

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare n° 14/2011

Promossa da:

CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l. e per essa da UNICREDIT CREDIT
MANAGEMENT BANK S.p.A.

Contro:

...

Giudice esecutore:

DOTT. GIOVANNI PICCIAU

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Piacenza, li

il Tecnico incaricato

PREMESSA

In data 11/03/2011 l' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Picciau ha nominato il sottoscritto Dr. Ing. Paolo Mauri quale esperto nell'esecuzione immobiliare n° 14/2011 promossa da CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l. e per essa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

contro I.

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 Borgonovo Val Tidone (PC) in data 12/05/2011 del Certificato di stato di famiglia di [] e []. Presso lo stesso Ufficio si è assunta informazione verbale relativa allo stato civile dello stesso (**ALLEGATO A** alla presente);
- 2) Richiesta e ritiro all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Borgonovo Val Tidone (Pc) in data 12/05/2011 dell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni di [] – nato a Bubes Permet (Albania) il 20/10/1967 – con [] – nata a Rodenj Permet (Albania) 18/07/1968 (**ALLEGATO B** alla presente);
- 3) 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;
- 4) Visura presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II) – Ufficio Provinciale di Piacenza – in data 18/05/2011 – per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e le annotazioni nel ventennio;
- 5) Visura presso il Comune di Borgonovo Val Tidone – Servizio Edilizia – per la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata e per accertare la sua classificazione nel P.R.G. Vigente;
- 6) Invio di lettera raccomandata in data 30/04/2011 all'esecutato con indicazione della data ed ora del sopralluogo. Tale lettera risulta ricevuta dal destinatario in data 03/05/2011;
- 7) Sopralluogo all'immobile pignorato in data 12/05/2011. 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;
- 8) 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 precedente in data 27/01/2011 fosse completa ed idonea. Essendo l'atto di pignoramento completo di estratto catastale, nonché dei certificati 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 in circondario :

- quanto all'appartamento, con area e vano scala comuni e con ragioni Mito o successi;
- quanto alla cantina, con corridoio, con area e vano scala comuni e con ragioni Mito o successi;
- quanto all'autorimessa, con corridoio ed area comuni e con ragioni Mito o successi

1.b) Dati catastali

Le unità immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone come segue :

Appartamento

Foglio di mappa 22 - mappale 418 sub. 1 - Cat. A/2 - classe 3 - 5,5 vani - rendita euro 482,89 Dati derivanti da **Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

Indirizzo:

via Dei Mille piano :T-S1

Proprietà:

.. - nato a Bubes Permet (Albania) il 20/10/1967, c.f. - **proprietà per ½ in regime di comunione dei beni** con

.. A. - nata a Rodenj Permet (Albania) 18/07/1968 , c.f. - **proprietà per ½ in regime di comunione dei beni** con

Autorimessa

Foglio di mappa 22 - mappale 418 sub. 7 - Cat. C/6 - classe 2 - 22 mq - rendita euro 60,22 Dati derivanti da **Variazione del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

Indirizzo:

via Fratelli Bandiera piano :S1

Proprietà:

.. - nato a Bubes Permet (Albania) il 20/10/1967, c.f. - **proprietà per ½ in regime di comunione dei beni** con

A. A. - nata a Rodenj Permet (Albania) 18/07/1968 , c.f. - **proprietà per ½ in regime di comunione dei beni** con

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.

Si sono rilevate le seguenti difformità :

i locali del ripostiglio e della lavanderia sono collegati direttamente alla cucina. Tali difformità, ai sensi del paragrafo 3 – lett. e) – 3° capoverso della Circolare n° 2 – prot. N° 26607 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, non variando il numero dei vani e la loro funzionalità, è da ritenersi non rilevante ai fini catastali in quanto non incidente sul classamento dell'immobile.

Vedi documentazione catastale (**ALLEGATO D** 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

La piena proprietà dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento pervenne al debitore esecutato per **acquisto** con atto del notaio Luigi Giancani in data 20/04/2006 Repertorio n° 72002, da [redacted], ai quali pervenne a seguito di **denuncia (nei passaggi per causa di morte)** del 24/03/1989 voltura n. 4934.1/1989 in atti dal 14/04/1992, registrazione: volume 310 n. 1315 del 22/09/1989 , da Mito Carlo, proprietario da ben oltre il ventennio.

PUNTO 2

Sommatoria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione.

RISPOSTA

2.a) Descrizione dell'immobile pignorato

E' stato effettuato un sopralluogo all'immobile in data 12.05.2011 alla presenza dell'esecutato Sig.ra

L'unità immobiliare pignorata si trova un fabbricato di civile abitazione in Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), via dei Mille n. 34, a due piani fuori terra , con area cortilizia comune.

L'unità immobiliare è costituita da un' appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Al piano seminterrato si trovano la cantina e l'autorimessa.

