Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n. 240/09 - 320/09

G.E. Dott. G. PICCIAU

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA SCOOP. Avv. R. Gelati

ITALFONDIARIO SPA Avv. A. Perini

contro

.....

Creditori intervenuti:

EQUITALIA EMILIA NORD SpA Avv. M. Mozzi

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D' UFFICIO

Piacenza, 28 dicembre 2010

Il C.T.U.

Geom. Antonio Gatti

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

INDICE

Premesse pag. 1

RELAZIONE

1.) Bene pignorato pag. 2
2.) Dati catastali pag. 2
3.) Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio pag. 2
4.) Regime patrimoniale del debitore pag. 3
5.) Posizione ipotecaria del bene pag. 3
6.) Descrizione e caratteristiche del bene pag. 5
7.) Consistenza metrica del bene pag. 6
8.) Possesso del bene pag. 6
9.) Accertamento della conformità edilizia e catastale del bene pag. 7
10.) Formazione del lotto pag. 7
11.) Stima del lotto pag. 7
12.) Imposta a carico dell'aggiudicatario pag. 9
13.) Parte conclusiva pag. 9

Allegati pag. 11

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. n. 240/09 - 320/09

G.E. Dott. G. PICCIAU

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA SCOOP. Avv. R. Gelati

ITALFONDIARIO SPA Avv. A. Perini

contro

.....

Creditori intervenuti:

EQUITALIA EMILIA NORD SpA Avv. M. Mozzi

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D' UFFICIO

in punto alla determinazione del valore del bene in comune commercio.

PREMESSE

All'Udienza del 27.09.2010, il sottoscritto geom. Antonio Gatti, nato a Piacenza il 23.04.1962, con studio in Piacenza, via Perreau n.48, nominato C.T.U. dal Sig. G.E. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, prestava il giuramento di rito con l'assunzione dell'incarico trascritto in calce al verbale di Udienza.

Il Sig. G.E. assegna all'esperto termine di giorni 45 antecedenti l'Udienza del 08.11.10 per il deposito della Relazione, successivamente prorogati di giorni 60.

Si sottolinea che la presente assorbe gli effetti estimativi e procedurali della esecuzione n. 320/2009, accesa da Italfondiario Spa per conto di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA nei confronti di .....

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

Ciò premesso, il C.T.U.:

- esperite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento,
- esperite le visure catastali,
- effettuato il sopralluogo al bene oggetto di stima il giorno 18.10.2010,

consegna al Signor G.E. la seguente

RELAZIONE

consistente in:

1.) BENE PIGNORATO.

1.a.) Con atto di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Piacenza in data **26.10.2009**, n. 15675 del R.G., **n. 9945 del R.P.,** la Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., con sede in Modena, pignorava a Bonini Patrizia per la quota di 1/1 della piena proprietà, il seguente bene:

Comune di Rottofreno - Catasto Fabbricati

a) Fg. 18, map. 327 sub. 10.

2.) DATI CATASTALI.

Il bene risulta così descritto all'Agenzia del Territorio di Piacenza:

Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno

a) Fg. 18, map. 327 sub. 10, cat. A/2, cl. 4, vani 2,5, P.1, R. €.193,67;

intestato a:

[redacted] n. Piacenza il 03.07.1968, proprietà per 1/1

in regime di separazione dei beni.

3.) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO.

a.) Il bene pervenne a [redacted], per la piena proprietà, per acquisto fattone da Cesaretti Luciano, con atto a ministero Dott. A. Vullo in data 12.06.2006, rep.

n.25834/2961, trascritto a Piacenza il 23.06.2006, ai nn. 10161/6616.

Si precisa che nel predetto atto il bene era identificato come segue:

Fg. 18, map. 589 sub. 10, cat. A/2, vani 2,5; variato poi nel map. 327 sub. 10 per allineamento mappe, con prot. n. PC0098369 in data 30.10.2006.

b.) A Cesaretti Luciano il bene pervenne, per la piena proprietà, per acquisto fattone da Zannoni Angelo, con atto a ministero Dott. M. T. Fermi in data 16.11.1998, rep. n.18331/1181, trascritto a Piacenza il 17.11.1998, ai nn. 10860/8160.

c.) A Zannoni Angelo il bene pervenne, per la piena proprietà, per acquisto fattone da Banca di Piacenza scarl, con atto a ministero L. Giancani in data 30.12.1997, rep. n.49418/12469, trascritto a Piacenza il 12.01.1998, ai nn. 278/247.

Si precisa che nel predetto atto il bene era identificato nel seguente modo:

Fg. 18, map. 589 sub. 7, cat. A/2, vani 6,5; frazionato successivamente nel map. 589 sub. 10 per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni con prot. n.A00738 in data 19.05.1998.

d.) Alla Banca di Piacenza scarl, il bene pervenne con titolo anteriore al ventennio.

4.) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.

Come riportato nell'atto di acquisto Dott. A. Vullo in data 12.06.2006, Bonini Patrizia è coniugata in regime di separazione dei beni.

