

# TRIBUNALE DI PIACENZA

G.E. dott. GIOVANNI PICCIAU

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 220/2010

Promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

*avv. Sandro Ciano*

*avv. Fabrizio Maria Ciano*

*avv. Davide Moretto*

Contro:

# RELAZIONE PERITALE

**ING. STEFANO AMBROSINO**

VIA BUBBA, 41/A - 29122 PIACENZA

TEL. & FAX: 0523/554822 - CELL. 347/9732839

EMAIL: [ing\\_ambrosino@yahoo.it](mailto:ing_ambrosino@yahoo.it)

## **INDICE**

PREMESSA _____	pag. 3
1) INCARICO _____	pag. 3
2) OPERAZIONI PERITALI _____	pag. 5
3) VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE _____	pag. 6
4) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E PROVENIENZA _____	pag. 6
5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE _____	pag. 8
6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE _____	pag. 10
7) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE _____	pag. 11
8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE _____	pag. 12
9) REGOLARITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ _____	pag. 13
10) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA _____	pag. 14
11) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____	pag. 14
12) CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI _____	pag. 14
13) VALUTAZIONE ESTIMATIVA _____	pag. 15
14) ASSOGGETTABILITÀ IVA _____	pag. 17
15) DIVISIBILITÀ _____	pag. 17
16) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA _____	pag. 18
17) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE _____	pag. 18
18) COPIA DELLA RELAZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO _____	pag. 18
ALLEGATI _____	pag. 20

## **PREMESSA**

Nell'esecuzione immobiliare n° 220/2010, promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro il sig.  il Giudice dell'Esecuzione dott. Giovanni Picciau, con decreto Cr. 78 del 24/01/2011, ha nominato in qualità di esperto per la valutazione di stima del bene pignorato il sottoscritto ing. Stefano Ambrosino, nato a Piacenza il 10 dicembre 1969, con studio in Piacenza, via Bubba n° 41/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n° 1174 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Piacenza al n° 213, settore ingegneri.

All'udienza dell' 11 aprile 2011 lo scrivente ha prestato il giuramento di rito con l'assunzione dell'incarico riportato al paragrafo seguente, dopodiché il Giudice dell'Esecuzione ha rinviato all'udienza del 19 settembre 2011.

## **1) INCARICO**

L'incarico conferito all'esperto è il seguente:

- A) *Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale o la relazione notarile sostitutiva, verificando la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. In caso di mancanza od inidoneità di tale documentazione, sospendere immediatamente le operazioni e segnalare al Giudice la situazione.*
- B) *Ove invece la documentazione sia correttamente agli atti, predisporre una relazione scritta contenente:*
- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando anche la corrispondenza / non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; la specificazione se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza e la cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*
  - 3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma 2 c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, esistenza o meno di un compenso regolarmente pagato o non pagato;*

4. *l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art. 63 disp. att. c.c.), ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ed in particolare:*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate col decreto di trasferimento;*
  - *atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
  - *il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*
6. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;*
7. *l'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;*
8. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti di uso;*
9. *la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;*
10. *l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;*
11. *un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una*

*alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;*

- 12. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;*
- 13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*
- 14. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.*

## **2) OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente:

- in data 23/06/2011 ha richiesto ai Servizi Demografici del Comune di Cortemaggiore (PC) i certificati di stato di famiglia e di residenza del debitore esecutato;
- in data 27/06/2011 ha effettuato le visure presso i Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, per la verifica della posizione catastale dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- in data 11/07/2011 ha effettuato le ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, al fine di verificare le trascrizioni, le iscrizioni e gli annotamenti relativi all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e di prendere visione degli atti trascritti ed iscritti;
- nelle date 16/07/2011 e 29/07/2011 ha effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore (PC), le verifiche sulla regolarità edilizia, sulla agibilità/abitabilità e sulla classificazione nel P.R.G. vigente dell'unità immobiliare pignorata, richiedendo il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica;
- nelle date 16/07/2011 e 19/07/2011 ha effettuato i sopralluoghi presso l'immobile pignorato, alla presenza del debitore esecutato, verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione, esaminando le caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile stesso al fine di verificarne la conformità alle normative vigenti ed eseguendo in tali occasioni il rilievo dello stato di fatto con relative misurazioni e fotografie;
- ha richiesto allo studio A.M.I.C.O. S.r.l., amministratore del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, la documentazione comprovante la situazione dei pagamenti delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente;

