

R.G. n. 254/2018 Esec. Imm



**Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

Causa n. 254/2018 - R.G.E.

contro

Relazione di consulenza tecnica

Il C.T.U.

Arch. Antonio Inglese

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Inglese', written over a horizontal line.

Indice

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

Allegati

All. A) - Documentazione Catastale

(Visure e Ispezione Ipotecaria)

All. B) -Verbale di sopralluogo

All. C) -Documentazione Comunale

All. D) -Planimetre immobili

All. E) - Rilievo Fotografico

All. F) – Comunicazioni

All. G) – Descrizione del Lotto

All. H) – Perizia di stima (redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07- 02.2008 (G.U. N° 47 DEL 25-02-2008).

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia ha conferito, con ordinanza del **12 Ottobre 2020** 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° 254/2018 del R.G.E., promossa ad istanza** [REDACTED]

In occasione del giuramento svoltosi **il 23 Ottobre 2020** con procedura telematica, al sottoscritto erano richiesti i seguenti quesiti :

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di Procedura Civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

- 1)** *All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, dove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eradiale;*
- 2)** *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione dell'art. 10 D.P.R. 673/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3)** *Ad aderire per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 Settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4)** *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa e in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 Giugno2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'art. 40, sesto comma, della L. 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985;*
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla L. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola dove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*
- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un'atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare, se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto infine deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relativa alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.pc. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini procedendo, se necessario, il relativo frazionamento catastale;*

- 11) *Ad accertare lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se è occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al di pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove è possibile lo alleghi e verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale date di rilascio fissata, e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti di contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vicoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 15) *Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07- 02.2008 (G.U. N° 47 DEL 25-02-2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 :

Appartamento ubicato nel Comune di Mendicino in Via Colle degli Ulivi n° 45 ex Via San Paolo

Appartamento ad uso abitativo primo piano, facente parte di un edificio di tre piani fuori terra. L'Appartamento nel comune di Mendicino è così identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza.

Appartamento ubicato nel Comune di Mendicino (CS), in Via Colle degli Ulivi n° 45 ex C/da San Paolo.

Appartamento nel comune di Mendicino così identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza:

Tabella 1 – Immobili oggetto di perizia

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	PROPRIETA'
12	1371	3	Appartamento	1°	DIRITTI ONERI REALI Proprietà 1/1

APPARTAMENTO :

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 17/03/2016 – **Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23 -03-2016. Repertorio n. 83602.**

Registrazione Sede: COMPRAVENDITA(n: 5832.1/2016).

- Abitazione 1° piano

Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7 Vani – Superficie Catastale mq 120 Totale escluse le Aree scoperte mq 114 - Rendita Euro 325,37 .

L'immobile oggetto di causa è così composto :

L'intestatario del bene è il seguente:

L'immobile risulta di proprietà del

I bene pignorato è vendibile in un **Unico Lotto**.

Quesito n. 2 :

Il C.T.U. ha provveduto attraverso PEC, a convocare le parti per le operazioni peritali da eseguire presso gli immobili pignorati (**APPARTAMENTO**) nel Comune di Mendicino (CS), in Via Colle degli Ulivi n° 45 ex C/da San Paolo, il giorno 23/02/2021 alle ore 15.30.

Il sottoscritto C.T.U. si è recato c/o l'immobile sito in in Via Colle degli Ulivi n° 45 ex C/da San Paolo – nel Comune di Mendicino e alla presenza del Custode della Procedura ha effettuato il sopralluogo tecnico,

eseguendo la misurazione dell'abitazione al Primo piano dell'edificio e effettuando un' accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti .

██████████ risulta intestataria del contratto di fitto effettuato in data Novembre 2017 n° 7688 con scadenza quadriennale (*C.fr. all.F*).

Il C.T.U. concluse le necessarie operazioni peritali di sopralluogo, in accordo con il Custode della Procedura, alle ore 17:00 chiude il sopralluogo sottoscrivendo da parte dei presenti il verbale allegato in perizia (*C.fr. all.B*).

Il bene oggetto di stima è situato nel comune di Mendicino in Via Colle degli Ulivi n° 45 (nell'atto di pignoramento è riportato in Via San Paolo), ubicato in un'area lontana dal centro urbano di Mendicino. La zona è servita da trasporto pubblico locale . È fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali reti idriche, fognanti, gas, metano, reti pubbliche di fornitura energia elettrica e telefonica. Si tratta di un appartamento residenziale inserito in un edificio di tre piani fuori terra . Il corpo di fabbrica si presenta in discreto stato di manutenzione, ha le pareti esterne intonacate e pitturate con colori chiari. L'accesso all'appartamento è dato una scala interna condominiale. L'abitazione è composta al primo piano da un soggiorno , da una cucina, 2 bagni, un ripostiglio e tre stanze da letto e all'esterno è presente un terrazzo. Gli infissi interni sono in alluminio e le pareti interne sono pitturate con colori chiari. L'immobile oggetto di causa non è soggetto ad I.V.A.

