

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare n° 326/10

Promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Contro:

..

Giudice esecutore:
DOTT. GIOVANNI PICCIAU

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Piacenza, li

il Tecnico incaricato

PREMESSA

In data 19.09.2011 l' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Picciau ha nominato il sottoscritto Dr. Ing. Paolo Mauri quale esperto nell'esecuzione immobiliare n° 326/2010 promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A contro

INCARICO

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

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe
- esaminata la documentazione prodotta
- visti e applicati gli artt. 569 comma 1 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.

CONFERISCE all'esperto il seguente incarico :

- 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 scritta contenente :
 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti ; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;
 3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;
 4. l'attestazione circa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente, art. 63 disp. Att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ed in particolare :
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;
 - atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
 - il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione);

5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;
6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla norma vigente, e costi delle eventuali sanatorie;
7. l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;
8. la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008 e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;
9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;
10. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;
11. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
12. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);
14. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

OPERAZIONI PERITALI

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

1) Richiesta e ritiro all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Piacenza in data 24/10/2011 del Certificato contestuale di famiglia, matrimonio e residenza di

.. Presso lo stesso Ufficio si è assunta informazione verbale relativa allo stato civile dello stesso (**ALLEGATO A** alla presente);

2) Visura presso il Servizio catastale dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) - Ufficio Provinciale di Piacenza – in data 28/04/2011 - per la verifica della posizione catastale. In tale occasione è stata richiesta ed ottenuta la visura storica per immobile e copia della planimetria catastale (**ALLEGATO B** alla presente);

3) Visura presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II) – Ufficio Provinciale di Piacenza – in data 10/11/2011 – per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e le annotazioni nel ventennio (**ALLEGATO C** alla presente);

4) Visura presso il Comune di Piacenza – Servizio Edilizia – per la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata e per accertare la sua classificazione nel P.R.G. Vigente (**ALLEGATI D, E** alla presente);

5) Invio di lettera raccomandata in data 30/04/2011 all'esecutato invitandolo a presenziare al sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 12/05/2011 alle ore 11.30. L'esecutato non presentandosi all'appuntamento impedisce il sopralluogo dell'immobile. Atteso quindi l'avviso di avvenuta giacenza della raccomandata (pervenuto in data 16/06/2011), si procede a due ulteriori tentativi in data 28/06/2011 e 11/07/2011, senza risultato alcuno. Viene quindi richiesta la nomina del custode giudiziario in data 13/07/2011.

6) Sopralluogo all'immobile pignorato in data 04/10/2011 in presenza del dott. Giuseppe Pronti quale custode giudiziario, delle Forze di Polizia e dell'esecutato ...

..

In tale occasione il sottoscritto:

- ha preso visione delle caratteristiche costruttive, delle finiture e dello stato di manutenzione;
- ha esaminato le caratteristiche degli impianti al fine di verificarne la conformità alle norme vigenti;
- ha effettuato i rilievi necessari per la predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- ha raccolto documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile;

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

I risultati delle sopracitate operazioni peritali sono di seguito riportate.

RISPOSTE ALL'INCARICO RICEVUTO

Verifica preliminare della documentazione presentata

Preliminarmente il sottoscritto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 cod. proc. civ. depositata dal legale del creditore procedente in data 03/12/2010 fosse completa ed idonea. Essendo la relazione notarile del Dott. Omero Araldi depositata in data 14/02/2011 completa delle storico catastale, nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha potuto procedere nelle operazioni peritali secondo l'incarico conferitogli.

PUNTO 1

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

RISPOSTA

1.a) Confini :

- dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune, ragioni mappale 74 sub 12, via Emilia Pavese, ragioni [] o aventi causa, salvo altri come in fatto;
- della cantina: corridoio comune, ragioni mappale 74 sub 12, ragioni M [] aventi causa, salvo altri come in fatto;
- della soffitta: cortile comune, stenditoio comune, passaggio comune, ragioni mappale 74 sub 12

1.b) Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza come segue : **Foglio di mappa 38 - mappale 74 sub. 11 - Cat. A/4 - classe 4 - 6 vani - rendita euro 189,02. Dati derivanti da Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.**