- ha eseguito le opportune indagini sulla commerciabilità dell'immobile oggetto della procedura, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato attuale.

### **3) VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Preliminarmente lo scrivente ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione depositata dall'avv. Davide Moretto in data 18/01/2011, verificandone la completezza ed idoneità; risultano infatti presenti la relazione notarile ventennale sostitutiva prevista dalla Legge n° 302 del 03/08/1998, redatta ai sensi del comma 2 dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio dott. Omero Araldi in data 27/12/2010, e l'estratto di mappa catastale.

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

Dall'esame della documentazione agli atti e sulla base delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha appurato che oggetto della procedura esecutiva risulta essere un'unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano rialzato e da una cantina situata al piano seminterrato, facente parte del fabbricato "A" del complesso condominiale denominato "Condominio ABCL" (in precedenza "Condominio Via Mattei 2/12"), ed ubicata nel comune di Cortemaggiore (PC) in via Mattei n° 6.

#### **4.a) Dati catastali**

Alla data del 27/06/2011 l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cortemaggiore come segue:

- Intestazione e titolo:

... nato in India il 01/10/1979, c.f.: ... proprietà per 1/1;

- Dati identificativi e di classamento:

Fgl. 42, Part. 33, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, R.C. € 411,87, Via Fiorenzuola n. 2A, Piano T-S1.

L'area coperta occupata dal fabbricato "A" di cui fa parte tale unità risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore al Fgl. 42, Part. 33, Qualità ENTE URBANO, Sup. 3 are e 30 ca.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero complesso condominiale risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Cortemaggiore al Fgl. 42, Part. 278, Qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE, Sup. 94 are e 09 ca.

N.B.: Lo scrivente rileva che vi è discordanza tra l'indirizzo riportato nei certificati dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, Servizi Catastali, ovvero "Via Fiorenzuola n. 2A", e quello indicato attualmente in sito e confermato dai certificati anagrafici del debitore esecutato rilasciati dai Servizi Demografici del Comune di Cortemaggiore, ovvero "Via Mattei n° 6".

#### **4.b) Confini**

L'appartamento posto al piano rialzato confina in circondario con vano scala comune, altra unità immobiliare dello stesso fabbricato (Part. 33, Sub. 1) ed area scoperta comune condominiale su più lati.

La cantina di pertinenza posta al piano seminterrato confina in circondario con vano scala comune, corridoio comune, cantina di pertinenza di altra unità immobiliare dello stesso fabbricato (Part. 33, Sub. 1) ed area scoperta comune condominiale.

