

Dott. Ing. Celestina Mulazzi Via XXIV Maggio, 104/c 29121 Piacenza
Tel. n° 0523-490356 Fax. n° 0523-401570 Cell. 339-2412035
Indirizzo e-mail: tecnico@studiocigalamulazzi.com
Cod. Fisc. MLZ CST 61E54 D555C P.I. n° 01287740334 Iscriz. Albo Ingegneri di Piacenza n° 1044

TRIBUNALE DI PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare: n° 262/2012

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] R SRL

Giudice Esecutore: dott. Giovanni Picciau

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piacenza, lì 21 marzo 2013

IL TECNICO INCARICATO



Celestina Mulazzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

L'ill.mo Sig. Giudice dott. Giovanni Picciau, con decreto in data 21/11/2012, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Celestina Mulazzi quale esperto nell'esecuzione immobiliare n° 262/2012 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] R SRL.

Nell'udienza tenuta il 03/12/2012 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;*
 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;*

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 previa frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita, anche eventualmente indicando un abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale del bene, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre caratteristiche da indicare;*
10. *l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;*
11. *un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero 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 per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;*
13. *l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 4 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti 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 PERITAL I

Il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha proceduto all'espletamento dello stesso mediante le seguenti prestazioni:

- Visura presso il Servizio catastale dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) – ufficio Provinciale di Piacenza - in data 16/01/2013 - per la verifica della posizione catastale. In tale occasione è stata richiesta ed ottenuta la visura storica per immobile, stralcio dalla mappa catastale e copia della planimetria catastale;
- Visura in data 16/01/2013, tramite la Camera di Commercio di Piacenza, della società di capitale eseguita iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Novara (**ALLEGATO A** alla presente);
- Visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ex Conservatoria RR.II.) – Ufficio Provinciale di Piacenza – in data 06/02/2013 – per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e gli annotamenti nel ventennio;
- Visura presso il Comune di Monticelli d'Ongina – Servizio Edilizia – in data 05/02/2013 – per la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata;
- Sopralluogo all'immobile pignorato effettuato in data 05/02/2013.

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 normative vigenti
- ha raccolto documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile
- ha raccolto informazioni relative allo stato di possesso dell'immobile.
- Ha infine eseguito indagini relative alla commercialità del bene per la determinazione dell'attuale valore di mercato.

I risultati delle sopracitate operazioni sono riportate nelle risposte 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 procedente è completa ed idonea.

E' infatti presente la relazione notarile sostitutiva della documentazione ipo-catastale.

Procede pertanto a rispondere a quanto richiesto con l'incarico conferitogli.



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:

In circondario con Via Caprioli, eredi [REDACTED] a tre lati, salvo altri e come in fatto.

1.b) Dati catastali:

L'immobile, alla data del 16/01/2013, risultava censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli d'Ongina

Intestazione e titolo:

[REDACTED] R. S.R.L. con sede in GALLIATE – Proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

Foglio n° 24 - Particella n° 267 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza 12,5 vani – Rendita Euro 245,32

Indirizzo: VIA CAPRIOLI n. 46 piano: T-1

derivante da:

- o COSTITUZIONE del 23/10/2003 n. 1913.1/2003 in atti dal 23/10/2003 (protocollo n. PC0106540).

Catasto Terreni del Comune di Monticelli d'Ongina

L'area su cui sorgono i fabbricati è censita:

Foglio n° **24** – Particella n° **267** - **Ente Urbano** – Superficie are 13 ca 02
derivante da:

- Tipo mappale del 09/10/2003 n. 6265.1/2003 in atti dal 09/10/2003 (protocollo n. PC0101516)
- Tabella di variazione del 09/10/2003 n. 6265.1/2003 in atti dal 09/10/2003 (protocollo n. PC0101516)
- Impianto meccanografico del 01/04/1977.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in capo alla società debitrice eseguita 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 è **conforme** allo stato di fatto.

