

Studio di Ingegneria
dott. ing. Enrico Cammi

via G.D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA
Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it

N° PROG. 02/2012

N° COMMESSA:

DATA EMISSIONE: 03-04-2012

DATA REVISIONE: -----

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI PIACENZA
GIUDICE ESECUTORE: DOTT. GIANLUIGI MORLINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°309/2011

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro

....

DESCRIZIONE:

ELABORATO DELL'ESPERTO

TIPOLOGIA ELABORATO:

- PROGETTO PRELIMINARE
 PROGETTO DEFINITIVO
 PROGETTO ESECUTIVO
 ALTRO **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

NOTE:

REVISIONI:

IL TECNICO:

Dr. Ing. Enrico Cammi

REV.	DATA	MODIFICA	CONTR.	VISTO
------	------	----------	--------	-------

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 2 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		... ma	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

INDICE

1. PREMESSA	3
2. INCARICO	3
3. OPERAZIONI PERITALI	5
4. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO.....	6
PUNTO 1	6
PUNTO 2	9
PUNTO 3	10
PUNTO 4	10
PUNTO 5	12
PUNTO 6	13
PUNTO 7	14
PUNTO 8	15
PUNTO 9	17
PUNTO 10	17
PUNTO 11	17
PUNTO 12	18
PUNTO 13	18
ALLEGATI.....	19

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 3 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		.. [] na	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

1. PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n.309/2011 promossa da:

UNICREDIT S.P.A. e per essa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

contro

.. []

l'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Gianluigi Morlini, nominava lo scrivente Ing. Enrico Cammi quale esperto.

In data 11-01-2012 lo scrivente si presentava all'udienza e prestava il giuramento di rito.

Dopodiché l'Ill.mo Sig. Giudice conferiva all'esperto l'incarico riportato al paragrafo seguente.

2. INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

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

4. *l'attestazione circa esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio spese relative all'anno*

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 4 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		...	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

in corso ed a quello precedente art.63 disp. Atto 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 di edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
 - *il regime patrimoniale della famiglia e l'esistenza di convenzioni matrimoniali, se l'esecutato è persona coniugata, allegando estratto di atto di matrimonio o certificato di stato libero o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;*
 - *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione);*
- 5.** *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi ed altre trascrizioni pregiudizievoli), con indicazione del costo per la loro cancellazione;*
- 6.** *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, e costi delle eventuali sanatorie o regolarizzazioni catastali;*
- 7.** *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;*
- 8.** *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;*
- 9.** *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;*
- 10.** *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;*
- 11.** *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;*
- 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 dell'esterno e 2 scatto dell'interno);*
- 13.** *la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 floppy-disk o cd-rom comprendenti un file*

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 5 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

contenente la relazione peritale così come sopra indicata ed un file contenente le fotografie.

3. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 20-01-2012 effettuava le visure presso il Servizio catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza per la verifica della posizione catastale dell'immobile pignorato.

In data 24-01-2012 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Piacenza per richiedere il certificato contestuale di famiglia, residenza degli esecutati, dallo schedario anagrafico della popolazione residente, che gli veniva rilasciato in carta semplice.

In data 10-02-2012 il sottoscritto effettuava le visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia del Territorio di Piacenza (ex Conservatoria RR.II.) al fine di verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

In data 13-02-2012 e successive 19-03-2012 e 03-04-2012, il sottoscritto accertava mediante comunicazioni scritte via e.mail all'Amministratore Geom. Piero Anelli del condominio "ROMA", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio stesso.

In data 17.02.2012 e 22.02.2012 il sottoscritto effettuava l'accesso all'archivio dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Piacenza per consultare le pratiche edilizie al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato e il rilascio del certificato di Agibilità/abitabilità.

In data 10-02-2012 inviava lettera raccomandata a.r. al recapito della parte esecutata, come citato negli atti depositati, fissando visita di sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 20-02-2012 alle ore 10:00.

Tale lettera raccomandata ritornava allo scrivente con la causale "compiuta giacenza al mittente".

