

Dott. Ing. Giuseppe Esposito

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2012

promossa da  
GUBER S.P.A.

contro

...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIOVANNI PICCIAU

OGGETTO:

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO  
NELL'UDIENZA DEL 18/09/2012 PER LA VALUTAZIONE DEI BENI  
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il consulente tecnico d'ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe Esposito

STUDIO TECNICO- Via Gadolini, 33 – 29122 Piacenza -Tel. 0523/756378 – fax. 0523/1996300

Email: [beppe.esposito@libero.it](mailto:beppe.esposito@libero.it)

C.F. SPS GPP 76T20 G535I

P.IVA 01465120333

Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza n° 1368

## Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Esposito, nato a Piacenza il giorno 20 dicembre 1976, C.F. SPS GPP 76T20 G535I, con studio in Piacenza, via Gadolini 33, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al numero 1368, quale esperto nell'esecuzione immobiliare, è comparso nell'udienza del 18/09/2012 avanti al Dott. Giovanni Picciau, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Piacenza.

In tale occasione lo scrivente ha prestato il giuramento di rito, dopo di che gli è stato conferito dal G.E. l'incarico di:

- 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. 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 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. 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 delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
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.

## Svolgimento operazioni

Lo scrivente:

- in data 25/09/2012 eseguiva le visure catastali e recuperava le planimetrie catastali;
- in data 25/09/2012 inviava raccomandata A/R presso il domicilio dell'esecutato al fine di prendere accordi per l'effettuazione del sopralluogo e dei rilievi di rito;
- in data 26/09/2012 richiedeva la documentazione urbanistica presso il Comune di Gragnano Trebbiense (PC);
- in data 27/09/2012 richiedeva la documentazione presso la Conservatoria di Piacenza;
- in data 27/09/2012 richiedeva la documentazione anagrafica presso il Comune di Gragnano Trebbiense (PC);
- in data 08/10/2012 eseguiva il rilievo e le foto presso l'immobile;
- in data 09/10/2012 richiedeva, tramite raccomandata A/R, il certificato di residenza al comune di Bresso (MI).

### 1. Identificazione del bene

#### 1.1 Intestazione e diritti reali

[...] nato a Bari il 06 ottobre 1963 C.F. [...] residente in Via Bologna 28 Bresso (MI), piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

#### 1.2 Bene oggetto di pignoramento e relativa identificazione catastale

L'appartamento è articolato su due piani fuori terra ed è composto da n. 2 vani al piano terra, n. 2 vani al piano primo oltre ad un balcone ed un bagno.

In un corpo di fabbrica separato sono presenti un deposito e sovrastante ripostiglio, oltre ad un cortile comune.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Gragnano Trebbiense:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<b>15</b>	<b>287</b>	<b>10/11</b>	<b>A/4</b>	<b>4</b>	<b>5 vani</b>	<b>€ 232,41</b>
<b>15</b>	<b>996</b>	<b>1</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 44,42</b>

### **1.3 Controllo corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento**

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dalle certificazioni catastali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

### **1.4 Confini in circondario**

L'appartamento confina in circondario con cortile comune, ragioni Pinotti o successi e ragioni [...] o successi.

Il deposito e relativo ripostiglio sovrastante confinano con cortile comune, ragioni [...] o successi, ragioni [...] o successi e ragioni [...] o successi.

L'autorimessa confina con cortile comune e con ragioni [...] o successi.

### **1.5 Quota oggetto di pignoramento**

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà dei beni in capo all'esecutato.

### **1.6 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti:

- ai signori ..., per atto di compravendita a rogito Dott. Vittorio Boscarelli Notaio in Ponte dell'Olio (PC) in data 28 settembre 1992 Repertorio n. 31448, da [...] ..
- ai signori ... per la quota di 1/3 ciascuno, con successione di ..., proprietario oltre il ventennio, denuncia di successione registrata a Piacenza al numero 272 vol. 313 in data 21 febbraio 1992 e trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 28 novembre 1994 ai nn. 11299/8454

## **2. Descrizione e caratteristiche degli immobili**

### **2.1 Area e complesso immobiliare**

Trattasi di porzione fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Gragnano Trebbiense (PC) Via Truzzo, 24. Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra.

