

Architetto *Stefania Lecce*
Via Scalabrini, 68 - 29121 Piacenza
Tel. 0523/335336 - 338/2716725 - arch-stefanialecce@email.it

1

TRIBUNALE DI PIACENZA

PERIZIA GIUDIZIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/2011

B.N.L. S.p.A. - AVV. GIUSEPPE SCAGLIA

nei confronti di :

████████████████████



Giudice esecutore: Ill.mo dott. Giovanni Picciau

Udienza: 19.03.2012

Piacenza li 2 Febbraio 2012

Esecuzione Immobiliare n.146/2011

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 146/2011 promossa da B.N.L. S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] l'illustrissimo Sig. Giudice Esecutore, Dott. Giovanni Picciau, in data 21/11/2011 nominava la scrivente Arch. Stefania Lecce, con studio in Piacenza, via Scalabrini 68, in qualità di esperto della procedura di cui in epigrafe.

Il G. E. ha fissato il procedimento all'udienza del 19/03/2012; il termine per la presentazione della perizia resta pertanto fissato entro 45 gg. antecedenti la data dell'udienza.

Il C.T.U. riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima dell'unità immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale di conferimento incarico.



OPERAZIONI PERITALI

In data 01/12/2011 effettuava le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Piacenza (ex conservatoria r.r.i.l.), per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti ventennali.

Accettato l'incarico, la sottoscritta Arch. Stefania Lecce in data 29/12/2011 effettuava le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza, per la verifica della posizione catastale.

In data 18/12/2011 la scrivente inviava lettera raccomandata A.R. al debitore esecutato fissando la data del sopralluogo all'immobile pignorato in data 27/12/2011 alle ore 10:00.

In data 27/12/2011 la sottoscritta si recava in loco per il sopralluogo e, non trovando l'esecutato, la sottoscritta affiggeva sulla porta nuovo avviso di sopralluogo per il giorno 11/01/2012. Il giorno indicato la scrivente non riscontra alcuna presenza dell'esecutato e affigge un ultimo avviso per il giorno 14/01/2012.

In data 29 /12 /2011 la scrivente si recava presso il Ufficio Anagrafe del Comune di Monticelli d' Ongina, e reperiva certificato di residenza dell' esecutato.

In data 14/01/2012 la sottoscritta, in presenza del proprietario Sig. [REDACTED] e coadiuvata dal tecnico esperto per redigere la certificazione energetica (Arch. S. Lavelli), da me incaricato, eseguiva il sopralluogo dell'immobile pignorato verificandone le caratteristiche

Esecuzione Immobiliare n.146/2011

costruttive, le finiture, e lo stato di conservazione. Esaminava inoltre le caratteristiche degli impianti a servizio dell'immobile stesso, al fine di verificarne la conformità alle normative vigenti.

Effettuava inoltre documentazione fotografica.

Esaminava pertanto le caratteristiche di commerciabilità' del bene per determinarne il valore commerciale.

Successivamente la sottoscritta Architetto Stefania Lecce, con studio in Via Scalabrini 68 a Piacenza, iscritta all'ordine degli architetti paesaggisti della provincia di Piacenza al numero 284, in qualità di esperto, redige quanto segue:



PUNTO 1

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 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 DELL'ESPERTO

1.1 CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con :

Via Granelli, Via Carini e ragioni ~~confini~~ o aventi causa.

1.2 DATI CATASTALI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELL'INTESTAZIONE E DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

L'immobile pignorato alla data del 29/12/2011 risultava censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli d'Ongina

Intestazione titolo:

~~_____~~
~~_____~~ proprietà per 1/1 dell'intero immobile.

DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO:

Trattasi di immobile posto in Comune di Monticelli d'Ongina-Località San Nazzaro 181- Via Granelli (angolo Via Carini) n. 43, censito al Catasto Fabbricati di Monticelli d'Ongina con i seguenti dati:

- **Fgl. 23-mapp.63-sub.1 - Località San Nazzaro n.181, piano T-1-Cat A/4 - Cl.3 - Cons. 3,5 vani - R.C. 95,80).** Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **Catasto terreni: Fgl.23-mapp.63-qualità classe:ente urbano, superficie:are 02.90,R.C.0, censito alla partita 2. (Area coperta e scoperta pertinenziale).** Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/04/1977.