(**ALLEGATO B** 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 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** dell'unità immobiliare 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 alla società debitrice eseguita (all'epoca con ragione sociale [REDACTED] con sede a Milano) per **acquisto** dai Sigg. [REDACTED] nato a M [REDACTED] il [REDACTED] per atto del Dott. Amedeo Fantigrossi Notaio in Castel San Giovanni in data 18/11/2004 Rep. Not. n° 95.629/16.606 trascritto a Piacenza il 24/11/2004 RG 17483 RP 11594.

- Con atto notarile del Notaio Dott. [REDACTED] di Morbegno (So) in data 05/05/2010 Rep. Not. 72716/15024 trascritto a Piacenza in data 13/05/2010 RG 6978 RP 4680 la denominazione o ragione sociale è stata variata da [REDACTED] L.” a [REDACTED] R. S.R.L.”.
- Con lo stesso atto del Notaio Dott. [REDACTED] di Morbegno (So) in data 05/05/2010 Rep. Not. 72716/15024 trascritto a Piacenza in data 13/05/2010 RG 6979 RP 4681 la sede sociale della società [REDACTED] R. S.R.L.” è stata trasferita da MILANO a GALLIATE (No).
- La **piena proprietà** della stessa unità immobiliare era pervenuta ai Sigg C [REDACTED] e [REDACTED] per **acquisto** dai Sigg. [REDACTED] nato a Monticelli d’Ongina (Pc) il 12/09/1936 e [REDACTED] a nata a Monticelli d’Ongina il 15/02/1920 per atto del Dott. Enrico Masini Notaio in Monticelli d’Ongina in data 26/11/2003 Rep. Not. n° 46/13 trascritto a Piacenza il 28/11/2003 RG 17078 RP 11812.
- La **piena proprietà** della stessa unità immobiliare era pervenuta ai Sigg [REDACTED] e [REDACTED] in forza di **successione** ex lege del proprio fratello Sig. [REDACTED] nato a Monticelli d’Ongina il 04/08/1931 e deceduto il 21 gennaio 2002, successione denunciata all’Agenzia delle Entrate di Piacenza il 23/05/2002 al n° 904 Vol. 323 trascritta a Piacenza il 20/09/2002 RG 11696 RP 8384.
- Il Sig. [REDACTED] era proprietario dell’immobile da oltre un ventennio.
(con atto rogato dal Dott. Luciano Lenzi Notaio di Monticelli d’Ongina del 16/09/1980 Rep. Not. 32728/7272 trascritto a Piacenza RG 8456 RP 6933 dell’anno 1980 il Sig. [REDACTED] [REDACTED] aveva acquistato la quota di proprietà di 1/3 dalla sorella Sig.ra [REDACTED] divenendone così, da quella data, pieno proprietario).

PUNTO 2:

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

RISPOSTA:

2.a) Descrizione dell'immobile pignorato

E' stato effettuato sopralluogo all'immobile in data 05/02/2013.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione a due piani fuori terra di sei locali oltre a servizi, con annessi, in corpo staccato posti su area di corte, portico, fienile, pollai e legnaia.

Le costruzioni sono in muratura di mattoni intonacata, i solai intermedi sono in putrelle di ferro e tavelloni, le coperture sono con strutture in legno e sovrastanti coppi.

Le finiture sono da considerarsi tutte irrecuperabili: intonaci scrostati, pavimenti sconnessi, serramenti sgangherati.

Sono dotate degli impianti elettrici ed idraulici, ma ormai non funzionanti, obsoleti e non a norma.

Come rilevabile anche dalla documentazione fotografica, le costruzioni sono **fatiscanti** e versano in **stato di abbandono**.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto tecnico incaricato ha tenuto conto delle superfici comprensive delle murature interne ed esterne.

