Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare: **n° 105/2014**

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA**

Contro: [redacted] e [redacted]

Giudice Esecutore: dott. Antonino Fazio

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Piacenza, lì 24 ottobre 2014

IL TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PREMESSA

Lill.mo Sig. Giudice dott. Antonino Fazio, con decreto in data 24/06/2014, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Celestina Mulazzi quale esperto nell'esecuzione immobiliare n° 105/2014 promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. mandataria della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA contro [redacted] e [redacted]

Nell'udienza tenuta il 14/07/2014 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito.

INCARICO

Si riporta di seguito il contenuto del "Verbale del 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 ed 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;*

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

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 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;*

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

7. *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;*
8. *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;*
9. *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;*
10. *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;*
11. *il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;*
12. *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);*
13. *la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita."*

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

RISPOSTE ALL'INCARICO RICEVUTO

Verifica preliminare della documentazione presentata.

Preliminarmente il sottoscritto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 cod. proc. Civ. depositata dal legale del creditore procedente in data 12/06/2014, è completa ed idonea.
Sono infatti presenti i certificati ipotecari e catastali e l'estratto di mappa.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

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 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;*

RISPOSTA:

1.a) Confini:

Il fabbricato e l'area scoperta di pertinenza confinano in unico corpo con strada comunale del Boscone e ragioni di cui ai mappali 71, 295 e 76, salvo altri o derivati.

1.b) Dati catastali:

L'immobile, alla data del 05/09/2014, risultava censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Calendasco

Intestazione e titolo:

- [redacted] nato in ALBANIA il 07/08/1980 – C.F. [redacted] Proprietà per ½
- [redacted] nata in ALBANIA il 12/02/1982 – C.F. [redacted] – proprietà per ½

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

Dati identificativi e di classamento:

- Foglio n° 4 - Particella n° 73 - Sub 4 – Cat. A/2 - Classe 2 - Consistenza 7 vani – Rendita Euro 379,60

  Indirizzo: LOCALITA' STRADONE n. 5/A piano: T-1

  derivante da:

  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 n. 70416.1/2011 in atti dal 17/10/2011 (protocollo n. PC0202475) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2010 n. 13014.1/2010 in atti dal 22/12/2010 (protocollo n. PC0208477) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
  - VARIAZIONE del 22/12/2009 n. 16512.1/2009 in atti dal 22/12/2009 (protocollo n. PC0245626) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE **(identificazione precedente Particella 73 sub 2** – Cat. A/4 - Classe 1 – Consistenza 7 vani Rendita Euro 108,46)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2007 n. 4583.1/2007 in atti dal 06/04/2007 (protocollo n. PC0118476) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
  - VARIAZIONE del 06/04/2006 n. 8155.1/2006 in atti dal 06/04/2006 (protocollo n. PC0031905) AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (**identificazione precedente Particella 73 graffata con particella 198** – Cat. A/6 - Classe 6 – Consistenza 5 vani – Rendita Euro 64,56);
  - VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

- Foglio n° 4 - Particella n° 73 - Sub 3 – Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 17 mq. – Rendita Euro 27,22

  Indirizzo: LOCALITA' STRADONE n. 5/A piano: T

  derivante da:

  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011 n. 70409.1/2011 in atti dal 17/10/2011 (protocollo n. PC0202468) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2007 n. 4583.1/2007 in atti dal 06/04/2007 (protocollo n. PC0118476) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
  - VARIAZIONE del 06/04/2006 n. 8155.1/2006 in atti dal 06/04/2006 (protocollo n. PC0031905) AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (**identificazione precedente Particella 73 graffata con particella 198** – Cat. A/6 - Classe 6 – Consistenza 5 vani- Rendita Euro 64,56);
  - VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUARO TARIFFARIO;
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

Catasto Terreni del Comune di Calendasco

Il terreno su cui insistono le unità immobiliari sopra indicate risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Calendasco al foglio n° 4 particella 73 – ENTE URBANO – di are 05.60

derivante da:

- TIPO MAPPALE del 06/04/2006 n. 31638.1/2006 in atti dal 06/04/2006 (protocollo n. PC0031638) (fusione della particella 73 di are 04.00 e della particella 74 di are 01.60);
- Tabella di variazione del 06/04/2006 n. 31638.1/2006 in atti dal 06/04/2006 (protocollo n. PC0031638);
- Impianto meccanografico del 01/07/1976.

A seguito delle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale delle unità immobiliari **sono conformi** allo stato di fatto.
(V. Documentazione catastale **ALLEGATO B** alla presente).

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

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

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

1.d) Diritto reale sottoposto a pignoramento:

Il pignoramento riguarda l'**intera piena proprietà** delle unità sottoposte ad esecuzione, in quanto **ad entrambi i debitori esecutati è stata pignorata la relativa quota di proprietà indivisa pari ad ½ ciascuno.**

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

- La proprietà delle unità immobiliari in oggetto sono pervenute ai debitori esecutati per **acquisto** fattone dai Sigg. [redacted]nato a Calendasco (Pc) il 16/05/1938 e [redacted]nata a Calendasco il 16/05/1938 con atto Dott.ssa Maria Benedetta Pancera Rep. n° 635 Fascicolo n° 57 in data 29/06/2006 registrato a Fiorenzuola d'Arda (Pc) Mod. Unico il 04/07/2006 al n° 1103 Serie 1T, trascritto a Piacenza il 06/07/2006 RG 10674 RP 6920.