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

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

#### **4.d) Oggetto del pignoramento**

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

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

- L'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione pervenne al debitore esecutato sig. [...] per acquisto dai sig.ri [...] nato a Cortemaggiore (PC) il 05/03/1955, e [...] nata a Calvenzano (BG) il 03/05/1952, per la quota di 1/2 ciascuno, mediante l'atto di compravendita rogato dal dott. Giuseppe Rocca, Notaio in Fiorenzuola d'Arda (PC), in data 13 dicembre 2006 – Rep. n. 52092 / 20954, trascritto a Piacenza in data 22 dicembre 2006 ai nn. 13416 R.P. – 20551 R.G..
  - Ai sig.ri [...] la piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dell'unità immobiliare di cui sopra pervenne per successione legittima dal sig. [...] nata a Fiorano al Serio (BG) il 24/05/1923 e deceduto l' 11/07/2003, giusto Certificato di Denunciata Successione emesso dall'Ufficio del Registro di Piacenza in data 15 dicembre 2003 – Rep. n. 2004/324/1, trascritto a Piacenza il 20 gennaio 2004 ai nn. 765 R.P. – 984 R.G..
- N.B.: Nella relazione notarile ventennale sostitutiva redatta dal Notaio dott. Omero Araldi in data 27/12/2010 viene rilevato che non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte del sig. Venturati Luigi.
- Al sig. [...] l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare di cui sopra pervenne per acquisto dalla società AGIP PETROLI SOCIETÀ PER AZIONI (c.f. 01136161005, sede a Roma), mediante l'atto di compravendita rogato dal dott. Giuseppe Rocca, Notaio in Fiorenzuola d'Arda (PC), in data 08 maggio 1998 – Rep. n. 33934 / 10874, trascritto a Piacenza in data 21 maggio 1998 ai nn. 3583 R.P. – 4770 R.G.;

- Alla società AGIP PETROLI SOCIETÀ PER AZIONI l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare di cui trattasi pervenne in forza di titoli precedenti al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

## **5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (Quesito 2)**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, costituita da un appartamento posto al piano rialzato ed una cantina situata al piano seminterrato, fa parte del fabbricato "A" del complesso condominiale denominato "Condominio ABCL" (in precedenza "Condominio Via Mattei 2/12") ubicato nel comune di Cortemaggiore (PC) ai numeri civici pari compresi tra 2 e 12 della via Mattei (denominazione assunta dalla strada provinciale "SP462R" all'interno del centro abitato in direzione Fiorenzuola). Trattasi della zona sud del capoluogo comunale avente destinazione residenziale, limitrofa ad una vasta area a destinazione produttiva, e distante circa 500 m dalla piazza principale.

L'intero complesso condominiale, realizzato con ogni probabilità negli anni '50 del secolo scorso, è costituito da quattro fabbricati indipendenti (denominati convenzionalmente "A", "B", "C" e "D") e da una grande area scoperta di pertinenza comune a tutti i corpi di fabbrica adibita a verde, con alberi d'alto fusto e siepe posta lungo i confini nord, est e sud. L'area condominiale presenta due accessi pedonali dalla via Mattei, il primo tra i fabbricati "A" e "B" ed il secondo tra i fabbricati "C" e "D", e risulta delimitata ad ovest da una strada chiusa parallela alla via Mattei attraverso la quale è possibile l'accesso carraio ai singoli fabbricati.

Il fabbricato "A", di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. I piani fuori terra sono occupati da tre appartamenti (due al piano rialzato ed uno al primo piano), mentre il piano seminterrato ospita le cantine di pertinenza degli appartamenti ed una grande autorimessa. I due appartamenti del piano rialzato godono di ingresso indipendente dall'area scoperta comune, mentre il portoncino ed il vano scale comuni a servizio dell'appartamento del primo piano permettono l'accesso anche alle cantine del piano seminterrato.

Il fabbricato non dispone di ascensore, e le sue principali caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- struttura portante verticale realizzata in murature di laterizio;
- strutture portanti orizzontali realizzate con solai in latero-cemento;
- copertura della parte centrale del fabbricato alta due piani f.t. del tipo a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio; copertura delle due ali laterali del fabbricato alte un solo piano f.t. del tipo piano, costituente le terrazze dell'appartamento del piano superiore;
- lattoneria in lamiera preverniciata colore testa di moro;
- finitura esterna con intonaco, ad eccezione della zoccolatura alta circa 1,00 m e dei contorni di finestre e portefinestre, realizzati con lastre di

marmo bianco;

- tinteggiatura delle facciate colore crema con particolari (gronde, pilastri, travi, pensiline) colore bianco.