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 di legno;

- Serramenti interni : in legno con vetro semplice per camera e soggiorno ed in pvc con vetro doppio per bagno e cucina;

- 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 radiatori;

- Impianto di condizionamento : non esistente ;

- Grado di finitura : esterno discreto; interno buono

- Stato di conservazione : esterno discreto, interno buono

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 (FG 22 MAPP. 418, SUB 1)

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coeff. Raggiungo	Totale Superficie Raggiungo
terra	appartamento	108,00 mq	100%	108,00 mq
terra	balcone	3,00 mq	30%	0,90 mq
S1	cantina	24,50 mq	25%	6,10 mq
Totale				115,00 mq

AUTORIMESSA (FG 22 MAPP. 418, SUB 7)

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coeff. Raggiungo	Totale Superficie Raggiungo
S1	22,00 mq	22,00 mq	100%	22,00 mq
Totale				22,00 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 degli esecutati [..] nato a Bubes Permet (Albania) il 20/10/1967 e [..] – nata a Rodenj Permet (Albania) 18/07/1968 , comproprietari in regime di comunione dei beni , e risulta occupato dagli stessi 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

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni ritirato presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Borgonovo Val Tidone (Pc) in data 12/05/2011

(**ALLEGATO B**) si evince che gli esecutati [] sono **coniugati in regime di comunione dei beni** .

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 18/05/2011 (**ALLEGATO C**), 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 :

1. Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2011– RP 229 RG 356, a favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l. con sede in Verona, e contro i debitori eseguiti;
2. Iscrizione in data 28/04/2006 - RP 1236 - RG 6757 , relativa all'ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo fondiario rogato dal Notaio Dott. Giancani Luigi a favore della Unicredit Banca S.P.A, con sede in Bologna e contro i debitori eseguiti, della durata di 25 anni, per la somma capitale di Euro 115.560,00 , tasso interesse annuo 3,8%.
3. Trascrizione del 28/04/2006 – RP 4300 - RG 6756. , relativa a compravendita, con atto rogato dal Notaio Dott. Giancani Luigi Repertorio 72002/17794 del 20/04/2006 a favore dei debitori eseguiti contro Mito Alessandro, Mito Giuseppe, Mito Sergio, Zucconi Meregilda.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente ad **€372,00** (euro trecentosettantadue,00.) a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

Si dichiara che a tutto il 18/05/2011 non esistono altre formalità pregiudizievoli a carico del bene in oggetto di proprietà degli eseguiti I. [redacted] nato a Bubes Permet (Albania) il 20/10/1967 e [redacted] nata a Rodenj Permet (Albania) 18/07/1968 .

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 12/05/2011 presso il Servizio edilizia del Comune di Borgonovo Val Tidone (Pc) risulta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato nel 1969.

Gli interventi edilizi sono:

- Licenza edilizia n.273/68 del 30/12/1968
- Certificato di agibilità rilasciato in data 31/07/1970

Da tutto quanto sopra si può desumere che **la posizione urbanistica risulta regolare.(ALLEGATO E).**

6.b) Verifica della classificazione nel P.R.G. Vigente

Comune di Borgonovo Val Tidone (Pc) come :

,RUE art 33 aree omogenee Ba – alta densità (ALLEGATO E).

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 20/07/2011 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 misto per climatizzazione e acqua sanitaria con caldaia funzionante a gas metano e distribuzione mediante radiatori .

Si ritiene pertanto che l'impianto di riscaldamento sia conforme alle norme vigenti.

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;
- grado di finitura;
- stato di conservazione;

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima :

APPARTAMENTO (FG 22 MAPP. 418, SUB 1)

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coeff. Raguaglio	Totale Superficie Raguagliata
terra	appartamento	108,00 mq	100%	108,00 mq
terra	balcone	3,00 mq	30%	0,90 mq
S1	cantina	24,50 mq	25%	6,10 mq
Totale				115,00 mq

AUTORIMESSA (FG 22 MAPP. 418, SUB 7)

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coeff. Raguaglio	Totale Superficie Raguagliata
S1	22,00 mq	22,00 mq	100%	22,00 mq
Totale				22,00 mq

Valutazione degli immobili

Appartamento mq 115 x 850 €/mq.....	Euro 97.750,00
Autorimessa mq 22 x 650 €/mq.....	<u>Euro 14.300,00</u>
totale.....	Euro 112.050,00
A dedurre abbattimento forfettario del 20% :	<u>Euro 22.410,00</u>

Valutazione degli immobili Euro 89.640,00
(diconsi Euro ottantanovemilaseicentoquaranta/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 nostro caso la proprietà è composta da due unità immobiliari separate , identificate catastalmente come sub. 1 per l'appartamento e sub. 7 per l'autorimessa del Foglio 22 mappale 418 Comune di Borgonovo Val Tidone , è pertanto possibile alienare la proprietà anche separatamente.

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, sia per l'esterno che per l'interno, lo stato di conservazione dell'immobile appare assolutamente soddisfacente.

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° 6 fotografie relative sia agli esterni che agli interni (**ALLEGATO H**).

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 file della relazione peritale, degli allegati e delle fotografie (**ALLEGATO I**).

Piacenza, li

IL TECNICO INCARICATO

...