La superficie del fabbricato a **portico** è pari a circa **72,00 mq.**

La superficie del fabbricato a **pollai e legnaia** sviluppantesi su due piani è pari a circa **48,00 mq.**

La superficie del fabbricato **abitazione** ed accessori sviluppantesi su due piani è pari a circa 460 mq. di cui **mq. 180,00** circa con destinazione **abitazione** e **mq. 280,00** circa a destinazione **accessori**.

I fabbricati sorgono su **area** della superficie pari a circa **1.300,00 mq.**

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

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione, visto il suo stato fatiscente, non è abitata né, allo stato, abitabile ed è attualmente nella disponibilità della Società debitrice esecutata.

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

Non risultano formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

4.b) Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato

Proprietaria dell'immobile è una Società a Responsabilità Limitata di cui si allega visura camerale.
(ALLEGATO A alla presente).

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 06/02/2013, è emerso che l'unità immobiliare di cui trattasi è gravata dalla seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate dalla procedura o comunque non opponibili all'acquirente:

- **Iscrizione** in data 07/05/2010 – RP 1239 RG 6646
relativa all'**ipoteca volontaria** concessa a garanzia di apertura di credito istituita con atto del Notaio Dott. Mele Mario Repertorio 36878/7762 del 05/05/2010, a favore di Banca di Legnano S.p.a. con sede in Legnano (Mi) contro la società debitrice esecutata (all'epoca [REDACTED] L. con sede in Milano) della durata di anni 5 per la somma di Euro 120.000,00 di cui capitale Euro 60.000,00;
- **Trascrizione** in data 27/09/2012 – RP 8498 RG 11187
relativa all'**atto di pignoramento** immobiliare notificato dal Tribunale di Piacenza in data 25/07/2012 rep. n° 2094 a favore di [REDACTED] nato il 24/02/1947 a Ardenno (So) contro la società debitrice esecutata [REDACTED] R. S.R.L. con sede in Galliate (No).

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate ammontano complessivamente a **Euro 302,00** (trecentodue/00) a titolo di imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e bolli, esclusi gli onorari.

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;*

RISPOSTA:

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

Dall'atto di provenienza e dalle visure effettuate presso il Comune di Monticelli d'Ongina in data 5/02/2013 risulta che la costruzione dei fabbricati è stata iniziata in **data anteriore al 1° settembre 1967**.

Manca il Certificato di Abitabilità.

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

L'area su cui insiste il fabbricato risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monticelli d'Ongina "Edifici ed insediamenti non più destinabili all'uso rurale" per i quali gli interventi edilizi ammessi sono riportati nell'art. 65 delle Norme di Attuazione.

Si allega Estratto di tavola grafica del PRG vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (**ALLEGATO C** alla presente).

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monticelli d'Ongina, risulta che l'area su cui sorgono i fabbricati è inserita nel nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale), adottato ed in fase di approvazione, quale area per espansione del limitrofo comparto logistico esistente.

- 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 del fabbricato di cui fa parte l'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:

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

RISPOSTA:

7.1) Attestato di Certificazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è una casa d'abitazione e la tipologia di tale immobile ricade nell'ambito di applicazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazioni energetiche degli edifici, approvato con la Delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia Romagna n° 156/08 del 4 marzo 2008.

Senonchè, sulla sezione Ermes Energia – faq - del sito della Regione Emilia Romagna – è stato precisato che ***“possono ritenersi esclusi dall'obbligo i seguenti atti e procedimenti:***

.....

- *atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione”*

.....

In considerazione di quanto sopra, l'Attestato di Certificazione Energetica non è stato redatto.

PUNTO 8:

8. *la verifica della conformità degli impianti, ove esistenti, a servizio dell'immobile, ai sensi del D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008, e l'esistenza dei relativi certificati e libretti d'uso;*

RISPOSTA:

8.a) Verifica della conformità degli impianti a servizio dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo all'immobile pignorato, il sottoscritto, relativamente agli impianti, ha constatato quanto segue:

- l'impianto elettrico non è funzionante, è obsoleto e non a norma;
- l'impianto idraulico è anch'esso obsoleto;
- l'impianto di riscaldamento non è esistente.