#### **5.a) Appartamento posto al piano rialzato**

L'appartamento oggetto di esecuzione, posto al piano rialzato del fabbricato "A", presenta ingresso indipendente dall'area scoperta condominiale attraverso una piccola rampa di sette gradini. Attraverso un portoncino si accede ad un disimpegno di ingresso, dal quale si accede a nord al soggiorno, ad est alla cucina e ad ovest ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano gli ingressi delle due camere da letto matrimoniali e dell'unico bagno (dotato di vasca, lavabo, wc e bidet).

Il soggiorno è dotato di una portafinestra esposta ad est che permette di accedere al terrazzo coperto, sul quale si affaccia anche una delle finestre della cucina, mentre la seconda è esposta a sud. La camera da letto matrimoniale più grande è dotata di una finestra esposta ad ovest, come il bagno, mentre la camera da letto più piccola è dotata di una finestra esposta a sud.

Quasi tutti i locali hanno altezza interna di circa 3,35 m, ad eccezione della camera da letto più piccola, alta circa 3,25 m, e del bagno, alto circa 2,95 m, e la superficie lorda coperta risulta essere di circa 113 mq. Il terrazzo coperto risulta avere una superficie di circa 18 mq, mentre la scala di accesso risulta occupare una superficie di circa 6 mq.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'appartamento risultano essere le seguenti:

- murature portanti interne e tramezzature in laterizio;
- pavimentazione in parquet in soggiorno e nelle camere da letto, in marmette di dimensioni 30x30 cm colore grigio/nero nei disimpegni e 40x40 cm colore marrone/rosso in cucina, in piastrelle di ceramica 20x20 cm colore azzurro in bagno, con soglie di separazione tra le diverse pavimentazioni in marmo grigio;
- zoccolini battiscopa in legno colore marrone in tutti i locali ad eccezione dei disimpegni, in cui sono in ceramica colore grigio chiaro, del bagno, dotato di rivestimento delle pareti, e della zona nord-est della cucina in cui le pareti risultano dotate di rivestimento;
- intonaci interni di pareti e soffitti al civile tinteggiati colore bianco;
- rivestimento delle pareti del bagno (h = 1,80 m) con piastrelle di ceramica di dimensioni 15x15 cm colore bianco, e delle pareti della zona nord-est della cucina (h = 1,50 m) con piastrelle di ceramica di dimensioni 15x7,5 cm colore bianco;
- portoncino d'ingresso di tipo blindato, con pannellatura interna liscia colore marrone;
- serramenti esterni: finestre e portafinestra in legno verniciato colore avorio

- con vetrocamera, tapparelle avvolgibili in pvc colore marroncino;
- serramenti interni: porte in legno verniciato colore avorio, con specchiature a vetro in soggiorno, cucina e bagno;
  - parapetti laterali del terrazzo coperto in muratura, mentre quelli frontali sono realizzati con ringhiere metalliche colore antracite;
  - impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas metano, con caldaia pensile collocata in cucina e radiatori in ghisa a colonna in tutte le stanze;
  - impianto elettrico in parte del tipo sotto traccia, in parte a vista;
  - impianto idrico-sanitario completo in cucina ed in bagno;
  - impianto citofonico assente;
  - impianto di condizionamento d'aria assente;
  - grado di finitura discreto;
  - stato di conservazione sufficiente, con alcuni segni di umidità su alcune pareti della camera da letto più piccola.

#### **5.b) Cantina posta al piano seminterrato**

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta al piano seminterrato del fabbricato "A", presenta una superficie lorda pari a circa 16 mq ed un'altezza interna di circa 2,65 m, con accesso da un corridoio comune raggiungibile dal portoncino posto al civico n° 2 scendendo una rampa del vano scale comune posto a servizio, oltre che del piano seminterrato, anche dell'appartamento del primo piano.

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

- muratura portante controterra ad ovest, con finestra verso l'area scoperta condominiale collocata sotto il plafone e realizzata in ferro e vetro singolo, e murature interne di separazione da altra cantina, dal corridoio comune e dal vano scale;
- pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati colore bianco;
- pavimento in battuto di cemento;
- porta d'ingresso di legno verniciata colore verde-grigio.