L'intestazione catastale planimetrica dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore eseguito **non e' conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.**

Non risulta esatta l'intestazione della Via in quanto le schede catastali riportano Località San Nazzaro 181, in realtà la via è: Via Granelli (angolo Via Carini) n. 43.

Data l'incongruenza di cui sopra, occorre quindi presentare denuncia di variazione di dati catastali avente i seguenti costi: euro 100,00 Tributi Catastali oltre onorario del tecnico incaricato pari a circa euro 800,00 oltre al contributo integrativo IVA di legge.

A seguito delle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo, la scrivente ha rilevato una discrepanza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento oggetto di pignoramento riferito ai dati:

Fgl. 23-mapp.63 - sub.1 - Località San Nazzaro 181 -, piano T-1-Cat A/4 - Cl.3 - Cons. 3,5 vani - R.C. 95,80; nel vano unico di ingresso all'abitazione è stato creato un vano adibito a bagno con accesso tramite un vano porta ricavato nel disimpegno del vano scala. La finestra

stessa del vano d'ingresso non è posizionata come da disegno catastale ma spostata ed è a servizio del locale bagno. L'accesso al vano scala risulta essere nel vano cucina in posizione difforme rispetto a quanto risulta dalla planimetria e la scala stessa risulta costituita da una sola rampa e non da due come disegno catastale. Nei locali al primo piano la scrivente riscontra in uno di essi la presenza di una finestra e non due come da disegno catastale. Il vano esterno alla casa adibito a ripostiglio è stato suddiviso in tre locali di cui uno con nuovo accesso indipendente e non è presente la latrina sporgente dal vano stesso. Queste difformità comunque, non alterano il valore dell'appartamento ma sicuramente ne altera la conformazione dello stesso.

Occorre comunque presentare denuncia di variazione catastale di fabbricato avente i seguenti costi: euro 100,00 Tributi Catastali oltre onorario del tecnico incaricato pari a circa euro 800,00 oltre al contributo integrativo IVA di legge.

La scrivente ha rilevato che la **planimetria catastale** dell'area esterna cioè della corte pertinenziale dell'unità immobiliare pignorata **è conforme allo stato di fatto**.

Contestualmente alle stesse verifiche, **l'intestazione catastale dell'estratto di mappa e'** risultata **conforme** allo stato di fatto.

1.3 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli estremi catastali dell'unità immobiliare pignorata riportato nella **planimetria catastale** non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in quanto non compare la dicitura: **Catasto terreni: Fgl.23-mapp.63-qualità classe:ente urbano, superficie:are 02.90,R.C.O, censito alla partita 2, senza reddito. (Area coperta e scoperta pertinenziale)**. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/04/197, da inserire in quanto area pertinenziale; come viene citato nell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Carlo Brunetti del 06/11/2003 rep. 21049/5174 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza il 20/11/2003 al n. 16622 del registro generale e al n. 11507 del registro particolare.

1.4 DIRITTO REALE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà in capo al debitore esecutato dell'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione.

- **[REDACTED]**
[REDACTED], proprietà per 1/1 dell'intero immobile.

1.5 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL VENTENNIO

La piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento pervenne al debitore esecutato per acquisto dal Sig. **[REDACTED]**, per atto

di compravendita, Notaio Carlo Brunetti del 06/11/2003 rep. 21049/5174 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza il 20/11/2003 al n. 16622 del registro generale e al n. 11507 del registro particolare.

PASSAGGI DI PROPRIETA' PRECEDENTI

L'immobile stesso è pervenuto a [redacted], da [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà, da [redacted] per la quota 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Manfredo Ferrerio del 24/01/2003 rep.75405/9612 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza il 31/01/2003 al n. 1743 del registro generale e al n. 1401 del registro particolare.

L'immobile stesso è pervenuto a [redacted] per la quota di 1/4 di piena proprietà, da [redacted] il [redacted] e deceduta il 04/01/2001, per la quota di 1/4 di piena proprietà, per atto di successione volume 627 n.4 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Piacenza il 15/05/2002 al n. 5999 del registro generale e al n. 4256 del registro particolare.