Dopo tale circostanza, il sottoscritto si recava personalmente sul luogo alla data fissata per l'incontro, al fine di stabilire un contatto diretto con il signore esecutato [redacted] R; in quella occasione alle ore 10:00 si è potuto parlare con il cognato sig. [redacted] nato a Tunisi il 27-11-1973 e presente nell'appartamento pignorato insieme alla sorella [redacted] CONVIVENTE ED AVANTI UMANE convivente (o moglie come più avanti citato nel punto 3) dell'esecutato, e si è potuto fissare l'appuntamento per il sopralluogo nello stesso giorno alle ore 18:30 durante il quale l'esecutato sig. [redacted] ha potuto partecipare allo svolgimento delle operazioni peritali, da me medesimo condotte senza ausilio di collaboratori.

L'immobile si presentava occupato dal sig. A. [redacted] e dalla convivente sig.ra [redacted]

Il sottoscritto procedeva a verificare le caratteristiche costruttive, di finitura e lo stato di conservazione, rilevando le dimensioni in pianta e in altezza dei locali principali e degli accessori e pertinenze dell'immobile redigendo documentazione fotografica.

Esaminava altresì le caratteristiche dell'impianto elettrico a servizio dell'immobile stesso, al fine di verificarne la conformità o meno alle normative vigenti.

Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di determinare il valore di mercato alla data attuale.

Dopodiché il sottoscritto ing. Enrico Cammi, con studio in Piacenza via Romagnosi 33, iscritto

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 6 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Piacenza al n.977, nella qualità di esperto si prega presentare qui di seguito le conclusioni dell'attività svolta in risposta ai quesiti formulati nel verbale di giuramento sottoscritto per accettazione dell'incarico.

4. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

Verifica preliminare della documentazione presentata

Preliminarmente l'esperto ha verificato la documentazione di cui all'ex art. 567 cod. proc. Civ., depositata dal legale del creditore procedente in data 06-12-2011 che è risultata essere completa e idonea, essendo infatti presenti i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, i certificati catastali e l'estratto della mappa censuaria.

Pertanto si procede a fornire le risposte ad evasione dell'incarico ricevuto.

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 dell'esperto

1.1. Confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina in circondario:

quanto all'abitazione: a partire da nord e proseguendo in senso antiorario, a filo muro esterno, con ragioni [..] la e P [..] (fgl.119 mapp.le 732 sub.31), S [..] (fgl.119 mapp.le 732 sub.29), terrazza comune, salvo altri.

quanto alla cantina: a partire da nord ragione [..] n (fgl.119 mapp.le 732 sub.27), corridoio comune di cantina, ragione [..] (fgl.119 mapp.le 732 sub.37), salvo altri.

1.2. Dati catastali

L'unità immobiliare di cui trattasi alla data del 20-01-2012 risultava censita con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di PIACENZA

Intestazione e titolo:

- o A [..] nato in Tunisia il 16/01/1976 proprietà per intero (1/1).

Dati identificativi e di classamento:

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 7 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		F A	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

- Foglio 119 particella 732 sub.30 – zona cens.1- categoria A2 - classe 2- consistenza 3 vani – rendita €232,41 – Indirizzo: Via ROMA, 293 piano 1-S1 derivante dall'originario mappale 732 sub.30 per VARIAZIONE del 25/10/1994 n. 1673.1/1994 in atti dal 21/09/1995 –FRAZIONAMENTO –FUSIONE-MODIFICHE INTERNE-RISTRUTTURAZIONE.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata è conforme alle risultanze dei **Publici Registri Immobiliari**

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 20/02/2012 lo scrivente ha riscontrato che la planimetria catastale dell'immobile pignorato **è conforme allo stato dei luoghi.**

1.3. Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali **corrispondono** ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

1.4. Diritto reale sottoposto a pignoramento

Il pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 02-11-2011 Rep. n. 2864 e trascritto in data 08-11-2011 ai nn. 15479 R.G. – 10533 R.P., riguarda **la piena proprietà** in capo al soggetto debitore esecutato sull'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione.