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

Al momento del primo sopralluogo, effettuato in data 16 luglio 2011, l'unità immobiliare pignorata è risultata occupata dal debitore esecutato sig.   e dalla sig.<sup>a</sup>  nata a Guayaquil (Ecuador) il 13/09/1956. Tale occupazione trova conferma nel certificato di stato di famiglia rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Cortemaggiore, nel quale risulta iscritta anche la sig.<sup>a</sup>  nata a Jalandhar (India) il 18/06/1982, assente al momento del sopralluogo e che il debitore esecutato ha dichiarato essere la propria sorella.

In base agli accertamenti effettuati dallo scrivente risulta che l'occupazione ad opera delle due coinquiline del debitore esecutato avviene in assenza di alcun titolo, come confermato dal sig. [ ] pertanto l'unità immobiliare in oggetto sarà valutata come libera.

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

**7.a) Spese condominiali**

Come sopra illustrato, l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un condominio, e pertanto alla stessa compete la corrispondente e proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con conseguenti oneri relativi alle spese condominiali, così come risulta dall'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Giuseppe Rocca in data 13 dicembre 2006 – Rep. n. 52092 / 20954, trascritto a Piacenza in data 22 dicembre 2006 ai nn. 13416 R.P. – 20551 R.G..

Nel suddetto atto di provenienza viene precisato che il complesso immobiliare di cui tale unità fa parte è retto dal Regolamento di Condominio costituente l'allegato "D" all'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Giuseppe Rocca in data 8 maggio 1998 – Rep. n. 33929 / 10870, trascritto a Piacenza in data 21 maggio 1998 ai nn. 3581 R.P. – 4766 R.G., in cui il complesso viene denominato "Condominio Via Mattei 2/12". Nel medesimo atto viene inoltre specificato che l'area scoperta censita al Fgl. 42 – Part. 278 è comune a tutte le unità dell'intero complesso condominiale, e che le singole aree coperte dai quattro fabbricati sono comuni alle sole unità immobiliari facenti parte di ciascun fabbricato.

In base alle tabelle millesimali riportate nel Regolamento di Condominio di cui sopra, all'unità immobiliare pignorata competono:

- la quota di 51,2/1000 di comproprietà generale dell'intero complesso immobiliare (Tabella A);
- la quota di 52,19/1000 di ripartizione spese generali (Tabella B);
- la quota di 265,62/1000 di ripartizione spese riscaldamento del "Fabbricato A" (Tabella C);
- la quota di 234,38/1000 di ripartizione spese gestione del "Fabbricato A" (Tabella D).

Allo scrivente preme sottolineare che tali dati sono contrastanti con quanto comunicato dall'amministratore del condominio in data 02/08/2011, ovvero che all'unità immobiliare pignorata competerebbero solo la quota di 51,2/1000 di comproprietà generale dell'intero complesso immobiliare, denominato "Condominio ABCL", e la quota di 265,62/1000 di ripartizione delle spese relative alla scala del singolo fabbricato.

Dalla comunicazione dell'amministratore del condominio si evince poi che devono essere ancora pagate spese condominiali ammontanti in totale ad € 797,98, comprensive degli importi pregressi rispetto alla gestione condominiale chiusa il 31/07/2011; tali spese condominiali non pagate, ipotizzando che si riferiscano complessivamente all'anno in corso ed a quello precedente, resteranno a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

#### **7.b) Regime patrimoniale**

Il certificato di stato di famiglia rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di Cortemaggiore non specifica se il debitore esecutato sia o meno coniugato, in quanto viene indicato con stato civile "non conosciuto".

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente il sig. Paul Sonu si è dichiarato celibe.