L'immobile stesso è pervenuto a [redacted] per la quota di 1/4 di piena proprietà, da [redacted] e deceduta il 04/01/2001, per la quota di 1/4 di piena proprietà, da [redacted] e deceduto il 15/12/2000 per la quota di 1/2 di piena proprietà, per atto di successione volume 627 n.3 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Piacenza il 15/05/2002 al n. 5998 del registro generale e al n. 4255 del registro particolare.

L'immobile stesso è pervenuto a [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà a [redacted] per la quota

di 1/2 di piena proprietà, da [REDACTED]
C. [REDACTED]
05/04/1969, per atto di compravendita Notaio Luciano Lenzi del 30/11/1969 rep.
23960/4202 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza il 09/12/1969 al n. 8507
del registro generale e al n.6742 del registro particolare.



PUNTO 2

2. La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da porzione immobiliare facente parte di un piccolo fabbricato composto da due unità abitative, posto in Comune di Monticelli d'Ongina, Frazione San Nazzaro, Via Granelli n.43 (angolo Via Carini) con diretto affaccio su una corte comune, ed in particolare:

- 1- un appartamento ad uso civile abitazione composto al piano terra da due vani e servizio igienico, altri due locali al piano primo. Il collegamento verticale tra i due livelli è costituito da un' unica rampa di scale
- 2- un locale deposito-ripostiglio posto all'esterno dell'unità abitativa, nella corte
- 3- una piccola corte in comproprietà con altro proprietario dell'unità attigua facente parte dello stesso stabile

I fabbricati sopra descritti costituiscono parte integrante e inscindibile di una cascina con piccola corte, in seguito suddivisa in due unità abitative di cui facente parte l'unità in oggetto, nel Comune di Monticelli d'Ongina - Località San Nazzaro, Via Granelli (angolo Via Carini) n.43, in posizione centrale del paese.

Nella zona si riscontrano abitazioni civili, prevalentemente porzioni di case su strada o in corti rurali.

Il fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte, dalle visure storiche da me effettuate al Catasto di Piacenza, e' stato edificato da più di 60 anni e probabilmente in origine trattavasi di cascina agricola. E' disposto su due livelli fuori terra , per un totale di 2 unità ad uso residenziale e un locale posto al piano terra ad uso deposito. Nella corte di cui fa parte l'immobile pignorato, non sono presenti piani seminterrati ne' box auto.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'immobile di cui l'appartamento pignorato fa parte si affaccia su un cortile comune non asfaltato. La struttura degli immobili situati nella corte, e' costituita da muri in laterizio in parte a vista e in parte intonacati e tinteggiati. Le principali caratteristiche costruttive del corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata sono le seguenti:

- strutture portanti verticali : murature in laterizio intonacate e tinteggiate.
- strutture portanti orizzontali: solai costituiti da travi e travetti in legno.
- Tamponamenti esterni: muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata.
- Copertura: tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi.
- Finiture comuni di livello civile, quali canali di gronda e pluviali in lamiera zincata e verniciata.
- Serramenti: in legno con persiane in legno, dotate di vetri semplici.
- Stato di conservazione degli immobili attigui: discreto.

CARATTERISTICHE APPARTAMENTO

L'appartamento e' costituito da un locale ingresso/soggiorno, una cucina, bagno, scala di collegamento al piano superiore, due camere da letto.

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

- Tramezzature interne: in forati di laterizio intonacati.
- Intonaci: finitura al civile, malta bastarda con cemento.

- strutture portanti verticali : murature in laterizio intonacate e tinteggiate.
- strutture portanti orizzontali: solai costituiti da travi e travetti in legno.
- Pavimento: monocottura di colore marrone decorato, ceramica di colore chiaro nel locale WC con rivestimento ad h.120 cm. di piastrelle bianche
- Portone d'ingresso: portoncino in legno non blindato.
- Serramenti: porte interne in legno verniciato; alcune con inserto in vetro, finestre con telaio in legno e vetri semplici, persiane in legno.
- Impianto elettrico: eseguito esternamente alla muratura (tipo fuoritraccia), non a norma.
- Impianto idrico-sanitario: Riscaldamento autonomo, presenza di cinque elementi radianti in ghisa, caldaia pensile non funzionante nel locale cucina, stufa in legno nel locale ingresso/soggiorno. No aria condizionata.
- bagni: pavimento e rivestimento in ceramica, sanitari e vano doccia in materiale ceramico.
- grado di finitura: pessimo
- stato di conservazione: pessimo.
- stato di conservazione parti comuni, cortile: discreto in quanto lo stato dei luoghi evidenzia un recente intervento di riqualificazione del complesso edilizio.