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

La **piena proprietà** dell'immobile sottoposto a pignoramento pervenne all'esecutato per **acquisto** dal Sig. [] nato a Milano il 01/12/1974 in forza dell'atto rogato dal Notaio dott. Fermi Maria Teresa in data **06 Giugno 2008** – Rep. 86976/5322, trascritto a Piacenza in data **18 Giugno 2008 ai nn. 6839 R.P. – 10596 R.G.**

Al sig. [] **la piena proprietà** dell'immobile medesimo pervenne per **acquisto** con atto di compravendita Notaio dott. Massimo Toscani in data **14 Aprile 2003** – Rep.123345/27216, trascritto a Piacenza in data **24 Aprile 2003 ai nn. 4269 R.P. – 6043 R.G.** dai seguenti due soggetti:

- [] nato a Piacenza il 05 Luglio 1940 (proprietà per la quota di 2/3)
- [] nata a Piacenza il 16 Agosto 1941 (proprietà per la quota di 1/3)

Ai sig.ri suddetti [] **la piena proprietà** dell'immobile medesimo pervenne per **acquisto** dal Sig. Giuseppe Cammi nato a Ponte dell'Olio il 12 Febbraio 1932, in forza dell'atto rogato dal Notaio dott. Giuseppe Giordano in data **09 Marzo 1995** – Rep. 12826, trascritto a Piacenza in data **24 Marzo 1995 ai nn. 2763 R.P. – 3443 R.G.**

Al sig. [] **la piena proprietà** dell'immobile medesimo derivato per VARIAZIONE del 25/10/1994 n.1673.1/1994 in atti dal 21-09-1995 per frazionamento – fusione- modifiche interne – ristrutturazione dagli originari mappali 732 sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16, pervenne per **acquisto** con atto di compravendita Notaio dott. Giuseppe Giordano in data **08 Ottobre 1994** – Rep.12234, trascritto a Piacenza in data **03 Novembre 1994 ai nn. 7769 R.P. – 10371 R.G.** dalle Sig.re seguenti:

- [] nata a Piacenza il 24 Agosto 1905 (proprietà per la quota di 4/16)
- [] nata a Piacenza il 25 Febbraio 1914 (proprietà per la quota di 12/16)

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 8 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

Al sig.ra [..] **a**, la provenienza dell'immobile pervenne per 1/4 in morte sig. ra [..] deceduta il 22 febbraio 1993, **denuncia di successione** registrata all'Ufficio del Registro di Piacenza **in data 01 Luglio 1993** al n.1031/314, trascritta il 18 Agosto 1995 ai nn. 8837/6906. Quota caduta in successione 1/4.

Al sig.ra [..] **e**, la provenienza dell'immobile pervenne:

- per 8/16 in morte sig.ra [..] -madre- deceduta il 23 Febbraio 1990, **denuncia di successione** registrata all'Ufficio del Registro di Piacenza **in data 10 Settembre 1991** al n.1253/311, trascritta il 27 Aprile 1992 ai nn.4975/3920. Quota caduta in successione 8/16.
- Per 1/4 (pari a 4/16) in morte sig. [..] -padre- deceduto il 30/10/1961, giusta **denuncia di successione** trascritta a Piacenza **il 18 Giugno 1962** ai nn. 3410/2705. Il restante 1/4 cadde al figlio di [..] Quota caduta in successione 1/2.

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail: enrico.cammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 9 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

PUNTO 2

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

Risposta dell'esperto

L'appartamento oggetto di pignoramento, è sito al piano primo del Condominio di via Roma, 293 nel Comune di Piacenza.

L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica via Roma, a mezzo di portone carrabile in legno, e relativa porta pedonale ricavata nell'antone destro, sull'androne comune che conduce ad un primo cortile interno, dal quale si origina il vano scala di collegamento alle unità immobiliari del primo piano.

L'accesso all'appartamento dell'esecutato, ubicato al primo piano, avviene dal ballatoio scoperto (terrazza comune), a sviluppo quadrilatero aggettante sul secondo cortile interno e comune al Condominio.

