

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**GIUDICE**  
**Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**CAUSA CIVILE ISCRITTA A RUOLO AL N° 227/2013 R.G.E.**

**RUOLO** : *Generale delle espropriazioni immobiliari*

**MATERIA** : *Espropriazione immobiliare*

**OGGETTO:** *Espropriazione immobiliare post L. 80*

**Creditore Procedente :**



**Debitore :**



**REALAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Giorgio Gallo



## Indice

<i>Premessa</i> .....	<i>pag. 1</i>
<i>Svolgimento delle operazioni di consulenza</i> .....	<i>pag. 4</i>
<i>Accesso ai vari uffici</i> .....	<i>pag. 4</i>
<i>Risposte ai quesiti</i> .....	<i>pag. 5</i>
<b>Quesito N°1</b> .....	<i>pag. 5</i>
<b>Quesito N°2</b> .....	<i>pag. 6</i>
<b>Quesito N°3</b> .....	<i>pag. 7</i>
<b>Quesito N°4</b> .....	<i>pag. 8</i>
<b>Quesito N°5</b> .....	<i>pag. 11</i>
<b>Quesito N°6</b> .....	<i>pag. 11</i>
<b>Quesito N°7</b> .....	<i>pag. 11</i>
<b>Quesito N°8</b> .....	<i>pag. 11</i>
<b>Quesito N°9</b> .....	<i>pag. 12</i>
<b>Quesito N°10</b> .....	<i>pag. 12</i>
<b>Quesito N°11</b> .....	<i>pag. 12</i>
<b>Quesito N°12</b> .....	<i>pag. 13</i>
<b>Quesito N°13</b> .....	<i>pag. 13</i>
<b>Quesito N°14</b> .....	<i>pag. 13</i>
<b>Quesito N°15</b> .....	<i>pag. 15</i>
<b>Conclusioni</b> .....	<i>pag. 16</i>



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giorgio GALLO, con studio tecnico in Fagnano Castello alla via Sanseverino di Bisignano n. 1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con anzianità n° 1901, nonché iscritto presso il Tribunale di Cosenza come consulente tecnico d'ufficio al numero 2027, **con ordinanza del 25 Febbraio 2015 l'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Manuela MORRONE, veniva nominato esperto estimatore, disponendo a comparire all'udienza del 16 giugno 2015 per il giuramento di rito nella causa civile iscritta a ruolo al n° 227/2013 R.G.E. ed il conferimento del seguente mandato:**

## QUESITI

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,*



accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) Dica, se nel caso l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari,



*prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

**Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;**



15) **Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita;** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

**Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.**

\*\*\*\*\*

Il termine concesso dal Giudice per il deposito della relazione di consulenza è stato stabilito in quarantacinque (45) giorni prima dell'udienza fissata.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

A seguito dell'udienza del 16/06/2015 nella quale prestai il giuramento, comunicai alle parti l'inizio delle operazioni peritali con raccomandata A/R e PEC:

Creditore:

Debitore:

La prima operazione di sopralluogo ebbe inizio in data 04/09/2015 alle ore 10:00 presso l'immobile di proprietà della [REDACTED] in località Padula Via Due Forni del Comune di San Pietro in Guarano; oltre al sottoscritto Ing. Giorgio Gallo era presente la [REDACTED] debitore ed il coniuge [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici del fabbricato oggetto di pignoramento, e parte di esso non è stato possibile visionare poiché occupato dal figlio, [REDACTED] residente nell'immobile sin dal 2002 per come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di San Pietro in Guarano, ed in quel giorno fuori sede. Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 10.40.

In data 29 settembre 2015 alle ore 10:00 proseguirono le operazioni di sopralluogo rilevando la parte di fabbricato non visionato nel primo sopralluogo procedendo a rilievi metrici e fotografici, il sopralluogo si è concluso alle ore 10:50.

Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il sottoscritto ha estratto copia della documentazione catastale, visure aggiornate, storiche e planimetria dei vani. Dall'esame della documentazione presente presso l'U.T.E. si è constatato che il





fabbricato oggetto di pignoramento allo stato attuale non evidenzia la situazione catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

**a) UBICAZIONE:**

Fabbricato ubicato nella Frazione Padula del Comune di San Pietro in Guarano in Via Due Forni;



**Vista Satellitare**

**RISPOSTE AI QUESITI:**

**QUESITO N° 1:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*



Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., acquisendo presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio le visure storiche catastali e vagliando le risultanze dei registri immobiliari nonché ha potuto verificare che dall'elenco della documentazione riportata nell'atto notarile effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento da parte del Notaio Dott. Leucio Gissona la documentazione risulta completa e idonea in ogni sua parte.