La corte di proprietà è delimitata da recinzione in ferro plastificato di colore verde, e da un cancello in ferro, la pavimentazione non è presente e il suolo è in terra e ghiaia. Stato di conservazione: discreto

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, la scrivente ha calcolato, da rilievo fatto in loco, la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne dell'appartamento e ha calcolato a corpo la corte pertinenziale.

In base a tale criterio di misurazione, la superficie commerciale e' la seguente:

APPARTAMENTO TRE VANI	MQ. 80
DEPOSITO/RIPOSTIGLIO	MQ. 30 (calcolato per 1/3)
CORTE USO PERTINENZIALE	(calcolato a corpo)
(si è ritenuto calcolare in via forfettaria la metà della superficie adibita a cortile a servizio dell'unità immobiliare di cui si sta trattando).	
La superficie commerciale dell'unita' immobiliare è di mq. 90 circa.	



PUNTO 3

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

RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 STATO DI POSSESSO DEL BENE E TITOLO DI OCCUPAZIONE

La piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento pervenne al debitore esecutato, ██████████ E in forza dell'atto di vendita rogato dal Notaio Dott. Carlo Brunetti, in data 6 Novembre 2003 - rep. 21049/5174, trascritto a Piacenza in data 20 Novembre 2003 ai nn.11507 R.P. - 16622 R.G.

L'unità immobiliare sottoposta a esecuzione e' attualmente occupata dal proprietario e da parenti dello stesso, e libera da rapporti di locazione.

PUNTO 4

4. L'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. 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:

- domande giudiziali (precisando se la causa e' ancora in corso) ed altre trascrizioni che non saranno cancellate con il 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 e' 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, obbligazione propter-rem, servitù, uso, abitazione).

RISPOSTA DELL'ESPERTO

4.1 ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Agli immobili sopra descritti compete la relativa quota di proprietà sulla corte comune individuata nel catasto terreni di Monticelli d'Ongina alla partita 1 e al Fgl. 23-mapp.63 di are 02.90, corte senza redditi. I proprietari degli immobili che si affacciano su tale corte si autogestiscono le spese relative alla corte stessa. **Non esistono oneri gravanti sul bene di natura condominiale**, in quanto non è costituito condominio.

4.2 REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA DEL DEBITORE ESECUTATO

L'ufficio dello Stato Civile del Comune di Monticelli d'Ongina in data 29 Dicembre 2011, ha confermato lo stato civile dell' esecutato [REDACTED] cittadino coniugato, ma dal certificato rilasciato dal Comune non risulta se in comunione o separazione dei beni .

La scrivente ha verificato lo stato di famiglia del [REDACTED] che risulta essere sposato in regime di separazione dei beni, come è specificato all'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Piacenza (ex conservatoria r.r.i.i.), per verificare i pignoramenti,

4.2 ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES.ONERI REALI,OBBLIGAZIONI PROPTER-REM, SERVITU', USO, ABITAZIONE)

L' immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun genere di pesi o limitazioni d'uso sopra citati.

PUNTO 5

5. *L'esistenza di formalità, vicoli 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 DELL'ESPERTO

5.1 FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE DALLA PROCEDURA E COSTI PER LA LORO CANCELLAZIONE

Dalle visure nei Pubblici RR.II. effettuate dalla scrivente in data 01/12/2011, non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, oneri gravanti sul bene, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto 5.2.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi delle formalità pregiudizievoli relativi all'immobile oggetto della procedura.

ISCRIZIONE in data 20 Novembre 2003 ai nn.3477 R.P. - 16624 R.G. relativa all'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo dal pubblico ufficiale Dott. Carlo Brunetti in data 6 Novembre 2003 - rep. 21050/5175, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma, CF: 00651990582 domicilio ipotecario eletto in Piacenza, Piazza Cavalli n. 36/41, per euro 100.000 (centomila virgola zero zero).