- Ai Sigg. [redacted]e [redacted]la stessa proprietà è pervenuta per **successione testamentaria** al fratello Sig. Rampi Oreste nato a Calendasco il 28/08/1930 deceduto in data 01/09/2003. L'eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Dr. Antonio Vullo in data 16 ottobre 2003 rep. n° 20227/1700, registrato a Piacenza il 27 ottobre 2003 al n° 2639.

  La dipendente dichiarazione di successione è stata registrata a Piacenza il 19/02/2004 al n° 247, Vol 325 e trascritta a Piacenza il 10/03/2004 RG 4041 RP 3012;

  L'**accettazione tacita di** tale **eredità** è stata trascritta a Piacenza il 06/07/2006 RG 10675 – PR 6921.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

- Il Sig. Rampi Oreste era proprietario per **titoli ultraventennali**.

  Già proprietario della quota di ¼, aveva acquistato la restante quota di proprietà dai fratelli [redacted] e [redacted] e dal Sig. [redacted] (coniuge in comunione legale dei beni con [redacted] con atto del Notaio Vullo in data 27/06/1989 registrato il 07/07/1989 al n° 2411.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 2:

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*

RISPOSTA:

E' stato effettuato sopralluogo all'immobile in data 10/09/2014.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra ad uso abitazione unifamiliare sito in Comune di Calendasco (Pc), strada comunale del Boscone composto da piano terra comprendente soggiorno, cucina, cantina, due pollai, autorimessa e porticato e da piano primo comprendente due camere, disimpegno, bagno e porticato.

Il fabbricato è dotato di area scoperta di pertinenza su tre lati.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture portanti verticali: muratura mista in mattoni e blocchi di cemento;
- Strutture portanti orizzontali: solai in laterocemento;
- Copertura con struttura in legno e manto di coppi;
- Finiture esterne: parte intonaco tinteggiato e parte muratura a vista;
- Tramezzature: pareti di laterizio;
- Intonaci: al civile;
- Scala di collegamento fra i piani: rivestita in ceramica;
- Grado di finitura: mediocre
- Stato di conservazione: mediocre.

Le principali finiture interne dell'abitazione sono le seguenti:

- Porte di ingresso: in legno di tipo non blindato;
- Pavimenti e rivestimenti: in ceramica;
- Serramenti esterni: non esistenti;
- Serramenti interni: in legno tipo douglas;
- Porte interne: in legno laccato a pannello cieco;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto idrico-sanitario: esistente;
- Impianto di riscaldamento: con caldaia a gas e radiatori;

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

- Grado di finitura: mediocre
- Stato di conservazione: mediocre.

Per la determinazione della consistenza commerciale del fabbricato, il sottoscritto tecnico incaricato ha tenuto conto della superficie comprensiva delle murature interne ed esterne tenendo separate le zone ad uso abitazione e le restanti zone destinate ad accessori (cantina, autorimessa e porticati).

Le misure sono state rilevate dalla planimetria catastale e verificate con controlli diretti in loco.
A seguito dell'applicazione dei suesposti criteri, la superficie considerata ai fini estimativi è risultata pari a:

- **Abitazione circa mq. 100,00**
- **Accessori circa mq. 90,00.**

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 3:

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;*

RISPOSTA:

3.a) Stato di possesso del bene e titolo di occupazione

Come rilevabile dal certificato cumulativo situazione stato di famiglia e residenza del Comune di Calendasco (**ALLEGATO A** alla presente) il fabbricato è la **residenza dei debitori esecutati e dei loro due figli.**

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 4:

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 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) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Trattasi di abitazione unifamiliare indipendente.

Non vi sono pertanto **spese condominiali** che resteranno a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 63 disp. Att. Codice Civile.

Non risultano neppure altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

4.b) Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

Dalle verifiche anagrafiche effettuate, risulta che i debitori esecutati hanno contratto fra loro matrimonio in Piacenza il 30 novembre 2002.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Piacenza in data 23/09/2014 non risultano annotazioni relative al regime patrimoniale.

Il **regime patrimoniale** è pertanto quello della **comunione legale dei beni**.

(V. Certificati anagrafici **ALLEGATO A** alla presente).

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 5:

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;*

RISPOSTA:

5.a) Formalità che saranno cancellate dalla procedura e costi per la loro cancellazione.