La cantina, di pertinenza all'appartamento, è ubicata al piano seminterrato, ed ha accesso dal corridoio comune alle cantine.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura ad una falda inclinata con manto in coppi di laterizio; esternamente le facciate risultano intonacate a civile e tinteggiate con pittura al quarzo, ad eccezione del corpo di facciata prospettante sulla via Roma, che presenta un rivestimento in pietra esteso da piano strada alla quota del primo solaio di calpestio.

Complessivamente il grado di finitura dell'edificio è **discreto** e lo stato di conservazione **buono**. L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da cucina-pranzo, disimpegno, bagno e camera matrimoniale.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'**abitazione** sono:

- tramezzature divisorie: in laterizi forati
- intonaci: al civile in malta cementizia e tinteggiati
- pavimenti: in piastrelle di monocottura formato quad. 30x30
- rivestimenti: in ceramica smaltata in bagno
- serramenti esterni: della camera in legno color noce con vetro doppio, del bagno in ferro con vetro singolo e inferriata; persiana oscurante a due ante battenti sulla finestra della camera
- portoncino d'ingresso: serramento in legno, non blindato, con specchiature vetrate protette da inferriate
- serramenti interni: porte in legno impiallacciate tinta noce
- impianto di riscaldamento: terminali di riscaldamento ad elementi modulari in ghisa, certificato a norma di legge
- scaldabagno: caldaia funzionante a gas (12 KW) con tubazioni a vista, non certificata a norma, con scarico fumi a parete sulla terrazza comune.
- impianto elettrico: sottotraccia certificato a norma di legge.

Il grado di finitura complessivo dell'abitazione è **discreto** e lo stato di conservazione **mediocre**.

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail: enrico.cammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 10 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

Si segnalano **infiltrazioni piovane** provenienti dal solaio di copertura controsoffittato con assito e travetti di legno nella camera matrimoniale in corrispondenza dell'angolo sud-ovest e sud-est (vedasi allegato fotografico).

Dicasi analogamente per lo stato di conservazione della cantina, nel complesso assai mediocre, ubicata al piano seminterrato.

Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto con riferimento alla planimetria catastale, è stata calcolata la superficie commerciale comprensiva dei muri esterni e per 1/2 quelli a confine con altrui proprietà.

La superficie delle pertinenze (cantina) è stata ridotta a 1/3.

La superficie dell'area scoperta a ballatoio non è stata considerata, in quanto la stessa costituisce parte comune condominiale.

In base ai criteri di misurazione sopraccitati la superficie commerciale risulta:

- **Abitazione al piano primo con locale cantina al seminterrato di complessivi mq. 30**

PUNTO 3

- 3.** *la precisazione dello stato 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 dell'esperto

L'immobile visitato risultava occupato, al momento del sopralluogo, dal nucleo familiare costituito dal signore esecutato e dalla convivente.

L'esecutato risulta proprietario per l'intero come si rileva dall'atto di acquisto rogato dal Notaio Dott.sa Maria Teresa Fermi in data 06 Giugno 2008.

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 esempio spese relative all'anno in corso ed a quello precedente art.63 disp. Atto 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 di 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

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 11 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		...	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

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 dell'esperto

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

L'immobile sottoposto a esecuzione fa parte del Condominio denominato "CONDOMINIO ROMA" cod. fisc. 91054660336 di via Roma 293 -Piacenza- e pertanto sulla stessa gravano gli oneri relativi alle spese condominiali nella misura di 34,457/1000 (trentaquattrovirgolaquattrocentocinquantasette millesimi) così come risulta dal regolamento di condominio e tabella millesimale alla scheda n°7 (ex

..

A seguito dell'esame della documentazione riguardante il bilancio consuntivo della gestione dal 01.11.2011 al 31.10.2012, approvato con verbale della riunione assembleare regolarmente costituita in data 28 Novembre 2011 e trasmesso allo scrivente dall'amministratore in carica Geom. Piero Anelli, è emerso che riguardo all'unità immobiliare pignorata devono essere ancora versate le somme di:

- € 1.978,59 per arretrati come da bilancio consuntivo al 31.10.2011
- € 978,95 quale bilancio preventivo dal 01.11.2011 al 31.10.2012;

per complessivi € 2.957,54

Tali spese resteranno a carico dell'acquirente ai sensi dell'art.63 Disp. Att. Del Codice Civile.