COSTO PER LA CANCELLAZIONE euro 35,00.

TRASCRIZIONE in data 17 Maggio 2011 al nn.4980 R.P. - 7356 R.G. relativa all'atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 18 Aprile 2011 - rep. 979 a favore di "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.", con sede in Roma, CF: 09339391006 e contro il debitore esecutato.

COSTO PER LA CANCELLAZIONE euro 267,00.

ISCRIZIONE in data 27 Marzo 2009 ai nn.809 R.P. - 4668 R.G. relativa all'ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca a garanzia di debito dal pubblico ufficiale Dott. **Manfredo Ferrerio** in data 23 Marzo 2009 - rep. 94222/14149, a favore con sede in Caorso (PC), per euro **25.000 (venticinquemila virgola zero zero)**.

COSTO PER LA CANCELLAZIONE euro 35,00.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **euro 337,00** a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

richiedessero provvedimenti autorizzativi. La parte venditrice garantisce espressamente alla parte acquirente la conformità di quanto in oggetto alla vigente normativa urbanistica. Si riscontra l'assenza di uno specifico documento comprovante l'abitabilità dei locali dell'immobile pignorato. La scrivente quindi dichiara che l'appartamento pignorato **non è dotato di specifico certificato di Abilità.**

La scrivente, riscontrato che l'accatastamento risale al 1940, e vista la non corrispondenza tra la scheda stessa e lo stato dei luoghi rilevato, deduce che sono state eseguite, nel corso di questi anni, opere interne ed esterne private non denunciate.

6.2 VERIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE NEL P.R.G. VIGENTE

L'immobile oggetto di stima risulta classificato nel vigente strumento urbanistico con la seguente destinazione: "tessuto storico minore" Art. 36/37/38/39 NTA. (allegato n.2).

6.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima ha una superficie inferiore ai 5000 mq, e **non risulta necessario** richiedere il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30-comma 2 del D.P.R. 380/01.

PUNTO 7

7. *L'attestato di certificazione energetica, se richiesto per la tipologia dell'immobile;*

RISPOSTA DELL'ESPERTO

7.1 L'attestato di certificazione energetica e' stato redatto in data 14/01/2012 dalla Dott.ssa arch. Silvia Lavelli, soggetto certificatore accreditato presso la regione Emilia Romagna, dal quale risulta che l'abitazione e' classificabile in classe energetica "G" (allegato n.3).



PUNTO 8

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 di relativi certificati e libretti d'uso;*

RISPOSTA DELL'ESPERTO

8.1 VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI A SERVIZIO DELL'IMMOBILE

L'impianto elettrico non è stato adeguato alle norme vigenti ed è totalmente fuori traccia; ne consegue che risulta non a norma; la scrivente non ha potuto comunque verificare la funzionalità dell' impianto in quanto per motivi di morosità, l'esecutato non ha erogazione di energia elettrica e non possiede documenti relativi a conformità dell'impianto elettrico.

In considerazione di quanto sopra, la scrivente ritiene che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione di cui trattasi sia non conforme alle norme vigenti.

L'impianto termico presenta una caldaia pensile a muro nel locale cucina attualmente non funzionante. Sono presenti elementi radianti in numero di 5, suddivisi : 1 nel vano soggiorno, 1 nel vano cucina, 1 nel bagno, 2 nelle camere da letto, ed una stufa a legna nel locale soggiorno.

PUNTO 9

9. la valutazione estimativa del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previa 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 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;

RISPOSTA DELL'ESPERTO

9.1 VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL LOTTO

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione, essendo una unica unità immobiliare, sarà indicata come unico lotto:

Piena proprietà di porzione immobiliare costituita da un appartamento posto al piano terra e primo fuori terra, area coperta e scoperta pertinenziale. L'immobile è sito in Monticelli d' Ongina (PC) - Località San Nazzaro - Via Granelli (angolo Via Carini) n.43, censito al catasto fabbricati e catasto terreni del comune di Monticelli d' Ongina con i seguenti **dati catastali**:

- 1- Fgl. 23-mapp.63-sub.1 - Località San Nazzaro 181, piano T-1-Cat A/4 - Cl.3 -
Cons. 3,5 vani - R.C. 95,80.
- 2- Catasto terreni: Fgl.23-mapp.63-qualità ente urbano, superficie:are 02.90,R.C.0
censito alla partita 1.