La struttura è in muratura portante costituita da blocchi laterizi semipieni. I solai interpiano sono stati realizzati con travetti in legno e tavelle in laterizio, la copertura

è a falde inclinate, la struttura in legno e tavelle in laterizio a vista con sovrastante manto in coppi.

Le facciate si presentano intonacate con uno stato di manutenzione e gradi di finitura scadenti.

## **2.2 Abitazione**

L'appartamento si sviluppa per due piani fuori terra ed è costituito da: soggiorno e cucina al piano terra, mentre al piano primo sono presenti n. 2 camere, un balcone ed un bagno esterno.

I pavimenti sono in maiolica al piano terra ed in ceramica al piano primo, le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del bagno e della cucina ove sono presenti rivestimenti in ceramica.

Non sono presenti serramenti interni, mentre gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e presenza di persiane in legno.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di perizia si presentano di qualità molto scadenti ed in un totale stato di abbandono.

## **2.3 Pertinenze**

Sul retro dell'abitazione, in un corpo di fabbrica separato sono presenti un pollaio al piano terra e sovrastante legnaia.

## **2.4 Box**

Il box singolo, posto sulla strada adiacente (via Truzzo), è realizzato in lamiera e si presenta in un pessimo stato di manutenzione.

# **3. Stato di possesso del bene e titoli di occupazione**

## **3.1 Stato di possesso del bene e titoli di occupazione**

Al momento del sopralluogo il sottoscritto perito ha constatato che l'immobile non risulta occupato.

# **4. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente**

## **4.1 Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

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

#### **4.2 Verifica di eventuali vincoli di carattere storico – paesaggistici**

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

#### **4.3 Regime patrimoniale della famiglia del debitore esecutato**

L'esecutato non risulta sposato. (Si allega certificato di stato libero)

### **5. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente**

#### **5.1 Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dalle visure nei Pubblici RR.II. è emersa la piena proprietà dell'unità immobiliare gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/1992 – Registro particolare 1275 Registro Generale 9932  
Pubblico ufficiale: Vittorio Boscarelli Repertorio 31449 del 28/09/1992  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  - Annotazione n. 3296 del 13/10/2007 (permanenza dell'ipoteca ex.art. 13 comma 8 nonies D.L. 7/2007)
  - Iscrizione n. 1386 del 20/09/2012
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/1994 – Registro particolare 637 Registro Generale 5593  
Pubblico ufficiale: PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1505 del 24/02/1994  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2012 – Registro particolare 1818 Registro Generale 2513  
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 470 del 13/02/2012  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2012 – Registro particolare 1386 Registro Generale 10974  
Pubblico ufficiale: Vittorio Boscarelli Repertorio 31449 del 28/09/1992  
**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivata da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1275 del 1992.

Non si è a conoscenza di eventuali pendenze di oneri condominiali.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopraelencate, come indicato dal Testo Unico Imposte ipot. e catastali (D.Lgs. 347/90 e ss. mm.), ammontano rispettivamente in:

	imp. Ipot	Bollo	tassa Ipot.
Ipoteca giudiziale	0,5%	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria			€ 35,00
Verbale di pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00

## 6. Regolarità Edilizia ed urbanistica del bene

### 6.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Dalla ricerca urbanistica effettuata dallo scrivente in data 26/09/2012 presso il Comune di Gragnano Trebbiense è emerso che il fabbricato risulta essere stato costruito in data antecedente al giorno 1° settembre 1967.

In data 17/10/1969 veniva rilasciata licenza di costruzione per la realizzazione dei servizi igienici.

Successivamente in data 09/07/1991 veniva rilasciata sanatoria di opere edilizie abusive (Pratica n. 8 di registro) con la quale veniva regolarizzata la situazione riguardante il box.

Le planimetrie indicate ai titoli autorizzativi sopra citati risultano conformi allo stato attuale dei luoghi così come le planimetrie catastali.

### 6.2 Verifica della classificazione nel P.S.C. vigente.

L'area, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, è classificata dal P.O.C. vigente del Comune di Gragnano Trebbiense come "Tessuto di prima formazione" di cui all'art. 36 del P.S.C. (come da documentazione allegata).

### 6.3 Certificato di destinazione urbanistica.

Lo scrivente non ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica in quanto l'area di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata ha una superficie inferiore ai 5000 mq. e pertanto il suddetto certificato non è necessario. (art 30 comma 2 del DPR 380/01).

