1) Epoca di costruzione e interventi di trasformazione
- 2) La buona ubicazione urbanistica-territoriale
- 3) La regolarità degli spazi presenti e la loro fruibilità
- 4) L'ingresso totalmente indipendente all'appartamento
- 5) Il discreto stato degli impianti
- 6) Il buono stato complessivo delle finiture
- 7) Il complessivo discreto stato di conservazione della palazzina in cui il compendio è inserito



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

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

**BENI IMMOBILI NEL COMUNE CORTEMAGGIORE (PC) – Via Fiume n°5**

Appartamento posto al primo piano ,composto di 3 vani oltre ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo, con annessi locale polifunzionale del sottotetto al piano secondo e vano scala esclusivo da via Fiume dal piano terra al piano secondo. Vano ad uso autorimessa posto al piano terra con ingresso da via Fiume.

Catasto fabbricati

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	ubicazione
29	587	15	A/3	2	6 vani	Euro 238,60	V. Fiume n° 5 piano T-1-2
29	587	5	C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Euro 103,29	V. Fiume n° 5

m<sup>2</sup> 104,00 x €/m<sup>2</sup> 1.550,00 €

€ 161.200,00

**VALORE COMPLESSIVO DI PERIZIA DEI BENI IN OGGETTO:**

**€. 161.200,00**

Diconsi euri centosessantunoeduecento/00

A dedurre

- Abbattimento forfettario del 20%	€ 32.240,00
- Costo adeguamento impianto elettrico	€ 1.000,00
- Costo adeguamento impianto di riscaldamento	€ 1.200,00
- Costo pratiche sanatoria/cert.abit./catastali	€ 2.000,00
- Costo per cancellazione ipoteche	€ 297,00

**VALORE FINALE DEL COMPENDIO**

**€ 124.463,00**

(.) diconsi centovetiquattroquattrocentocentosessantatre/00€



## 10. Applicazione IVA

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

## 11. Condizioni di divisibilità dei beni

Il compendio è potenzialmente divisibile. Allo stato attuale non si è ritenuto di dividerlo in lotti in quanto trattandosi di un'abitazione con solo un vano ad uso autorimessa di pertinenza non si ritiene economicamente vantaggioso procedere alla suddetta divisione.

## 12. Indicazioni di opere da eseguire

Non si rileva la necessità di svolgere lavori urgenti sull'immobile se non l'adeguamento finalizzato alla certificazione degli impianti (elettrico e riscaldamento)

## 13. Allegati

Lo scrivente allega alla presente relazione

- 1) planimetrie/prospetti/sezioni del complesso . (scala 1:100 e 1:200)
- 2) documentazione fotografica, costituita da 16 fotografie (6 esterne -10 interne)
- 3) copia scheda catastale con planimetria
- 4) estratto di mappa, visura catastale del bene e visura storica
- 5) estratto stato di famiglia
- 6) estratto di PRG del Comune di Cortemaggiore (Pc)
- 7) copia licenza in sanatoria 424 b del 29/04/1986 - C.Ed. 4/89 - C.Ed. (7012/89)
- 8) copia ispezione ipotecaria
- 9) CD-rom comprensivi della presente relazione, della documentazione fotografica ,della planimetria in formato PDF e altri allegati.



Alla presente relazione viene allegata parcella professionale per stima di cui si chiede la liquidazione.

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

Piacenza, 21 Marzo 2014

**IL C.T.U.**  
**Dott.Arch. Leonardo Bonilini**

