

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

“Procedure n° 124/2020 e 108/2021 R.G.E.”

- *Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio*
- *Allegati*

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Dr. Ing. Giorgio Amato



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Procedure Esecutive Immobiliari n. 124/2020 e n. 108/2021 R.G.E.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

❖ *Premessa*

Ill.mo Sig. Giudice, tramite il verbale di giuramento redatto il giorno 28 Luglio 2021, relativo alla procedura di cui in epigrafe, **Ella nominava il sottoscritto Ing. Giorgio Amato**, residente in Corigliano Rossano in via Luca de Rosi n°6 (a. u. Rossano), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3651, ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Castrovillari, Consulente Tecnico di Ufficio nelle procedure esecutive immobiliari riunite n. 124/2020 e n. 108/2021 R.G.E. – ██████████

██████████, e dava mandato al sottoscritto di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

❖ *Controllo della documentazione*

Il sottoscritto CTU ha provveduto a controllare la completezza della documentazione ed ha verificato che sono stati notificati gli atti di pignoramento e le istanze di vendita di cui alle procedure esecutive immobiliari n. 124/2020 e n. 108/2021 nei confronti del Sig. ██████████.

Il sottoscritto ha provveduto all'inizio delle operazioni peritali eseguite in data 03/02/2022 (ALLEGATO 1).

❖ *Quesiti per l'esperto*

QUESITO n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali (**piena proprietà**) corrispondono a quelli indicati nei pignoramenti.

Di seguito viene riportata la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale dei beni pignorati.

LOTTO UNICO (in rosso) costituito dalle particelle 219 e 232





QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO

Trattasi di Capannone Artigianale con annessa corte (particella 219) realizzato in contrada Mandrone, nel Comune di Montegiordano (CS) e di terreno libero adiacente (particella 232). **NOTA BENE: Il capannone artigianale risulta totalmente abusivo, nella presente perizia verrà valutato il valore del terreno sul quale è stato edificato.**

Per la descrizione dettagliata e la relazione di stima si rimanda all'ALLEGATO 4.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

In risposta a tale quesito si rinvia all'ALLEGATO 3, nel quale vengono riportate le visure catastali, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali e il Tipo Mappale depositato.

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Di seguito un prospetto sintetico, dei beni pignorati, con informazioni e prezzo base dedotto dallo studio di stima:

Lotto	Debitore	Proprietà	Tipologia	Comune	Catasto	Dati Catastali	Prezzo base
Lotto UNICO	██████ ██████	Piena ed Intera	Capannone Artigianale con annessa corte (ABUSIVO) <u>Area edificabile</u>	Montegiordano (CS)	Fabbricati	Foglio: 19 P.la: 219 Sub.:1 Superficie: 1.860 mq	€ 123.720,80



	██████ ██████	Piena ed Intera	<u>Area edificabile</u>	Montegiordano (CS)	Terreni	Foglio: 19 P.IIa: 232 Superficie: 3.680 mq	€ 334.880,00
A detrarre demolizione del capannone esistente							€ 45.539,20
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI							€ 458.600,80

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In risposta a tale quesito si rinvia all'ALLEGATO 6, nel quale viene riportato la richiesta, inviata tramite PEC al Giudice di Pace di Trebisacce, dove è presente un archivio storico, per l'estrazione della copia del decreto di provenienza del 23 Novembre 1983 Rep. n. 52 del Pretore di Oriolo, registrato ad Amendolara il 17 Gennaio 1984 al n. 8 vol. 34 e non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, nel quale decreto dovrebbe essere riportata l'assegnazione dei terreni all'esecutato Sig. ██████████.

Inoltre, sono stati effettuati due accessi presso l'ufficio del Giudice di Pace di Trebisacce, con la presenza del cancelliere Mitidieri, nell'archivio storico ma senza successo.

Nessun atto è stato reperito, nessuna risposta formale è stata inoltrata al sottoscritto.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In risposta a tale quesito si rinvia all'ALLEGATO 4, nel quale vengono riportati l'epoca di realizzazione degli immobili, gli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi e la descrizione esatta degli immobili.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati sono occupati dal debitore esecutato.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta a tale quesito si rinvia all' ALLEGATO 4 e all'ALLEGATO 5 nel quale vengono riportate le copie delle ispezioni ipotecarie.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suoli demaniali.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni oggetto di pignoramento, dalle indagini catastali svolte, non sono gravate da censo, livello o uso civico.



QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di condomini costituiti.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

In risposta a tale quesito si rinvia all' ALLEGATO 4.

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Tale quesito non è attinente al pignoramento della presente procedura in quanto non sono presenti quote indivise.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta a tale quesito si rinvia all' ALLEGATO 7.

In conclusione

Ciò è quanto richiesto ad evazione del mandato affidato al sottoscritto, restando tuttavia a disposizione della S. V. III. per qualsiasi delucidazione.

Corigliano Rossano, lì 27/07/2022

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Amato

<<firmato digitalmente>>

