

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzione Immobiliare

G.E. F. Goggiamani

Causa n. 263/2014 - R.G.E.

***** contro

Relazione di consulenza tecnica

Il C.T.U.

Arch. Antonio Inglese

Studio Tecnico: Via Giuseppe Russo n° 1 - 87100 COSENZA – tel. 347/4949837



Indice

1. Premessa	pag. 4
2. Risposte ai quesiti	pag. 7
3. Foglio riassuntivo	pag. 12



Allegati

Verbale di sopralluogo

Rilievo degli Immobili

Rilievo Fotografico

Documentazione Catastale
(Visure e Ispezione Ipotecaria)

Documentazione Comunale

Comunicazioni



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa F. Goggiamani ha conferito, con ordinanza del **21 Giugno 2016** al sottoscritto Dott. **Arch. Antonio Inglese**, con studio tecnico sito in Via Giuseppe Russo n° 1, Cosenza, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare contraddistinta con il N° **263/2014 del R.G.E.**, promossa ad istanza dalla ***** contro *****.

In occasione del giuramento svoltosi il 21 Giugno 2016, al sottoscritto erano richiesti i seguenti quesiti :

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma cod. 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 e inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di 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 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 dei 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 dei 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 comunicazioni 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 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47 .

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa ,altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso ,la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 , n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .



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 nuova 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, nel caso in cui 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 L. 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;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;

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 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 pienoanzichè 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 o 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).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1 :

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati, e dalle ricerche visure e presso l'Ufficio U.T.E di Cosenza si è potuto stabilire che i beni non hanno subito variazioni in termini di riferimenti catastali.

Dalle Visure Catastali e Mappe Censuarie gli immobili sono individuati :

- Comune di Bisignano - Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 –Categoria A/2 – Classe U – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale mq 99 escluso le Aree scoperte - Rendita Euro 284,05 . Il bene è di proprietà d***** nata in ***** il *****

CF (*****) . L'immobile risulta per 1/1 in regime di separazione dei beni .

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 18/07/2007 .Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2007 - Repertorio n° 111931 - Rogante : Notaio Stanislao Amato Sede : Belvedere Marittimo – Registrazione : Sede Compravendita (n° 17782.1/2007) .



Quesito n. 2 :

Si è provveduto a controllare la documentazione ipo-catastale presente agli atti verificandone la completezza e l' idoneità tramite le ispezioni ipotecarie effettuate presso **l' Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare .**

Nel ventennio in esame il sottoscritto ha riscontrato per l' immobile oggetto di perizia riportati al N.C.E.U. del **Comune di Bisignano Foglio 68 – particella 202 - Sub 1** – Categoria A/2 – Classe U – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale mq 99 escluso le Aree scoperte - Rendita Euro 284,05 .

Le seguenti formalità :

1) TRASCRIZIONE del 20/07/2007– Registro Particolare al n° 17782– Registro Generale al n° 28215, Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 111931/27434 del 18/07/2007 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA .

2) ICRIZIONE del 20/07/2007– Registro Particolare al n° 7454– Registro Generale al n° 28216, Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 111932/27435 del 18/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

3) TRASCRIZIONE del 08/10/2014– Registro Particolare al n° 18342– Registro Generale al n° 22770, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1662/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI . .

Quesito n. 3 :

Atti acquisiti presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza :

Sono state acquisite, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni , ubicati nel Comune di Bisignano .

Appartamento ubicato a Bisignano – Nucleo abitato Marinella n° 61

Edificio piano terra in c/da Marinella n° 61, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :

Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 – –Categoria A/2 – Classe U – Consistenza 5,5 Vani – Superficie Catastale mq 99 escluso le Aree scoperte - Rendita Euro 284,05 .Il bene è di proprietà del ***** nata a in ***** il ***** - CF (*****) .

L' immobile risulta per 1/1 in regime di separazione dei beni .

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 18/07/2007 .Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2007 - Repertorio n° 111931 - Rogante : Notaio Stanislao Amato Sede : Belvedere Marittimo – Registrazione : Sede Compravendita (n° 17782.1/2007) .



Atti acquisiti presso il Comune di Bisignano :

Planimetrie ,concessioni edilizie,stralcio PRG - richiesta del 22 Agosto 2016 – Prot n° 12168 del Comune di Bisignano (CS) (Allegato in Perizia) .

Quesito n. 4 :

Il C.T.U. ha provveduto (con raccomandata A/R) a convocare le parti per il sopralluogo da svolgersi presso gli immobili pignorati nel Comune di Bisignano – Nucleo abitato Marinella n° 61, il giorno 23/07/2013 alle ore 10.30 .

Il sottoscritto C.T.U. all'orario indicato si è recato c/o l'immobile sito in c/da Marinella n° 61 . E' presente nell'abitazione la ***** in qualità di proprietaria .

Alla presenza della ***** si ` proceduto al sopralluogo tecnico,effettuando una puntuale misurazione dell'abitazione e rilievo fotografico .

La stessa afferma di essere la proprietaria dell'immobile . Inoltre riferisce di abitare nello stesso insieme ai due figli minorenni (di età ***** anni),inoltre ci informa di essere divorziata dal marito .