Dalle visure nei Pubblici RR.II. effettuate dallo scrivente in data 09/09/2014, è emerso che le unità immobiliari di cui trattasi sono gravate dalle seguente formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque non opponibili all'acquirente:

- **Iscrizione** in data 06/07/2006 – RP 2026 RG 10676
  relativa all'**ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Dott.ssa Pancera Maria Benedetta con atto Rep. n° 636/58 del 29/06/2006 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede a Parma contro entrambi i debitori esecutati, durata di anni 25 per la somma di Euro 187.500,00 di cui capitale Euro 125.000,00;

- **Trascrizione** in data 14/05/2014 – RP 3379 RG 4504
  relativa all'**atto di pignoramento** immobiliare notificato dal Tribunale di Piacenza in data 10/04/2014 rep. n° 1217 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede a Parma contro entrambi i debitori esecutati.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 329,00** (trecentoventinove/00) a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 6:

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;

RISPOSTA:

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

La costruzione originaria è ante 01/09/1967.

Successivamente sono state eseguite opere edilizia in base a Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Calendasco il 15/11/1988 n° 1316, n° 2974/88 Prot. Gen.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calendasco, si è rilevato che il Sig. [redacted] ha presentato **Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria** in data 28/12/2009 Prot. Gen. n° 10324 – **PRATICA N° 80/2009**.

La tavola grafica allegata alla pratica è conforme allo stato di fatto per cui la **posizione urbanistico-edilizia è da considerarsi regolare.**

Tale **pratica, però, non** è stata **completata con la richiesta del certificato di abitabilità**.

Da informazioni assunte presso lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Calendasco risulta che la pratica è già corredata dalle certificazioni degli impianti.

Per la pratica di richiesta di abitabilità manca l'asseverazione di Tecnico abilitato.

Le spese per la pratica sono pari ad Euro 30,00 per diritti e due marche da bollo da Euro 16,00 oltre all'onorario del Tecnico.

(Vedi documentazione pratiche edilizie **ALLEGATO C** alla presente);

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

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

L'area su cui insiste il fabbricato risulta classificata nel vigente strumento urbanistico Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) DEL Comune di Calendasco "Ambiti di saturazione speciale" normata dall'art. 5.5.7. delle relative Norme tecniche di Attuazione.

Si allegano stralci della tavola grafica del RUE e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (**ALLEGATO D** alla presente).

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 delle unità immobiliari pignorate 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.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 7:

7. 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;

RISPOSTA:

7.a) Valutazione estimativa del lotto.

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".
I valori vengono opportunamente abbattuti forfettariamente del 20% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale.
Nella valutazione il sottoscritto tiene conto di quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- grado di finitura;
- epoca di costruzione;
- stato di conservazione.

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

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

- Abitazione ed accessori su due piani e area di pertinenza

A corpo	Euro 117.000,00
A dedurre abbattimento forfettario del 20% per le ragioni sopra esposte	Euro 23.400,00

Valutazione	Euro 93.600,00
che si arrotonda in	**Euro 93.000,00**
	==========

(diconsi Euro novantatremila/00)

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 8 :

8. 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:

8.a) Verifica della necessità o meno del pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore

Il trasferimento dell'immobile pignorato ai compratori **non comporterà il pagamento dell'IVA**, in quanto lùnità immobiliare sottoposta ad esecuzione non costituisce bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 9:

9. *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;*

RISPOSTA:

9.a) Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore.

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì **l'intera piena proprietà** degli immobili pignorati in capo ai debitori esecutati, pertanto il parere non è necessario.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 10:

1. *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:

10.a) Nel corso del sopralluogo eseguito nell'immobile oggetto di stima, **non si sono riscontrati** difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità del bene o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 11:

2. *il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;*

RISPOSTA:

11.a) Trattasi di fabbricato ad uso abitazione unifamiliare.

Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 12:

3. *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);*

12.a) Allegazione delle planimetrie e delle fotografie dell'immobile pignorato.

Per le planimetrie si fa riferimento a quelle di cui alla documentazione catastale essendo conformi allo stato di fatto. (**ALLEGATO B** alla presente).

Si allegano altresì n° 14 fotografie relative sia agli esterni sia agli interni (**ALLEGATO E** alla presente).

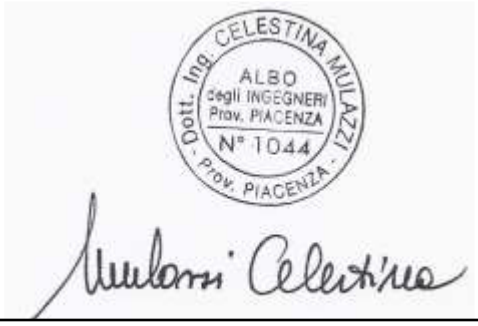
Dott. Ing. Celestina Mulazzi
Via XXIV Maggio, 104/C – 29121 Piacenza Tel. e Fax.: 0523/490356 Cell. 339/2412035
e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com PEC: celestina.mulazzi@ingpec.eu
C. F. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

PUNTO 13:

4. *la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti un file contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie in formato pdf ed un altro cd-rom in formato "word" delle perizie che sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita."*

RISPOSTA:

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

Sono allegati n° 3 supporti informatici (cd-rom) nei quali sono stati masterizzati i files della relazione peritale e delle fotografie (**ALLEGATO F** alla presente).

Piacenza, lì 24 ottobre 2014 IL TECNICO INCARICATO