5.) POSIZIONE IPOTECARIA DEL BENE.

Il bene risulta gravato da:

a.) Trascrizioni:

- **verbale di pignoramento immobili trascritto a Piacenza in data 26.10.2009, al n. 9945 di R.P.**, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena, contro [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

b.) Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 23.06.2006 al n. 1893 di R.P.
a favore della Cassa di Risparmio di PR e PC SpA con sede in Parma, per l'importo di €.154.500,00 contro [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, (sul map. 589 sub. 10).
Le spese per la cancellazione del gravame ammontano a €.35,00, oltre a onorari notarili.

- ipoteca legale iscritta a Piacenza in data 09.10.2008 al n. 2717 di R.P.
a favore di Equitalia Emilia Nord SpA con sede in Parma, per l'importo di €.12.531,48 contro Bonini Patrizia per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Le spese per la cancellazione del gravame ammontano a €.262,00, oltre a onorari notarili.

- ipoteca giudiziale iscritta a Piacenza in data 26.11.2008 al n. 3158 di R.P.
a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna con sede in Modena per l'importo di €.35.000,00 contro [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Le spese per la cancellazione del gravame ammontano a €.269,00, oltre a onorari notarili.

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 12.01.1998 al n. 27 di R.P.
a favore della Banca di Piacenza scarl con sede in Piacenza, per l'importo di £.100.000.000., già **cancellata**.

- ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 17.11.1998 al n. 1612 di R.P.
a favore della Cassa di Risparmio di PR e PC SpA con sede in Parma, per l'importo di £.160.000.000., già **cancellata**.

c.) Aggiornamenti ipotecari:

In data 14.12.2010 è stata effettuata dal sottoscritto ispezione alla Conservatoria dei

RR.II. di Piacenza, di cui si allega la visura (ALL.03).

6.) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE.

In data 18.10.2010 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo al bene pignorato, previa comunicazione al debitore con lettera raccomandata del 07.10.2010 (vedasi ALL.05).

Il bene, ubicato al piano primo di una palazzina condominiale a tre piani fuori terra, priva di ascensore, sita in Comune di Rottofreno (PC), loc. S. Nicolò,
via E. Pavese nc.15, è costituito da:

bilocale ad uso civile abitazione composto da soggiorno-cucina, bagno e camera.

Il bene, dell'altezza di mt. 3,00, presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica;
- murature e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- serramenti esterni alle finestre in alluminio con vetro camera e tapparelle in plastica;
- porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato;
- bagno, dotato di lavabo, vater, bidét e doccia, e rivestito alle pareti con piastrelle per un'altezza di mt.2,10;
- impianto di riscaldamento, autonomo, costituito da caldaia Immergas funzionante a gas metano e da radiatori in ghisa;
- split di climatizzazione Artel New Fresh;
- impianto elettrico sottotraccia.

6.1.) Precisazioni del C.T.U. relativamente agli impianti.

Il sottoscritto esperto, tenuto conto dell'esistenza del certificato di abitabilità (vedasi successivo punto 9.), ritiene che il debitore sia in possesso delle certificazioni di conformità (di cui alla Legge n. 46/1990) riguardanti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento del bene pignorato.

6.2.) Precisazioni del C.T.U. relativamente alla certificazione energetica.

Il sottoscritto, non sussistendo la certificazione energetica relativa al bene acquistato nel 2006, ha incaricato l'Arch. Silvia Lavelli di Podenzano di provvedere al riguardo.
In base all'attestato rilasciato dal predetto certificatore in data 01.11.2010, il fabbricato ad uso civile abitazione appartiene alla classe energetica "**G**".
Tale attestato, con validità fino 01.11.2020, è prodotto in copia (vedasi ALL.07.), mentre l'originale sarà consegnato dal sottoscritto all'atto del trasferimento.

7.) CONSISTENZA METRICA DEL BENE.

La consistenza metrica del bene oggetto di stima individuato al punto 1. è dedotta applicando quanto indicato dagli usi e dalle consuetudini provinciali raccolti dalla Camera di Commercio di Piacenza:

- calcolo della superficie vendibile misurata al lordo dei muri interni e perimetrali, e fino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (incluse quelle comuni), comprendente la superficie dei locali accessori diretti (bagno).

Per cui:

tipologia	piano	dimensioni (**ml.**)	sup. (**mq.**)	coeff. di ragguaglio	sup. commerciale (**mq.**)
locali principali e accessori diretti	2°	(8,78 x 4,30)	mq.37,75	100%	mq.37,75

tabella 7.1.

8.) POSSESSO DEL BENE.

Il bene oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal sig. Ervis Rrudha, in forza di contratto d'affitto stipulato in data 15.12.2008, con decorrenza il 15.12.2008 e scadenza il 14.12.2012, registrato a Piacenza il 08.01.2009, al n. 129,

serie III, **opponibile alla Procedura** (vedasi ALL.08.).