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un fabbricato ubicato nel Comune di San Pietro in Guarano in località Padula, Due Forni, censito in catasto al foglio di mappa n° 28 particella n° 79 sub 1, cat. A/3 di vani 6. Attualmente il fabbricato è stato frazionato in due lotti, il primo dove risulta residente la [REDACTED]

[REDACTED] presenta 2 vani della vecchia costruzione esistente più altri due vani in ampliamento (oggetto di permesso a costruire in sanatoria parziale rilasciata dal comune di San Pietro in Guarano in data 14/01/2008 n° 1), mentre la restante parte dell'immobile risulta abitata dal figlio della [REDACTED]

[REDACTED] su detta parte non risulta presso il comune nessun atto di rilascio di permessi a costruire o sanatorie, inoltre non è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio, nessun atto di aggiornamento per definire la nuova situazione catastale.

La particella sopra descritta ricade nella zonizzazione del P.R.G. vigente nel Comune di San Pietro in Guarano in zona C2 espansione periferica; trattasi di zona periferica esterna al centro urbano raggiungibile con strada comunale Via DUE FORNI. **Al debitore [REDACTED] il fabbricato sopra descritto è pervenuto per atto di donazione a rogito del Notaio Leucio Gissona in data 29 aprile 1988, rep. n. 80034, trascritto in data 14 maggio 1988 ai nn. 11498 R.G. [REDACTED]**

**QUESITO N° 2:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)*

**ISCRIZIONI A FAVORE:**

- **Atto di donazione** a rogito Notaio Leucio Gissona in data 29 aprile 1988, rep. n. 80034, trascritto in data 14 maggio 1988 [REDACTED]





R.P., avente ad oggetto **appartamento posto al piano terra distinto in catasto al foglio n° 28 particella n° 79 sub 1 cat. A/3 vani 6.**

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Dott. Italo Scornajenghi del 20/06/1994 rep. 317722, trascritta il 21/06/1994 ai numeri [REDACTED] AMBROSIANO VENETO S.P.A.;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a favore di **I.F.I.M. S.P.A.** con sede in Napoli, pignoramento in data 22/07/2013 trascritto il 19/09/2013 ai n° 24668 [REDACTED]

**QUESITO N° 3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Le visure catastali, l'estratto di mappa e la planimetria dell'immobile depositate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi Catastali ed allegate, identificano parzialmente il fabbricato oggetto di pignoramento ricadente nel foglio di mappa n° 28 particella n° 79 sub 1, di vani 6 categoria A/3 rendita catastale di € 266,49.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Il fabbricato riportato in Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Pietro in Guarano al **foglio n° 28 particelle n° 79 sub 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 6 rendita € 266,49 piano terra, di proprietà 1000/1000** [REDACTED]





**QUESITO N° 4:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Nei due sopralluoghi effettuati in data 04/09/2015 ed in data 29/09/2015 alle presso l'immobile oggetto di pignoramento posto al piano terra, di proprietà della [REDACTED] in località Padula Due Forni del Comune di San Pietro in Guarano, sono stati effettuati rilievi metrici del fabbricato oggetto di pignoramento. Si è constatato che nel corso degli anni il fabbricato ha subito notevoli variazioni, intanto l'immobile è stato oggetto di lavori che ne hanno determinato due unità immobiliari, dove risultano residenti (si veda certificato storico di residenza

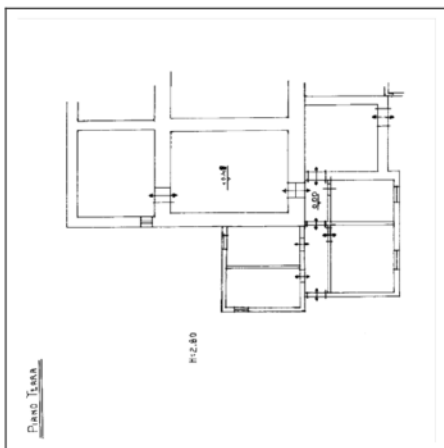
[REDACTED]

possibile visionare nel sopralluogo del 29/09/2015, detta parte in ampliamento al

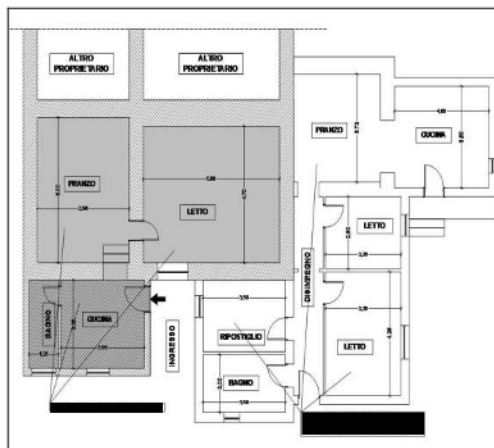


fabbricato originario non risulta alcun progetto o sanatoria presso il Comune. La parte dell'immobile occupata dalla [REDACTED] presenta due vani facenti parte dell'unità immobiliare censita in catasto mentre altri due vani risultano in ampliamento ai vani censiti in catasto;