Tutti gli impianti pertanto, **non** sono **conformi** alle norme vigenti.

PUNTO 9:

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

9.a) Valutazione estimativa del lotto.

Trattasi di unica unità immobiliare anche se costituita da tre corpi di fabbrica di cui uno in parte ad uso abitazione e in parte ad accessori e due ad uso accessori.

L'alienazione deve pertanto avvenire in un unico 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" che viene opportunamente abbattuto forfettariamente del 20% per tenere 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;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- stato di conservazione.

Lo scrivente ha tenuto altresì conto delle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monticelli d'Ongina, dalle quali risulta che l'area su cui sorgono i fabbricati è inserita nel nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale) adottato ed in fase di approvazione, quale area per espansione del limitrofo comparto logistico esistente.

La valutazione è pertanto valida sia nel caso di recupero dei fabbricati esistenti sia nel caso di trasformazione del lotto in area di espansione del limitrofo comparto logistico esistente.

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

- Area della superficie di circa 1.300,00 mq. con sovrastanti fabbricati fatiscenti della superficie totale di circa mq. 580,00

di cui circa mq. 180,00 ad uso abitazione e

circa mq. 400,00 ad uso fabbricati accessori

A corpo

Euro 90.000,00

A dedurre:

- abbattimento forfettario del 20%

per le ragioni sopra esposte

Euro 18.000,00

Valutazione

Euro 72.000,00

(diconsi Euro settantaduemila/00)

PUNTO 10 :

10. l'indicazione se il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore, comporti o meno il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, trattandosi o non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato;

RISPOSTA:

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

Il trasferimento dell'immobile pignorato al compratore **comporterà il pagamento dell'IVA**, con l'aliquota di legge, in quanto l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione è di proprietà di una società che prevede tale operazione fra quelle elencate nel proprio oggetto sociale.

Il punto C) dell'oggetto sociale prevede, infatti, fra l'altro, *“l'acquisto, la costruzione, la vendita, la permuta, la gestione, la locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di fondi rustici e urbani ...”*.

Il Notaio delegato dott. Raffaello Bianco precisa che ai sensi dell'art. 10 n. 8bis D.P.R. 633/72 la cessione è ESENTA da IVA in quanto immobile diverso da quelli strumentali per natura, effettuata da impresa che NON ha la veste di impresa costruttrice dello stesso immobile (né da impresa che vi ha effettuato interventi di cui all'art. 3, co.1 lettere c), d) e f) del T.U. Edilizia (D.P.R. 380/2001).

PUNTO 11:

11. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di 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:

11.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** dell'immobile pignorato in capo alla società debitrice esecutata, pertanto il parere non è necessario.

PUNTO 12:

12. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

RISPOSTA:

12.a) Nel corso del sopralluogo eseguito nell'immobile oggetto di stima si è constatato che trattasi di fabbricati già fatiscenti, per cui la **funzionalità del bene è già compromessa**.

Si ritiene pertanto **non necessario procedere ad interventi urgenti**.

PUNTO 13:

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);

RISPOSTA:

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

Per le planimetrie dei fabbricati, si fa riferimento a quelle catastali in quanto corrispondenti allo stato di fatto. (**ALLEGATO B** alla presente).

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

PUNTO 14:

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.”

RISPOSTA:

14.a) 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 files della relazione peritale e delle fotografie (**ALLEGATO E** alla presente).

Piacenza, lì 21 marzo 2013

IL TECNICO INCARICATO



Celestina Mulazzi

Allegati:

- A. Visura camerale;
- B. Documentazione catastale;
- C. Estratto dello Strumento Urbanistico vigente e delle relative norme tecniche;
- D. Documentazione fotografica;
- E. N° 2 cd-rom contenenti i files della relazione peritale e delle fotografie.