La valutazione del lotto e' stata adottata dalla sottoscritta secondo un criterio "sintetico comparativo", basato sul confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita.

La C.T.U. considera una analisi accurata di prezzi recentemente realizzati per beni simili; quindi facendo riferimento a valori di mercato, a cui si applica un abbattimento forfettario del 20% in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Nella valutazione la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima :

- **destinazione d'uso**
- **consistenza commerciale**
- **ubicazione degli immobili in posizione centrale del paese di Monticelli d' Ongina.**
- **grado di finitura pessimo per l'appartamento, pessimo per il locale esterno destinato a ripostiglio, discreto per la corte e le parti esterne del medesimo fabbricato.**
- **assenza di certificato di abitabilità**
- **impianti tecnologici non rispondenti a requisiti minimi di legge**
- **classificazione energetica classe "G".**
- **assenza di autorimessa e cantina**

A seguito delle considerazioni sopra riportata, la scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima a corpo.

1- UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (fgl. 23 - part. 63 - sub.1)

Mq 80 circa - euro al mq. 800,00 =

Euro 64.000,00

Totale Euro 64.000,00 - 20% =

Euro 51.200,00

Esecuzione Immobiliare n.146/2011

Mq. 30 circa (deposito-ripostiglio)-euro al mq. 800,00 = Euro 8.000,00

(calcolato per 1/3)

Totale Euro 8.000,00 - 20% =	<u>Euro 6.400,00</u>
------------------------------	----------------------

2- AREA PERTINENZIALE (fgl. 23 - part. 63)

A corpo Euro 3.000,00

Totale Euro 3.000,00 - 20% =	<u>Euro 2.400,00</u>
------------------------------	----------------------

TOTALE (per arrotondamento)=	<u>Euro 60.000,00</u>
------------------------------	-----------------------



TOTALE = Euro 60.000,00

Diconsi euro sessantamila/00 allo stato attuale e alle attuali condizioni di mercato.

PUNTO 10

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;

RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 VERIFICA DELLA NECESSITÀ O MENO DEL PAGAMENTO DELL'IVA PER IL TRASFERIMENTO AL COMPRATORE

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore non comporterà il pagamento dell'IVA, in quanto l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione non costituisce bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta.

PUNTO 11

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 divisioni 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 DELL'ESPERTO

11.1 PARERE CIRCA LA COMODA DIVISIBILITÀ O ALIENAZIONE SEPARATA DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE.

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

PUNTO 12

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;*

RISPOSTA DELL'ESPERTO

12.1 EVENTUALI OPERA DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE E DETERMINAZIONE DEI RELATIVI COSTI.

Nel corso del sopralluogo eseguito sull'immobile oggetto di stima, la scrivente ha riscontrato che l'immobile uso abitazione è abitabile ma lo stato dell'immobile è degradato.

La sottoscritta rileva l'urgenza di opere di rifacimento totale, secondo i disposti della legge n.46/90 e successive modifiche, dell'impianto elettrico in quanto all'oggi non a norma, e dell'impianto di riscaldamento con sostituzione della caldaia pensile in quanto non funzionante e molto vetusta. Entrambi gli impianti non garantiscono la sicurezza dei locali.

1- impianto elettrico sottotraccia per app.to mq. 80	TOT. Euro 4.000
2- Impianto idraulico per app.to mq. 80	TOT. Euro 5.000