4.2 Verifica di eventuali vincoli di carattere storico-paesaggistico

Sull'immobile non grava nessun vincolo di carattere storico-paesaggistico.

4.3 Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato.

Dall'esame della documentazione reperita **l'esecutato risulta essere convivente con la sig.ra**

....

Si allega all'uopo il certificato dello stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Piacenza.

Si presume, a giudizio dello scrivente, che la convivente sig.ra R.. [redacted] risulti maritata allo stesso esecutato, come ella stessa ha confermato, in quanto nel certificato dello stato di famiglia dell'esecutato, e dai riscontri avuti all'Ufficio Anagrafe, la medesima risulta registrata come convivente con la dizione "[redacted]" che sta a significare in francese "épousée" ovvero sposata

..

Ad ogni buon conto l'ipotetico matrimonio tra l'esecutato e la sig.ra convivente non risulta trascritto in Italia e da ciò non si è potuto risalire alla definizione del regime dei beni tra la coppia medesima.

Si precisa altresì che nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Fermi, l'esecutato ha dichiarato di essere "libero di stato".

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail: enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 12 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		...	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

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 dell'esperto

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

Dalle visure nei Pubblici RR.II: effettuate dallo scrivente in data 10-02-2012, è emerso che la proprietà dell'immobile di cui trattasi è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione in data 18 Giugno 2008 ai nn.1701 R.P. – 10597 R.G.

relativa alla **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo ai sensi del D.Lgs 385/93 e succ. modifiche, stipulato con atto rogato dal Notaio Dr.sa Fermi Maria Teresa in data 06/06/2008 – Rep. nn. 86977/5323, a favore della **BANCA DI ROMA S.P.A.**, con sede a Roma- viale Tupini - Cod. Fisc. 06978161005, contro il sig. [redacted] **R** nato in Tunisia il 16-01-1976 cod. fisc. [redacted] 2J che concedeva ipoteca a termine durata di anni 30, a garanzia della somma di Euro 144.760,00 di cui Euro 72.380,00 per capitale.

- Trascrizione in data 08 Novembre 2011 ai nn.10533 R.P. – 15479 R.G.

relativa **all'atto di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 02-11-2011 - Rep. n.2864/2011, a favore della **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma, Cod. Fisc. 00348170101, contro il sig. [redacted] **ER** nato in Tunisia il 16-01-1976 cod. fisc. Y [redacted].

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate come risulta dal T.U. Imposte catastali e ipotecarie (D.lgs 347/90 e ss. mm.) è così determinato: per la cancellazione del pignoramento €262,00 esclusi gli onorari, di cui €168,00 per imposta ipotecaria, €59,00 bollo, €35,00 tassa ipotecaria-

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 13 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

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 dell'esperto

6.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dalle visure effettuate dallo scrivente in data 17-02-2012 e 22-02-2012 presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Piacenza, non è emerso sull'immobile in questione alcuna procedura edilizia registrata e/o rilasciata per interventi edilizi condotti di recente.

La ricerca è stata condotta presso l'archivio delle pratiche edilizie comunali seguendo svariati criteri tra cui il nominativo del richiedente (proprietario attuale e precedenti), i dati catastali dell'immobile, la localizzazione, il tipo della pratica facendo riferimento al periodo storico dal 1985 ad oggi.