Planimetria immobile risultante in catasto e oggetto di pignoramento



Planimetria immobile allo stato attuale



La situazione attuale risulta diversa da quella risultante presso l'Agenzia del Territorio, come si approfondirà meglio nel prossimo quesito.



particella n° 79 e parte dell'immobile occupato da altri proprietari con particella 79 sub 2 e 3. Il fabbricato risulta ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di San Pietro in Guarano e dista all'incirca 7 Km, ed è raggiungibile attraverso Via Due Forni, inoltre dista all'incirca 9 Km da Cosenza.

La zona della frazione Padula è dotata di opere di urbanizzazione primaria (Strade, rete idrica e fognante, rete pubblica di illuminazione, ecc.; opere di urbanizzazione secondaria riguardano, scuole dell'infanzia, impianti sportivi ecc.

L'immobile oggetto di pignoramento, è identificato catastalmente dai seguenti dati catastali:

Numero	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	28	79	1	A/3	1	6 vani	€ 266,49





un fabbricato entro stante la corte dove risultano comproprietari altri parenti della [REDACTED]. Le caratteristiche strutturali dell'immobile presentano, parte della struttura portante in muratura di pietrame mentre la parte ampliata in muratura di mattoni, la parte esistente dell'immobile presenta solai in latero-cemento, mentre la parte ampliata presenta una copertura in legno e manto di copertura con lastre in eternit; gli infissi sia interni che esterni sono in legno e risultano in pessime condizioni; la pavimentazione interna risulta in grès di tipo scadente, mentre la parte esterna all'immobile risulta in battuto di cls. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia non a norma, mentre è sprovvisto di impianto termico. La parte dell'immobile occupata [REDACTED] presenta una muratura portante in blocchi non a norma secondo i parametri sismici (spessore da 25 cm), inoltre il solaio in latero-cemento e copertura con tegole in coppi, pavimentazione in grès, pareti realizzate con intonaco liscio, impianto elettrico sottotraccia, infissi interni ed esterni in legno.

Lotto n° 1 occupato dalla [REDACTED]



Corte fabbricato in comproprietà con altri



Lotto n° 2 occupato dal [REDACTED]



**QUESITO N° 5:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Il sottoscritto CTU, per come già riportato nei punti precedenti, ha constatato che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, poiché sin dal 2002 la [REDACTED] ha diviso l'immobile in due porzioni dove la parte non occupata dal debitore è stata occupata dal [REDACTED]

**QUESITO N° 6:** *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dal riscontro tra la situazione attuale e quella catastale in atti risulta necessario procedere ad una variazione catastale, sopprimendo il sub 1 e costituendo due nuovi sub per la parte della [REDACTED] in via sommaria il costo si aggira intorno ad € 800,00.

**QUESITO N° 7:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Pietro in Guarano in zona di espansione periferica "C2".

**QUESITO N° 8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;*

L'immobile oggetto di pignoramento non è conforme alle concessioni amministrative, inoltre non vi è dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di San Pietro in Guarano. L'immobile Lotto 1 è stato oggetto di ampliamento di n°





due vani adibiti a cucina e bagno come da planimetria allegata, parzialmente sanato con Permesso a Costruire in sanatoria n° 1 del 14/01/2008 rilasciato dal Comune di San Pietro in Guarano. Per il Lotto n° 2 non esistono Permessi a Costruire o Sanatorie.

**QUESITO N° 9:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile pignorato attualmente costituito da n° 2 unità, quella occupata dalla [REDAZIONE] Lotto n° 1, costituita da due vani della vecchia unità immobiliare e due vani cucina e bagno, e quella occupata dal [REDAZIONE] Lotto n° 2, che presenta una cucina-pranzo, n° 2 vani adibiti a letto, bagno e ripostiglio. Le due unità possono essere venduti separatamente non prima di aver sanato la situazione presso il Comune di San Pietro in Guarano.

**QUESITO N° 10:** *Dica, se nel caso l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

L'immobile non risulta pignorato pro quota, infatti, risulta proprietario al 100% la [REDAZIONE] debitore.