TOTALE OPERE DA ESEGUIRE euro 9.000

PUNTO 13

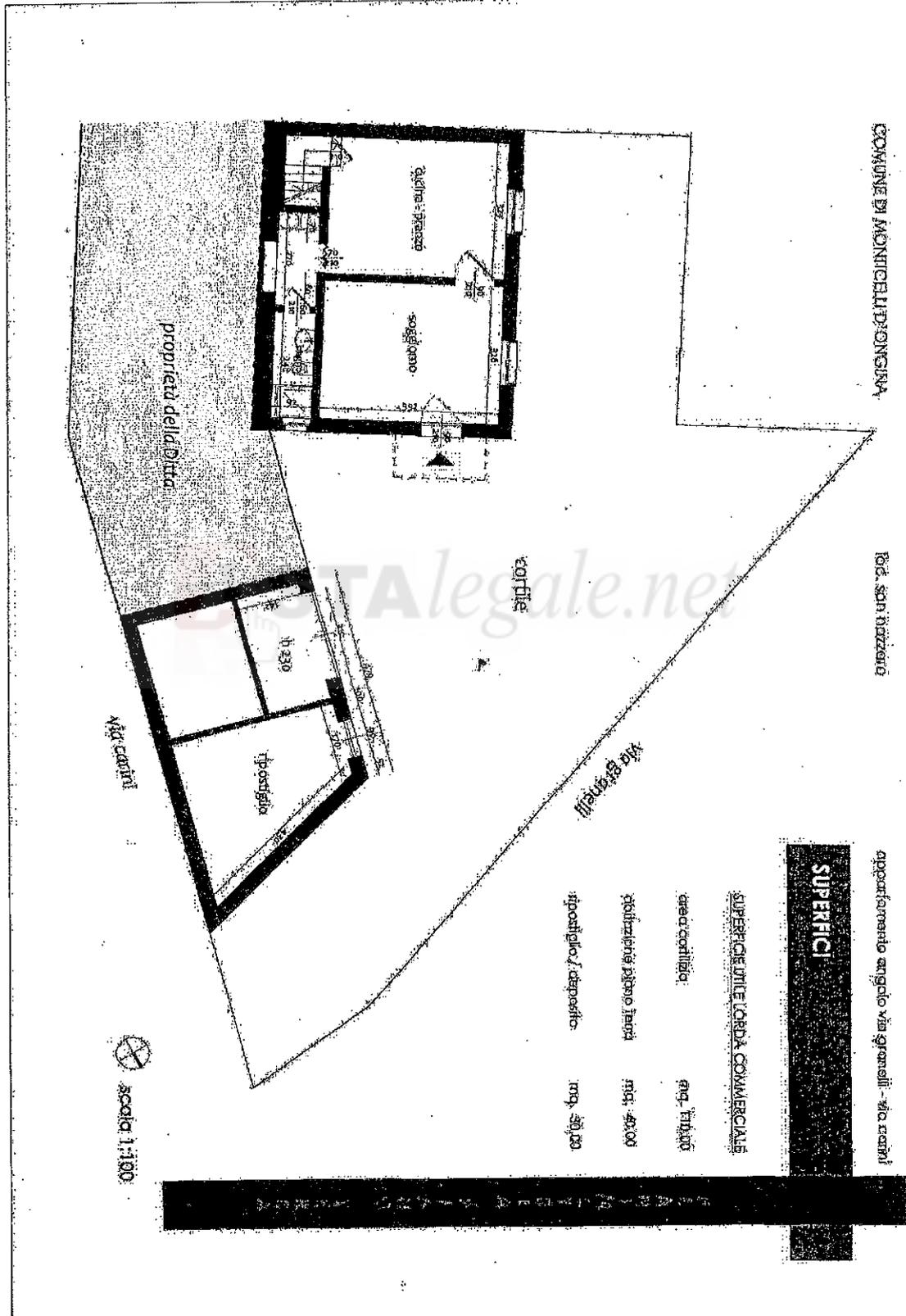
13. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti delle quali almeno due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno;

RISPOSTA DELL'ESPERTO

13.1 ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE E DELLE FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La scrivente ha allegato alla presente relazione peritale la planimetria dell'appartamento, dell'immobile rurale e dell'area pertinenziale annessa, dopo aver eseguito un rilievo sul posto ed avendo come riferimento la planimetria dei documenti catastali reperiti in data 29 Dicembre 2011. (allegato n.4).

Sono state allegate inoltre n. 14 fotografie di cui 4 relative agli esterni e 10 relative agli interni. (allegato n.5).