L'unità immobiliare è così distinta per variazione del 31/10/1980 n. 4838/1980 (frazionamento, fusione, classamento con progetto finalizzato) delle precedenti unità immobiliari distinte a fg. 38 mapp. 74 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

Proprietà: [] R nato a Kalaa Kebira (Tunisia) il 29/07/1960 CF [] - proprietà per 1/1

L' intestazione catastale dell'unità immobiliare in capo al debitore esecutato è **conforme** alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

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

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

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

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

1.d) Diritto reale sottoposto a pignoramento

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

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

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà dei signori:

- [] ta il 31/07/1924 a Piacenza
- [] O nato il 26/05/1921 a Derovere (CR)
- [] l 26/06/1928 a Coli (PC)
- [] to il 13/05/1929 a Piacenza

Successione in morte di [] , deceduto in data 14/06/1976, denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1478 vol. 297;

Successione in morte di [] LA, deceduta in data 28/02/1979, denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 643 vol. 300;

Si precisa che dette successioni non risultano trascritte.

Atto di divisione, Notaio Massimo Toscani n. 19368/1035 di rep. del 08/11/1980, trascritto presso la Conservatoria di Piacenza in data 01/12/1980 ai nn. 10930/8923, a favore e contro

[] D. Veniva assegnato a [] Lotto III composto da, oltre ad altro, appartamento grande al secondo piano, vano cantina, vano soffitta, individuati con scheda di variazione n. 4838/4, appartamento piccolo posto al secondo piano, vano cantina, vano soffitta, individuati con scheda n. 4838/5 del 31/10/1980 e box individuato con scheda n. 4838/6 del 31/10/1980.

Si precisa che nella divisione è stato assegnato a [] anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, pari a millesimi 209, relativa ai beni identificati con scheda 4838/4 e la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, pari a millesimi 121, relativa ai beni identificati con scheda 4838/5.

Si precisa che nella divisione i beni vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con gli inerenti diritti, ragioni, servitù se e come esistenti in fatto. L'area cortilizia, stralciata, censita al NCT di Piacenza al fg. 38 mapp. 452 (ex. 74/b) are 0.35, a seguito del frazionamento prot. 1033 del 04/11/1980, al netto del mappale assegnato a [] rimane di proprietà di [] , per la quota di 12/36, [] per la quota di 10/36, [] per la quota di 12/36 e [] per la quota di 2/36.

Il fabbricato principale sulla Via Emilia, con annessa area sottostante, rimane in comproprietà in relazione alle parti comuni, in base alle quote millesimali di ciascuno.

Tutte le unità godono di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo sulla parte di cortile rimasta comune. Detto cortile dovrà rimanere sgombro, con la precisazione di divieto di sosta di autoveicoli, cicli e motocicli se non per il periodo necessario ad eventuale carico e scarico);

Successione legittima in morte di [] , deceduta in data 28/06/2003, denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza in data 23/12/2003 al n. 2058/324/1, trascritta presso la Conservatoria di Piacenza in data 19/01/2004 ai nn. 905/711, l'eredità e quindi, oltre ad altro, l'unità immobiliare in oggetto, veniva devoluta ai fratelli:

- []
- []
- []
- []
- [] per la quota di 1/5 ciascuno.

Atto di compravendita ad autentica Notaio Ercolano Francesco n. 14075/3519 di rep. del 02/03/2006, trascritto presso la Conservatoria di Piacenza in data 07/03/2006 ai nn. 869/2454, i signori []

[] vendevano la quota di 1/5 ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto al signor [] R.

E' compresa nella vendita la correlativa e proporzionale quota di comproprietà, pari a

millesimi 209, sugli enti, spazi ed impianti condominiali comuni, tali ritenuti ai sensi di legge e come precisati in atto autentificato dal notaio dottor Massimo Toscani in data 8 novembre 1980, rep. n. 19368/1035, registrato a Piacenza il 26 novembre 1980 al n. 8268, e trascritto a Piacenza il giorno 1 dicembre 1980 ai nn. 10930/8923, il cui contenuto si intende in questo punto come interamente riportato e trascritto, con particolare riferimento alle parti comuni e alle servitù in esso contenute.