#### **7.c) Altri pesi o limitazioni d'uso**

L'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. Giuseppe Rocca in data 13 dicembre 2006 – Rep. n. 52092 / 20954, trascritto a Piacenza in data 22 dicembre 2006 ai nn. 13416 R.P. – 20551 R.G., riporta come servitù passiva sull'intera area scoperta condominiale (Fgl. 42, Part. 278) il diritto di passaggio delle condutture elettriche sotterranee, con carattere di inamovibilità, a favore dell'Enel.

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

Sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione gravano, alla data dell' 11 luglio 2011, le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### **8.a) Trascrizioni**

- Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 14 luglio 2010 – Rep. n. 2248/2010, trascritto a Piacenza in data 21 ottobre 2010 ai nn. 10030 R.P. – 14791 R.G., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, per l'intera proprietà, e contro il sig. [ ] debitore esecutato, per l'intera proprietà.

Richiedente: Avv. Davide Moretto, Via della Zecca n° 1, Bologna.

#### **8.b) Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato con contratto rogato dal dott. Giuseppe Rocca, Notaio in Fiorenzuola d'Arda (PC), in data 13 dicembre 2006 – Rep. n. 52093 / 20955, iscritta a Piacenza in data 22 dicembre 2006 ai nn. 4148 R.P. – 20552 R.G., della durata di anni 25, a garanzia della somma di € 180.000,00 (di cui € 90.000,00

per capitale), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, per l'intera proprietà, e contro il sig. Paul Sonu, debitore esecutato, per l'intera proprietà.

Nel corso di un colloquio intercorso con un funzionario dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, allo scrivente sono stati comunicati i seguenti costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

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

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

A seguito degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore (PC), lo scrivente ha verificato che il complesso condominiale di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte risulta essere stato costruito in data antecedente al 01/09/1967, presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso, e relativamente alla edificazione originaria non è stato reperito alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Cortemaggiore.

Con riferimento alla singola unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta rilasciata nell'anno 1990 dal Comune di Cortemaggiore, ai sensi della Legge n° 47/1985, la Concessione Edilizia in Sanatoria / Condonò n° 579 sia per la realizzazione di una scaletta esterna, con relativa porta, di accesso al locale seminterrato adibito a centrale termica comune del fabbricato "A", che per opere interne all'unità immobiliare in oggetto consistenti nella demolizione di un tramezzo di divisione della cucina dal cucinotto. Successivamente non risulta che siano state eseguite opere tali da richiedere titoli abilitativi edilizi.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare pignorata il sottoscritto ha riscontrato che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale redatta nell'anno 1986 ed attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza, Servizi Catastali, utilizzata anche come planimetria di riferimento per la richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 22/04/1986 dall'allora proprietaria Agip Petroli S.p.a..

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemaggiore ha comunicato allo scrivente che in base alla sopracitata Legge n° 47/1985 l'avvenuta concessione della sanatoria comporta il rilascio automatico del certificato di abitabilità o agibilità.

In base alle considerazioni sopra esposte, l'unità immobiliare pignorata risulta essere vendibile nello stato in cui attualmente si presenta, non necessitando di alcuna regolarizzazione edilizia comunale o catastale.

## **10) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA (Quesito 6)**

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cortemaggiore in data 29/07/2011, l'area occupata dal complesso condominiale di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte risulta classificata dal P.R.G. comunale vigente nel modo seguente:

- 1) "Tessuto a prevalente destinazione residenziale a media densità" – Art. 77 N.T.A.;
- 2) "Verde privato condominiale" – Art. 80 N.T.A.;
- 3) "Infrastrutture tecnologiche" – Art. 58.07 N.T.A..

## **11) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Quesito 7)**

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

Da tale certificato, rilasciato in data 26/07/2011, risulta che all'appartamento pignorato è attribuita Classe Energetica G.

## **12) CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (Quesito 8)**

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

### **12.a) Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è in parte del tipo sotto traccia ed in parte a vista, e denota una certa vetustà.

Relativamente a tale impianto non risulta rilasciato il Certificato di Conformità alla regola dell'arte.

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che l'impianto elettrico a servizio dell'appartamento in oggetto risulti non conforme alle norme vigenti.