Si registra comunque la presenza della **Scheda Tecnica Descrittiva e Dichiarazione di Conformità** presentata con pratica n.249/2009 in data 16-04-2009 - prot.gen. n.0027286 del 20/04/2009 dal tecnico istruttore Geom. Patrik Mazzoni che, ai sensi del l'art.4 comma 4 della Legge Regionale N.31 del 26/11/2002 sostituisce a tutti gli effetti il Certificato di Abitabilità e Agibilità di cui all'art.129 del vigente Regolamento Edilizio comunale e **vale come Dichiarazione di Conformità Edilizia e Agibilità** con dichiarazione di avvenuto deposito a cura del Tecnico Incaricato dell'Ufficio Comunale Geom. S. Rovati in data 27-04-2009. (allegato B)

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20-02-2012 all'immobile pignorato, lo scrivente ha potuto accertare che **lo stato di fatto dei luoghi è conforme** alla scheda catastale allegata alla Dichiarazione di conformità sopradescritta.

6.2 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima risulta classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Piacenza nel modo seguente:

"TESSUTO DEL CENTRO STORICO" (Art. 18 delle NTA)

6.3 Certificato di destinazione urbanistica

Si omette l'allegazione del Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art.30 -comma 2 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, in quanto l'area coperta e scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata ha un 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. 380/2001.

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 14 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

PUNTO 7

7. 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.

Risposta dell'esperto

7.1 Verifica della conformità degli impianti a servizio dell'immobile

Dall'analisi della documentazione allegata alla scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità presentata con pratica n.249/2009 in data 16-04-2009 - prot.gen. n.0027286 del 20/04/2010 dal tecnico istruttore Geom. Patrik Mazzoni, si rinviene quanto segue:

-la **dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico** alla regola dell'arte rilasciata in data 28-10-2008 ai sensi dell'art.9 della Legge 46/90, per i lavori di manutenzione ordinaria "installazione differenziale ad alta sensibilità per la protezione delle linee" eseguiti sull'impianto elettrico dell'abitazione a cura della ditta installatrice "RIMONTI s.r.l. Impianti Elettrici civili e industriali" con sede in Piacenza -Strada della Biasina, 20 - P.IVA n.01370840330 a firma del dichiarante sig. Mirko Rimonti

In considerazione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che **l'impianto elettrico dotato di certificazione**, a servizio dell'abitazione, **sia conforme alle Norme vigenti**.

-la **dichiarazione di conformità dell'impianto GAS** alla regola dell'arte rilasciata in data 02-02-2009 ai sensi dell'art.9 della Legge 46/90, per i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sull'impianto del gas con "sistemazione scarico fumi e controllo fughe gas e controllo impianto installato secondo UNI" nell'abitazione rilasciata a cura della ditta esecutrice "SO.GE.C. S.r.l." con sede in Piacenza -Via Scalabrini, 47 - P.IVA n.01418420335 e a firma del dichiarante Sig. De Siena Ugo e del Responsabile Tecnico.

Dal sopralluogo effettuato si è constatata la presenza della caldaia Ferroli del tipo a camera stagna, ubicata in cucina con scarico fumi a tetto e presa d'aria esterna a parete, a servizio dell'abitazione per il riscaldamento; essa è alimentata dalla tubazione del gas montante esterna con ingresso nell'appartamento a vista dal foro passante al di sotto del piano cottura;

per la produzione dell'acqua calda sanitaria invece si è rilevata la presenza di uno **scaldabagno** pensile ubicato nel bagno, **marca AUXSTAR** funzionante a gas avente potenzialità di 12 KW (riportata nella targa incollata al dispositivo) allacciato alla condotta del gas interno all'appartamento a vista e scarico a parete su ballatoio comune; tale installazione, a testimonianza del proprietario esecutato, è stata realizzata successivamente alla dichiarazione di conformità sopra citato da personale incaricato dal soggetto medesimo.

Per lo scaldabagno non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità di corretta istallazione ai sensi dell'art.9 della Legge 46/90.

In considerazione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che **l'impianto rete gas**, a servizio dell'abitazione, **non sia conforme alle Norme vigenti** in quanto non risulta certificata la corretta installazione dello scaldabagno marca AUXSTAR.

Si precisa altresì che non è stato possibile reperire sul posto il libretto della caldaia Ferroli; pertanto non si è potuto accertare da esso la sussistenza dei controlli di manutenzione da eseguirsi sulla caldaia e sul sistema di scarico fumi imposti dalla normativa vigente.