## 7. Conformità impianti

Dal sopralluogo dello scrivente si è evidenziato:

### 8.1 Impianto elettrico

L'impianto elettrico risulta in uno scadente stato di manutenzione e non conforme alle normative vigenti.

### 8.2 Impianto di riscaldamento

L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento.

## 8. Valutazione

### Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili.

### Determinazione del valore

Il valore è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona comparando prezzi di vendita per beni analoghi tenendo conto del particolare stato di degrado ed abbandono degli immobili oggetto di perizia e delle opere necessarie per il recupero degli stessi.

### Abbattimento del 20% del valore venale

Il valore venale del bene subirà un abbattimento di circa 20% 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 e dei costi per le regolarizzazioni sopra indicate.

## **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale è determinata al lordo delle pareti perimetrali esterne fino ad una larghezza di cm 50, il 50% delle pareti comuni, il 30% del balcone, il 25% del deposito e della legnaia trattandosi di pertinenze indirette:

• <b>Abitazione pt</b>	<b>34 mq x 1.00 = mq 34</b>
• <b>Abitazione p1</b>	<b>37 mq x 1.00 = mq 37</b>
• <b>Balcone</b>	<b>3 mq x 0.30 = mq 1</b>
• <b>Deposito e legnaia</b>	<b>10 mq x 0.25 = mq 3</b>

---

**Sup. commerciale unità immobiliare mq 75**

### **Valore stimato**

Valore venale dell'unità immobiliare	a corpo	= 30.000,00 €
Abbattimento forfettario del 20%		- 6.000,00 €

---

Valore a seguito di abbattimento forfettario del 20%	24.000,00 €
--	-------------

Valore venale del box	a corpo	= 5.000,00 €
Abbattimento forfettario del 20%		- 1.000,00 €

---

Valore a seguito di abbattimento forfettario del 20%	4.000,00 €
--	------------

Valore venale del lotto	<b>35.000,00 €</b>
	<b>(diconsi euro trentacinquemila/00)</b>

Valore del lotto a seguito di abbattimento forfettario del 20%	<b>28.000,00 €</b>
	<b>(diconsi euro ventottomila/00)</b>

## **9. Pagamento dell'IVA**

### **10.1 Verifica della necessità o meno del pagamento dell'IVA per il trasferimento al compratore**

Il trasferimento del bene pignorato **non comporterà il pagamento dell' IVA.**

## **10. Parere circa la comoda divisibilità in caso di pignoramento di quota**

### **11.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione della quota spettante al debitore**

Nel caso dell'abitazione oggetto di pignoramento trattasi di esecuzione immobiliare che non ha per oggetto una quota indivisa bensì l'intera proprietà in capo al debitore, pertanto il parere non è necessario.

## **11. Opere di manutenzione urgenti**

### **12.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei costi**

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile richiede le seguenti opere urgenti per ripristinarne la funzionalità e salubrità dei locali:

- realizzazione di nuovo impianto elettrico;
- realizzazione di nuovo impianto idrico-sanitario;
- realizzazione di impianto di riscaldamento;
- rifacimento completo del bagno;
- realizzazione di nuova scala per accesso al piano primo;
- finiture interne;
- finiture esterne;
- sostituzione infissi.

Tali opere sono quantificate dallo scrivente in € 30.000,00.

## **12. Piante planimetriche e fotografie**

### **13.1 Piante planimetriche**

Per quanto concerne la planimetria dell'abitazione si fa riferimento alle planimetrie urbanistiche e catastali allegate.

### **13.2 Fotografie**

E' stata allegata alla presente perizia una relazione fotografica comprendente n. 8 fotografie di cui 4 esterne e 4 interne.

## 13. Documentazione allegata alla perizia

- Atto di provenienza;
- Verifiche anagrafiche;
- Documentazione urbanistica;
- Estratto del P.S.C./P.O.C.;
- Documentazione catastale;
- Relazione fotografica.

*Il C.T.U., in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 20 dicembre 2012, è stata trasmessa, a mezzo posta elettronica certificata prima del deposito presso la Cancelleria – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza.*

Piacenza 20/12/2012

in fede  
Il consulente tecnico d'ufficio  
*(Ing. Giuseppe Esposito)*