Descrizione dell' immobile :

- L'immobile si sviluppa a piano terra (ad uso abitativo):

E' cosi: costituito da un piano terra e da un piano sottotetto non praticabile :

da un ingresso,cucina soggiorno,2 stanze da letto ,bagno e ripostiglio .

All'esterno è presente un patio in legno e la corte.

Quesito n. 5 :

Non si riscontrano difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelli contenuti nel pignoramento .

E' da evidenziare che all'interno sono state effettuate alcune modifiche ,che non vanno ad aumentare la volumetria dell'immobile (Spostamento di alcuni tramezzi,con la realizzazione di un piccolo corridoio . La struttura perimetrale corrisponde al progetto .

Quesito n. 6 :

Non necessitano variazioni catastali in quanto i beni sono regolarmente accatastati .

Quesito n. 7 :

Nel Vigente Strumento urbanistico del Comune di Bisignano l'Edificio è stato edificato in un'area classificata Zona Agricola E : If = 0,03 mc/mq - H massima = ml 7,50 – Distanza dai confini 5ml – Distanza dai fabbricati 10 ml – Distanza strada (distanza ciglio stradale) come da codice della strada



Quesito n. 8 :

L'immobile identificato al foglio **Foglio 68 – particella 202 - Sub 1 –** , ubicato nel Comune di Bisignano – Nucleo abitato Marinella n° 61, e' stato realizzato con **Concessione Per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica (19)** – Pratica edilizia n° 112 del 2000 – Prot. N° 16931/2000 ;

– **Permesso di Costruzione in Variante (6)** – Pratica edilizia n° 112 del 2000 – Prot. N° 7440/2002 ;

Si fa presente che l'edificio non è provvisto di dichiarazione di Abitabilità " .

Quesito n. 9 :

Il bene pignorato è vendibile in unico **Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :

DATI DI CONSISTENZA

-Piano Terra (ad uso abitativo):

Identificato catastalmente al **Foglio 68 – particella 202 - Sub 1** – Categoria A/2 – Classe U – Consistenza mq. 99 escluso aree coperte – Rendita Euro 284,05 .

Il bene è di proprietà ***** nata in ***** il ***** CF (*****) .

superficie lorda Mq. 99,00

Quesito n. 10 :

Il bene è valutato dal C.T.U. in **UN LOTTO** .

Quesito n. 11 :

L'edificio nel Comune di Bisignano risulta occupato dal proprietario ***** e dai figli minorenni (di ***** anni) .

Titolo di possesso, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento .

Quesito n. 12 :

Non sussistono gli estremi al quesito .

Quesito n. 13 :

Sui beni pignorati, **non vi sono vincoli** artistici, storici ed alberghieri e vincoli o oneri di natura condominiale .



Quesito n. 13 Bis :

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie .

Quesito n. 14 :

METODO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. per la valutazione dell'edificio si è avvalso del criterio sintetico comparativo , prendendo in considerazione i luoghi , i prezzi di mercato, la domanda e l'offerta del sito dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima.

STIMA LOTTO

IL LOTTO risulta così composto :

- Piano terra ubicato nel Comune di Bisignano

Superficie Lorda mq 99,00

$$\text{mq } 99,00 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 29.700,00$$

Patio in legno attico all'abitazione

$$\text{mq } 38,00 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 3.800,00$$

Corte esterna

$$\text{mq } 1.300 \times \text{€}/\text{mq } 4,50 = \text{€ } 5.850,00$$

Abbattimento forfettario pari al 15%

$$\text{€ } 39.350,00 - 15\%(\text{€ } 5.902,50) =$$

Totale Lotto : € 33.447,50

Arrotondato per eccesso

Totale Lotto : € 33.450,00



Quesito n. 15 :

FOGLIO RIASSUNTIVO

I beni pignorato è vendibile in un **Unico Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :

IL LOTTO risulta così composto :

- Piano Terra (ad uso abitativo) ubicato nel Comune di Bisignano :

Identificato catastalmente al **Foglio 68 – particella 202 - Sub 1** – – Categoria A/2 – Classe U –
Consistenza mq. 99 escluso aree coperte – Rendita Euro 284,05 .

L'immobile risulta per 1/1 in regime di separazione dei beni .

Il bene è di proprietà del S***** nata a in ***** il *****

CF (***** .

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 18/07/2007 –Nota presentata con Modello Unico in
atti dal 23/07/207 ,Repertorio n°11931

Rogante : Amato Stanislao,sede Belvedere Marittimo,Registrazione sede :

COMPRAVENDITA (N° 17782.1/2007) .

- Piano terra ubicato nel Comune di Bisignano

Superficie Lorda mq 99,00

mq 99,00 x €/mq 300,00 = € 29.700,00

Patio in legno attiguo all'abitazione

mq 38,00 x €/mq 100,00 = € 3.800,00

Corte esterna

mq 1.300 x €/mq 4,50 = € 5.850,00

Abbattimento forfettario pari al 15%

€ 39.350,00 – 15%(€ 5.902,50) =

Totale Lotto : € 33.447,50

Arrotondato per eccesso

Totale Lotto : € 33.450,00

Tanto si rimette , con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Cosenza 10 / 09 /2016

Architetto Antonio Inglese