### **12.b) Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con caldaia pensile di tipo "C" a tiraggio forzato marca Immergas, modello Eolo 21 Maior @, alimentata a gas metano ed avente una

potenza termica nominale utile di 24,4 kW, collocata nel locale cucina che risulta dotato del necessario foro di areazione.

La regolazione della temperatura ambiente avviene mediante termostato elettronico marca BPT, modello Thermoprogram TH/124, ed i radiatori sono in ghisa a colonna.

Di tale impianto non si è riscontrata l'esistenza del libretto d'uso, e non risulta rilasciato il Certificato di Conformità alla regola dell'arte.

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria a servizio dell'appartamento in oggetto risulti non conforme alle norme vigenti.

### **13) VALUTAZIONE ESTIMATIVA (Quesito 9)**

#### **13.a) Criterio di stima**

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

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

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

#### **13.b) Formazione dei lotti**

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

#### **13.c) Consistenza**

Preliminarmente lo scrivente ha calcolato, sulla scorta delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e, per quanto non misurato, di quanto riportato nella planimetria catastale, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, comprensiva delle murature interne ed esterne e di metà delle murature di confine con altre proprietà, ivi comprese le parti comuni condominiali.

Per ragguagliare le superfici sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- superficie appartamento: 1,00
- superficie balconi e scala di accesso: 0,50
- superficie cantina: 0,33

In base ai criteri sopra esposti, l'unità immobiliare in oggetto risulta caratterizzata da una superficie commerciale pari a circa 130 mq.

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

Al fine di determinare il più probabile valore di libero mercato, lo scrivente ha eseguito le opportune indagini, rilevando per le abitazioni di tipologia confrontabile e poste nella stessa zona di quella oggetto di pignoramento i seguenti valori, che si riferiscono ad immobili liberi da rapporti di locazione:

- Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2010: per “abitazioni civili” in stato conservativo “normale” poste in zona “centrale / capoluogo” del comune di Cortemaggiore espone un valore di mercato di 1.000,00 ÷ 1.200,00 €/mq;
- Pubblicazione Rapporto Casa 2011 allegata al quotidiano Libertà: per appartamenti nel comune di Cortemaggiore “da ristrutturare” espone un valore di 700,00 ÷ 1.100,00 €/mq;
- Agenzie immobiliari e professionisti operanti in Cortemaggiore: per unità immobiliari analoghe a quella di cui trattasi riferiscono valori di 700,00 ÷ 900,00 €/mq.

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

- ubicazione del complesso condominiale, posto all'inizio della via Mattei, ovvero nella zona sud del centro abitato di Cortemaggiore (PC) a destinazione residenziale limitrofa ad una vasta area a destinazione produttiva, distante circa 500 m dalla piazza principale;
- collocazione dell'appartamento al piano rialzato di un fabbricato di piccole dimensioni (3 appartamenti) inserito all'interno di una grande area verde condominiale;
- consistenza commerciale di circa 130 mq, calcolata utilizzando il criterio illustrato nel paragrafo 13.c);
- epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e di finitura, stato di conservazione come descritto nei capitoli precedenti;
- impianti a servizio dell'unità immobiliare valutati non conformi alle norme vigenti;
- mancanza di autorimessa di pertinenza, anche se in una zona priva di problemi di parcheggio;
- assenza di titoli che regolamentino l'attuale occupazione da parte delle sig.<sup>re</sup> Solis Navarrete Maria Del Carmen e Rani Pinki, per cui, come già esposto al capitolo 6, l'unità immobiliare oggetto di stima sarà valutata come libera;

- scadente classificazione energetica (classe G);
- unità immobiliare regolare dal punto di vista sia comunale che catastale.