9.) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE.

a.) Come evidenziato nell'atto di acquisto in data 12.06.06, il bene di cui al punto 1., è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Successivamente sono state apportate opere edilizie autorizzate dal Comune di Rottofreno in data 07.03.1998 con Conc. Ed. n. 5/98.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal predetto Comune in data 17.09.1998 con n. 5/98.

b.) Il bene, visitato dal sottoscritto in data 18.10.2010, risulta conforme rispetto a quanto rappresentato sulla tavola planimetrica allegata alla predetta concessione edilizia e alla scheda catastale.

10.) FORMAZIONE DEL LOTTO.

Il sottoscritto perito:

- preso atto della consistenza del bene pignorato,
- tenuto conto della sua ubicazione,
- considerata la sua destinazione d'uso,

ritiene che il bene medesimo sia venduto in unico lotto, costituito da:

quota di 1/1 di piena proprietà dell'alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo del fabbricato sito in Rottofreno, loc. S. Nicolò, via E. Pavese nc.15, descritto ai precedenti punto 2., punto 6., e individuato nell'allegata scheda catastale.

11.) STIMA DEL LOTTO.

a.) Processo di valutazione.

Il sottoscritto C.T.U., in ordine alla determinazione del valore in comune commercio del bene medesimo:

- considerata la sua ubicazione, vetustà, utenza e stato di manutenzione,
- tenuto conto della mancanza del locale cantina e di autorimessa,
- esperite le appropriate indagini, relativamente al mercato immobiliare di beni similari,

determina il valore del bene seguendo il metodo comparativo-sintetico:

(vedasi tabella 7.1., pag. 6)

superficie commerciale (**mq.**)	valore unitario (**€./mq.**)	valore in comune commercio del bene
mq.37,75	€.1.400,00/mq.	**€.52.850,00**

tabella 11.1.

Il valore della proporzionale quota di comproprietà, pari a 70 millesimi, degli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, è ricompreso nella valutazione di cui sopra.

b.) Tendenze del mercato immobiliare.

Si dà atto che il mercato immobiliare è stato recentemente influenzato dalla crisi dell'economia generale e della finanza, producendo una fase di rallentamento, con conseguente diminuzione delle compravendite, per cui il sottoscritto esperto applica al suddetto valore del bene un deprezzamento pari al 10%, per cui:

valore in comune commercio del bene	degrado (**10%**)	**valore cautelativo del bene**
€.52.850,00	90%	**€.47.565,00**

tabella 11.2.

arrotondato in €.47.500,00.

12.) IMPOSTA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Trattasi di bene personale e pertanto non soggetto ad aliquota I.V.A.

Al valore calcolato dal sottoscritto al precedente punto 11.b. dovrà essere aggiunta la tassa di registro e le spese d'asta.

13.) PARTE CONCLUSIVA.

La consistenza, l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed il valore del Lotto sono così esplicati:

LOTTO costituito da:

Quota di 1/1 di piena proprietà del bene posto in Rottofreno, loc. S. Nicolò, via E. Pavese nc.15, come descritto al precedente punto 10.:

- Dati catastali :

Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno (PC)

Fg. 18, map. 327 sub. 10, cat. A/2, cl. 4, vani 2,5, P.1, R. €.193,67.

- Coerenze:

Il bene confina in circondario con vano scala comune, con map. 327 sub. 11, con area condominiale comune.

- Prezzo:

Il valore di 1/1 della piena proprietà assegnato dal C.T.U. al Lotto unico risulta di **€.47.500,00 (euro quarantasettemilacinquecento/00).**

- Condizioni:

Il bene viene alienato nello stato di fatto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, come pervenuto e goduto dal debitore, con tutto quanto descritto e precisato ai precedenti punti, nonché di quanto descritto nel Regolamento di Condominio, a ministero Dott. L. Giancani in data

29.10.1998, rep. n. 52271/12899, trascritto a Piacenza il 13.11.98 ai nn. 10707/8038.

- <u>Spese condominiali</u>:

Il sottoscritto esperto, non è stato in grado di identificare l'Amministratore del Condominio, al fine di accertare la posizione relativa al pagamento delle spese condominiali a carico dell'U.I.U.

Piacenza, 28 dicembre 2010 Il C.T.U.:

Geom. Antonio Gatti

Studio Tecnico
Geometra Antonio Gatti
via Perreau nc. 48
29122 Piacenza
tel/fax 0523-571030

ALLEGATI

ALL.01. Visura catastale;

ALL.02. Estratto di mappa e scheda catastale;

ALL.03. Ispezioni di aggiornamento Conservatoria RR.II. di Piacenza;

ALL.04. Documentazione fotografica;

ALL.05. Comunicazione di sopralluogo;

ALL.06. Comunicazioni ai creditori e al debitore;

ALL.07. Certificazione energetica in copia;

ALL.08. Contratto d'affitto in data 15.12.2008.

onorario del C.T.U.