“Con riferimento alla legge 19 maggio 1975 n. 151 il signor [redacted] ha dichiarato di essere coniugato secondo il regime proprio dell'ordinamento giuridico della Tunisia (separazione dei beni)”.

PUNTO 2

Sommatoria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione.

RISPOSTA

2.a) Descrizione dell'immobile pignorato

Sopralluogo all'immobile pignorato in data 04/10/2011 in presenza del dott. Giuseppe Pronti quale custode giudiziario, delle Forze di Polizia e dell'esecutato ...

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Piacenza, località Sant'Antonio, via Emilia Pavese n° 163, con area cortilizia comune. Nella vendita è compresa la relativa proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 209, sugli enti, spazi ed impianti condominiali comuni.

L'unità immobiliare, posta al secondo piano, è composta da soggiorno, locale cucina, due camere, bagno e ripostiglio. Al piano seminterrato si trova un locale cantina di circa 4 mq ed al terzo piano un vano soffitta di circa 7 mq.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato pignorato sono le seguenti :

Strutture portanti verticali : muratura di laterizio sp. 30 cm;

Strutture portanti orizzontali : solai probabilmente tipo SAP;

Finiture esterne : intonaco con tinteggiatura

Copertura : in coppi con lattoneria preverniciata;

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

- Tramezzature : tavolati sp. 10 cm;

- Intonaci : al civile;

- Pavimenti : in piastrelle di ceramica;

- Rivestimenti : in piastrelle di ceramica;

- Serramenti esterni : tapparelle;

- Serramenti interni : in legno con vetro semplice;

- Porta d'ingresso : in legno;

- Porte interne : in legno;

- Impianto elettrico : esistente - "Salva vita" funzionante;

- Impianto idrico – sanitario : produzione combinata;

- Impianto di riscaldamento : caldaia a gas con distribuzione a convettori;

- Impianto di condizionamento : non esistente ;

Grado di finitura : esterno insufficiente; interno insufficiente

Stato di conservazione : esterno sufficiente, interno sufficiente

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

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

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

APPARTAMENTO (Foglio di mappa 38 - mappale 74 sub. 11)

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coeff. Raguaglio	Totale Superficie Raguagliata
P2	appartamento	90,00 mq	100%	90,00 mq
P2	balcone	6,00 mq	30%	1,80 mq
S1	cantina	6,00 mq	25%	1,50 mq
P3	soffitta	12,00 mq	25%	3,00 mq
Totale				96,30 mq

PUNTO 3

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

RISPOSTA

Stato di possesso del bene e titolo di occupazione

L'edificio risulta nella disponibilità dell'esecutato [...] **UR** , e risulta occupato dallo stesso in quanto luogo di residenza.

PUNTO 4

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

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

RISPOSTA

4.a) Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

Dal certificato contestuale di famiglia, matrimonio, residenza ritirato presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Piacenza in data 24/10/2011 (**ALLEGATO A**) si evince che l'esecutato [...] **UR nato a Kalaa Kebira (Tunisia) il 29/07/1960**, è **coniugato** con [...] a Kalaa Kebira (Tunisia) il 18/08/1966. Con riferimento alla Legge 19 maggio 1975 n. 151 il signor [...] ha dichiarato nell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Ercolano Francesco in data 02/03/2006 Repertorio n° 14075/3519, di essere coniugato **in regime in separazione dei beni secondo l'ordinamento giuridico della Tunisia**.

A conferma di tale dichiarazione il sottoscritto Dr. Ing. Paolo Mauri chiede, al Consolato della Tunisia competente per la Provincia di Piacenza, di poter ricevere il certificato di matrimonio indicante il regime patrimoniale del signor A. [...].

La richiesta viene inviata tramite posta elettronica a [...] in data 28/10/2011 e con raccomandata in data 29/10/2011 (**ALLEGATO H**)

Entrambe le richieste alla data odierna risultano inevase dal Consolato della Tunisia.

4.b) Servitù

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

PUNTO 5

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione.