### **13.e) Valore di stima**

In base agli elementi estimativi sopra citati, per l'unità immobiliare oggetto di stima, composta da un appartamento posto al piano rialzato ed una cantina situata al piano seminterrato e facente parte del fabbricato "A" del complesso condominiale denominato "Condominio ABCL" (in precedenza "Condominio Via Mattei 2/12)", ubicata nel comune di Cortemaggiore (PC) in via Mattei n° 6 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cortemaggiore al Fgl. 42, Part. 33, Sub. 2, lo scrivente valuta che il più probabile valore di mercato possa essere determinato a corpo in complessivi € 104.000,00 (euro centoquattromila/00), allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

### **13.f) Prezzo suggerito per la vendita**

In considerazione del fatto che la vendita dell'immobile avverrà a seguito di una esecuzione immobiliare, e dell'esistenza di spese condominiali non pagate relative all'anno in corso ed a quello precedente, lo scrivente suggerisce di porre in vendita l'unità immobiliare pignorata ad un prezzo ridotto ottenuto come segue:

- a) applicando innanzitutto al più probabile valore di mercato come sopra determinato un abbattimento forfettario pari al 20%, ammontante cioè a € 20.800,00;
- b) decurtando poi le spese condominiali non pagate relative all'anno in corso ed a quello precedente, che resteranno a carico dell'acquirente, ammontanti a € 797,98.

Pertanto il prezzo suggerito per la vendita risulta essere determinato a corpo in complessivi € 82.402,02, arrotondati a:

**€ 82.400,00 (euro ottantaduemilaquattrocento/00).**

### **14) ASSOGGETTABILITÀ IVA (Quesito 10)**

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

### **15) DIVISIBILITÀ (Quesito 11)**

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

## **16) OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA (Quesito 12)**

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

## **17) PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE (Quesito 13)**

Alla presente relazione peritale vengono allegati:

- il rilievo fotografico effettuato all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione nel corso del primo sopralluogo effettuato in data 16 luglio 2011;
- la planimetria dello stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata redatta sulla base delle misurazioni effettuate durante il medesimo sopralluogo.

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

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

I file sono i seguenti:

- "Relazione 220\_2010", contenente la relazione peritale;
- "Copertine 220\_2010", contenente le copertine degli allegati;
- "Verbale 220\_2010", contenente il verbale delle operazioni peritali;
- "Fotografie 220\_2010", contenente il rilievo fotografico;
- "Stato di fatto 220\_2010", contenente le planimetrie dello stato di fatto riscontrato;
- "Catasto 220\_2010", contenente i documenti catastali;
- "Sanatoria 220\_2010", contenente un estratto dei documenti relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria / Condonò n° 579 rilasciata nell'anno 1990;
- "C.D.U. 220\_2010", contenente il Certificato di Destinazione Urbanistica ed un estratto del P.R.G. vigente del Comune di Cortemaggiore;
- "Anagrafe 220\_2010", contenente i certificati anagrafici del debitore esecutato;
- "Amministratore 220\_2010", contenente la comunicazione dell'amministratore del condominio del 02/08/2011;
- "A.C.E. 220\_2010", contenente l'Attestato di Certificazione Energetica.

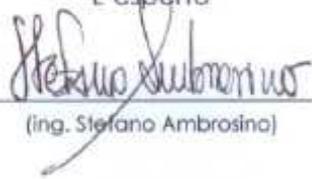
\* \* \* \* \*

Lo scrivente ringrazia l'Ill.<sup>mo</sup> sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione si compone di n. 20 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in quattro copie: una viene depositata presso la Cancelleria per le

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, una viene trasmessa all'avv. Davide Moretto (legale del creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.), una viene trasmessa al debitore esecutato sig. Paul Sonu ed una rimane agli atti dell'esperto.

Piacenza, 04 agosto 2011

L'esperto  
  
(ing. Stefano Ambrosino)



The stamp is circular and contains the following text: "ALBO degli INGEGNERI Prov. PIACENZA N.° 1174". The outer ring of the stamp contains the text "Dem. Ing. STEFANO AMBROSINO" at the top and "Prov. PIACENZA" at the bottom.

...