**QUESITO N° 11:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*



Alle date dei sopralluoghi effettuati in data 04/09/2015 e 29/09/2015 l'immobile pignorato risultava occupato, la prima unità immobiliare Lotto n° 1 era occupata dalla famiglia della [REDACTED] mentre l'altra unità immobiliare Lotto n° 2 per come dichiarato nel verbale di sopralluogo dalla [REDACTED] certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di San Pietro in Guarano, e verificato nel corso del sopralluogo dal sottoscritto in data 29/09/2015 era occupata dal figlio della [REDACTED] e non risultano al riguardo né contratti di locazione né atti di trasferimento.

**QUESITO N° 12:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile pignorato risulta occupato [REDACTED] e dalla famiglia del [REDACTED]

**QUESITO N° 13:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile pignorato non risultano vincoli di nessun tipo né servitù di superficie o pubbliche, inoltre essendo l'immobile di proprietà non esistono gravami di usi civici.

**QUESITO N° 14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*



La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto ha consultato agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel comprensorio del Comune di San Pietro in Guarano, inoltre, ha effettuato ricerche sulla banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, **il prezzo di mercato praticato nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) per abitazioni di tipo economico simili in quella zona è di €/mq 250,00 di superficie lorda per il Lotto n° 1, mentre per il Lotto n° 2 è di €/mq 350,00.** Ai fini della stima si farà riferimento ad una superficie lorda pari a quella catastale:

VALORE BASE DI STIMA DELL'IMMOBILE	
Lotto n° 1 = €/mq 250,00 x mq 81,27 =	€ 20.317,50
Lotto n° 2 = €/mq 350,00 x mq 94,20 =	<b>€ 32.970,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 53.287,50</b>

I dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni di stima, relative ai due lotti del fabbricato sono qui di seguito riportate:

- a) **Decurtazioni dovute all'abbattimento forfettario del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali (pari al 15%)**
- b) **Decurtazioni dovute per la assenza di sanatoria per il Lotto 1 e 2 e lavori per adeguamento sismico (pari ad € 10.000,00)**
- c) **Decurtazione dovuta per variazione catastale da effettuare (pari a € 800,00)**

Pertanto considerate le decurtazione di cui ai punti a) , b) e c) si ha il seguente prezzo a base d'asta:

**LOTTO N° 1: Prezzo a base d'asta = € 20.317,50 – 15% - € 3.500,00 - € 400,00 =**  
**€ 13.369,88 ed in cifra tonda € 13.370,00**

**LOTTO N° 2: Prezzo a base d'asta = € 32.970,00 – 15% - € 6.500,00 - € 400,00 =**  
**€ 21.124,50 ed in cifra tonda € 21.124,00**



**QUESITO N° 15:** Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

<b>TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO IN LOCALITÀ PADULA – VIA DUE FORNI</b>			
<b>Descrizione e Composizione</b>	Fabbricato posto al piano terra composto da due unità immobiliari per una superficie lorda di mq 175,47, buona esposizione, collegamento con strada comunale Due Forni. È composto, Lotto n° 1 occupato dal debitore [REDACTED] da due vani + cucina e accessorio, mentre Lotto n° 2 occupato dal figlio [REDACTED] presenta quattro vani + due accessori.		
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Pietro in Guarano, località Padula – Via Due Forni		
<b>Dati Catastali</b>	Il fabbricato è censito nel catasto fabbricati del comune di San Pietro in Guarano al foglio di mappa n° 28 particella n° 79 sub 1 categoria A/3 Classe 1 consistenza 6 vani Rendita € 266,49		
<b>Natura e Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento</b>	Piena proprietà Per 1/1		
<b>Occupazione</b>	L'immobile pignorato è parte occupato [REDACTED] parte risulta occupato da [REDACTED] Figlio de [REDACTED]		
<b>Prezzo Base e Prezzo netto delle decurtazioni</b>	<b>Prezzo Base della Stima</b>	<b>LOTTO 1</b> € 20.317,50	<b>LOTTO 2</b> € 32.970,00
	<b>Prezzo al netto delle decurtazioni</b>	€ 13.370,00	€ 21.124,00



## **CONCLUSIONI:**

A conclusione delle esperiti indagini fin qui svolte, si precisa che nessuna problematica è stata riscontrata dal sottoscritto nei quesiti da 1 a 14 e nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatomi, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, si porgono con stima distinti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- 1) Documentazione Catastale (planimetria catastale e visure storiche)**
- 2) Documentazione Comune di San Pietro in Guarano**
- 3) Documentazione Fotografica**
- 4) Verbale di Sopralluogo**
- 5) Foglio Riassuntivo Immobile Pignorato**
- 6) Relazione Pubblicazione su Internet**

***Fagnano Castello, lì 20/11/2015***

**IL Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Giorgio GALLO**