COMUNE DI MONICELLI D'ONGINA

Rod. san rozzano

appartamento angolo via garibaldi - via carini

SUPERFICI

SUPERFICIE UNITA' LORDA COMMERCIALE

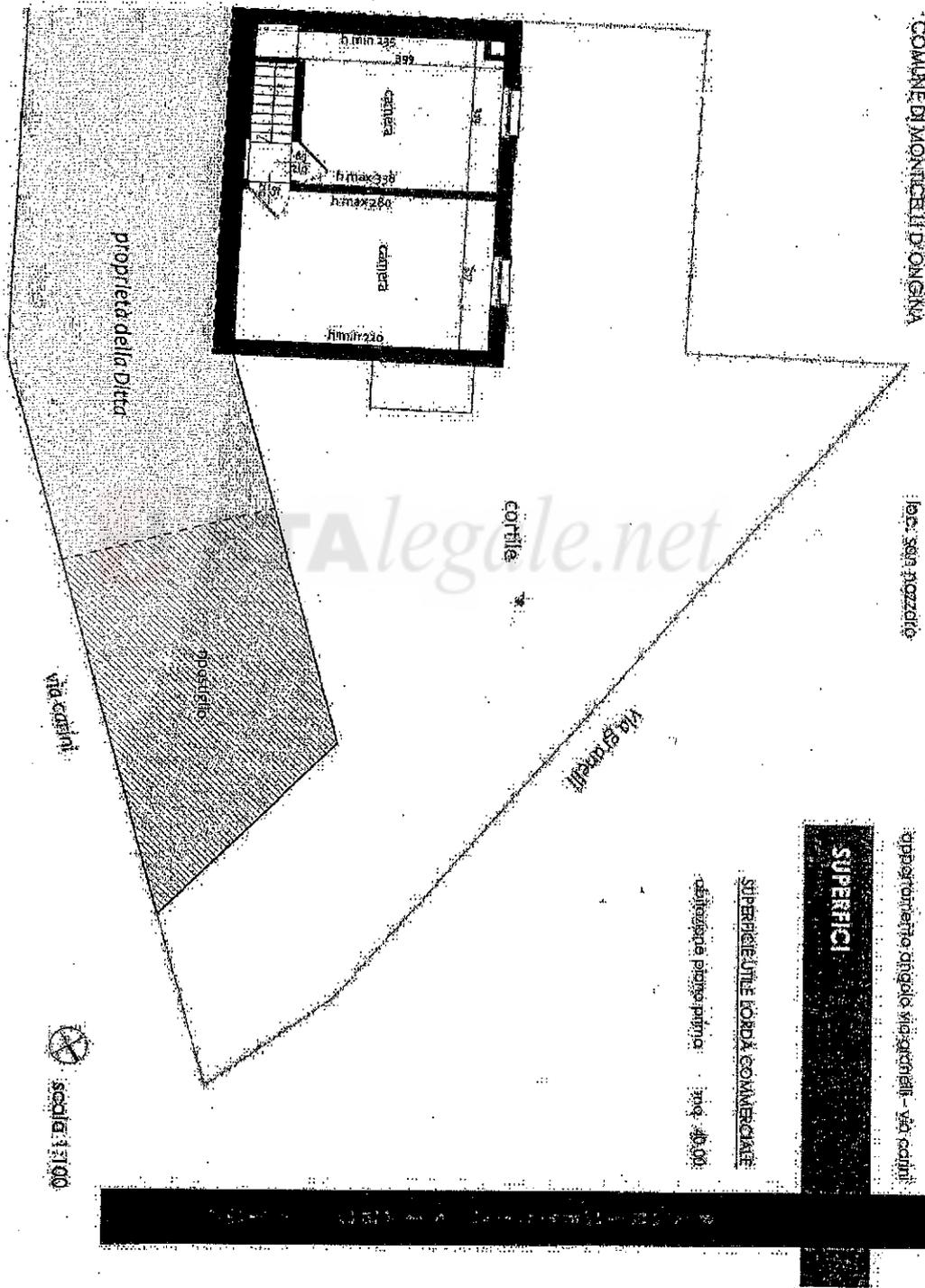
area cortile: mq. 110,00

potenziale piano terra: mq. 40,00

ripostiglio/deposito: mq. 50,00

scala 1:100

Esecuzione Immobiliare n.146/2011



Esecuzione Immobiliare n.146/2011