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail: enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 15 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

PUNTO 8

8. *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;*

Risposta dell'esperto

8.1 Valutazione estimativa del lotto

Lo scrivente propone di alienare l'immobile sottoposto ad esecuzione in un unico lotto essendo la cantina un accessorio indiretto dell'appartamento non separabile dalla stessa.

Pertanto il lotto sarà così costituito:

- **Piena proprietà di un appartamento** posto al piano primo (secondo fuori terra) facente parte di un edificio denominato Condominio "Roma" sito in Piacenza -via Roma, 293 composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera matrimoniale, e locale cantina al piano seminterrato. con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza:

- o Foglio 119 particella 732 sub.30 – zona cens.1- categoria A2 - classe 2- consistenza 3 vani – rendita €232,41 – Indirizzo: Via ROMA, 293 piano 1-S1

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. si superficie commerciale).

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2011.

La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché della profonda crisi che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e , in particolare, per quanto concerne il settore residenziale/abitativo, di cui è presente una grande offerta di beni "disponibili alla vendita" alla quale è contrapposta una richiesta del tutto ridotta e in costante calo.

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

- destinazione d'uso abitativo di tipo civile
- ubicazione
- grado di finitura in linea con la tipologia dell'immobile e dell'epoca di costruzione
- stato di conservazione generale mediocre, con la presenza di alcune infiltrazioni proveniente dalla

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 16 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		...	REV.

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

copertura in corrispondenza del soffitto della camera matrimoniale
 -situazione di grave crisi attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

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

Appartamento ubicato al piano primo del fabbricato in Condominio "Roma" sito in Piacenza -via Roma 293, con annesso locale cantina al piano seminterrato (Foglio 119 particella 732 sub.30)	
1) Abitazione con accessorio (cantina): mq.30 x 2.000€/mq	= €60.000,00

Valore venale del bene a corpo ARROTONDATO	= € 60.000,00
A dedurre:	
-abbattimento forfettario del 25% per maggiori oneri tributari, ecc.	= - € 15.000,00
- spese condominiali a carico dell'acquirente	= - € 2.957,54

Restano =	€42.042,46
Arrotondati a	€ 42.000,00

(diconsi euro QUARANTADUEMILA/00)

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E-mail: enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 17 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		..	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

PUNTO 9

9. *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

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

Il trasferimento del bene esecutato **non comporterà il pagamento dell'IVA**, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

PUNTO 10

10. *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 dell'esperto

10.1 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**. Pertanto il parere di cui sopra non è necessario nel caso in esame.

PUNTO 11

11. *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

11.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativi costi

Nel corso del sopralluogo eseguito sull'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.

Studio di Ingegneria dott. ing. Enrico Cammi <small>Via G. D. Romagnosi, 33 - 29100 PIACENZA Tel. e fax 0523/331993 E.mail:enricocammi@tin.it</small>	Committente: Tribunale di Piacenza Giudice Esecutore: Dr. G. Morlini Esecuzione Immob. N°309/2011	RELAZ. N° 1	PAGINA 18 di 18
		DATA 03-04-2012	EDIZIONE 03-04-2012
		...	REV.
RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO			

PUNTO 12

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 dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*

Risposta dell'esperto

12.1 Allegazione delle planimetrie e delle fotografie dell'immobile pignorato

Al presente elaborato è allegata (**allegato A**) la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

E' stato altresì allegato l'elaborato del rilievo fotografico con scatti esterni ed interni all'unità immobiliare eseguita (**allegato E**).

PUNTO 13

13. *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.*

Risposta dell'esperto

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

Il sottoscritto ha predisposto n. 2 supporti informatici (cd-rom) -**allegato H** alla presente- nei quali sono masterizzati il file della relazione peritale (denominato "perizia di stima []") e il file dell'allegato fotografico in formato .pdf (denominato rilievo fotografico 20-02-2012).

Chiusa la presente relazione peritale composta da n.18 pagine e da n.10 allegati in Piacenza, addì 03 Aprile 2012. Di ritorno il fascicolo d'ufficio-

L'esperto
(ing. Enrico Cammi)