RISPOSTA

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

Dalle visure nei Pubblici RR.II. Effettuate dallo scrivente in data 10/11/2011 è emerso che l'immobile di cui trattasi è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque non opponibili all'acquirente :

- **Ipoteca volontaria** a garanzia del mutuo fondiario, atto Notaio Ercolano Francesco nr. 14076/3520 di rep. del 02/03/2006, iscritta presso la Conservatoria di Piacenza in data 07/03/2006 ai nr.3870/726 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.
- **Ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria di Piacenza in data 07/02/2008 ai nr.2464/390, atto Equitalia Piacenza Spa n. 100025/85 di rep. del 04/02/2008 a favore di EQUITALIA PIACENZA SPA
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Piacenza in data 24/11/2010 ai nr.16257/11008, atto ufficiale giudiziario di Piacenza rep. n. 3287 del 03/11/2010 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

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

Si dichiara che a tutto il 10/11/2011 non esistono altre formalità pregiudizievoli a carico del bene in oggetto di proprietà del ... nato a **Kalaa Kebira (Tunisia) il 29/07/1960** .

PUNTO 6

verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie.

RISPOSTA

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

Dalle visure eseguite dal sottoscritto in data 28/04/2011 presso il Servizio edilizia del Comune di Piacenza risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Gli interventi edilizi sono:

- Licenza edilizia n.99 del 15/02/1963
- Licenza edilizia n.209 del 28/04/1965
- Certificato di agibilità n° 133 del 27/09/1965

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

6.b) Verifica della classificazione nel P.R.G. Vigente di Piacenza come :

Insedamenti di carattere storico rurale art.23 delle NTA

6.c) Certificato di destinazione urbanistica

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

PUNTO 7

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

RISPOSTA

Il trasferimento a titolo oneroso dell'immobile pignorato ricade nell'ambito di applicazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetiche degli edifici, approvato con la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 156/08 del 4 marzo 2008.

Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Certificazione Energetica previsto dallo stesso Atto di indirizzo, attestato che è stato redatto in data **15/12/2011** dal Dott. Arch. Tiziana Lange Consiglio, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Emilia Romagna, dal quale risulta che l'edificio di cui trattasi è classificabile “**Edificio di classe G**” (**ALLEGATO F** alla presente)

PUNTO 8

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

RISPOSTA

Verifica della conformità degli impianti a servizio dell'immobile

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

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

Da tutto quanto si è potuto accertare e/o prendere visione **si ritiene che l'impianto elettrico sia conforme alle norme vigenti.**

Relativamente all'impianto di riscaldamento, si è rilevato che trattasi di impianto centralizzato con caldaia funzionante a gas metano e distribuzione mediante radiatori .L' acqua sanitaria è prodotta tramite scaldabagno elettrico della potenza di 1200watt.

La dichiarazione di conformità della caldaia è stata rilasciata dalla Ditta Piacenza Impianti Srl in data 29/12/2010 .

PUNTO 9

La valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfettario di circa il 20% rispetto al valore del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare.

RISPOSTA

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

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

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

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

- destinazione d'uso ;
- ubicazione;
- il discreto grado di finitura e stato di conservazione dell'unità immobiliare;
- lo stato di degrado del fabbricato.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima : 96,30 mq x 800,00 €/mq. Euro 77.040,00

A dedurre abbattimento forfettario del 20% : Euro 15.408,00

Valutazione dell'immobile	Euro 61.632,00
(diconsi Euro sessantaunomilaseicentotrentadue/00)	

PUNTO 10

Indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

RISPOSTA

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

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

PUNTO 11

Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.

RISPOSTA

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

PUNTO 12

Indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa, ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori.

RISPOSTA

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

Anche dalle fotografie allegate appare evidente che il degrado del fabbricato è dovuto principalmente allo stato di conservazione della tinteggiatura della facciata e delle parti comuni.

Pertanto, è parere dello scrivente che sull'immobile non siano necessari interventi da eseguire con urgenza.

PUNTO 13

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

RISPOSTA

Allegazione delle planimetrie e delle fotografie dell'immobile pignorato

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

Si allegano altresì n° 5 fotografie relative sia agli esterni che agli interni (**ALLEGATO I**).

PUNTO 14

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

RISPOSTA

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

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

Piacenza, li

IL TECNICO INCARICATO