Quesito n. 3 :

La costruzione dell'edificio è successiva al 2 Settembre 1967.

Quesito n. 4 :

Il C.t.u. ha provveduto attraverso una formale richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino al fine di accertare, per la costruzione iniziata successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della concessione edilizia:

L'immobile è stato regolarmente realizzato con **Permesso a Costruire n° 12/2004 del 24-59-2204 – n° d'ordine 92 Comune di Mendicino Area Tecnica.**(*C.fr. all.C*).

Variante alla Concessione Edilizia n° 20/2007 del 10-59-2007 – n° d'ordine 175 Comune di Mendicino Area Tecnica.(*C.fr. all.C*).

Permesso a Costruire n° 19/2009 del 05-06-2009 – n° d'ordine 415 Comune di Mendicino Area Tecnica.(*C.fr. all.C*).

L'edificio è stato realizzato in un'Area Z.T.O. "B17" di Ristrutturazione Completamento.

Si allega in perizia lo Stralcio dello Strumento Urbanistico - (*C.fr. all.C*).

L'edificio è provvisto di **CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 4 del 2016 - n° d'ordine 204 Comune di Mendicino Area Tecnica.**(*C.fr. all.C*).

Quesito n. 5 :

Non ci sono terreni da periziare.

Quesito n. 6 :

- Le risultanze Catastali per **l'Appartamento al 1 piano**, hanno rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento ed è così composto :

Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7 Vani – Superficie Catastale mq 120 Totale escluse le Aree scoperte mq 114 - Rendita Euro 325,37 .

L'intestatario del bene è il seguente:

L'immobile risulta di proprietà del [REDACTED]

Quesito n. 7 :

All' atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un' atto regolarmente trascritto:

Appartamento 1 Piano

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 17/03/2016 – **Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23 -03-2016. Repertorio n. 83602.** [REDACTED] **Sede:**

Cosenza Registrazione Sede: COMPRAVENDITA(n: 5832.1/2016).

Quesito n. 8 :

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. c/o gli Uffici della Conservatoria di Cosenza, l'immobile oggetto di causa (**Appartamento Foglio 12 - Part. 1371 - Sub 3**) risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

1. TRASCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 7652 Registro Generale 10614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78905/33029 del 16/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico(C.fr. all.A)

2. TRASCRIZIONE del 24/11/2014 - Registro Particolare 21914 Registro Generale 27072
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 81509/34790 del 10/11/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico(C.fr. all.A)

3. TRASCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 5832 Registro Generale 7092
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83602/36253 del 17/03/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico(C.fr. all.A)

4. ISCRIZIONE del 23/03/2016 - Registro Particolare 761 Registro Generale 7094
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83603/36254 del 17/03/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico(C.fr. all.A)

5. ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 457 Registro Generale 4343
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85034/37335 del 19/01/2017
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA FORNITURE
 PRODOTTI PETROLIFERI
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico(C.fr. all.A)

6. ISCRIZIONE del 08/11/2018 - Registro Particolare 3195 Registro Generale 28791
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4228 del 19/02/2018
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico(C.fr. all.A)

7. TRASCRIZIONE del 15/01/2019 - Registro Particolare 877 Registro Generale 1059
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2751 del 05/12/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico(C.fr. all.A)

Quesito n. 9 :

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.

Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:

Fonti ufficiali, Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie immobiliari di zona.

STIMA LOTTO

IL PRIMO LOTTO risulta così composto :

- Primo piano Abitazione ubicata nel Comune di Mendicino

Superficie Lorda (Primo Piano) mq 104,70

mq 104,70 x €/mq 1000,00 = **€ 104.700,00**

Terrazzo esterno al primo piano

mq 20,00 circa

mq 20,00 x €/mq 500,00 = **€ 10.000,00**

Abbattimento per lo stato d'uso e età di costruzione pari al 20%

€ 114.700,00 – 20%(€ 22.940,00) =

Totale Lotto : € 91.760,00

Abbattimento forfettario pari al 15%

€ € 91.760,00 – 15%(€ 13.764,00) =

Totale Lotto : € 77.996,00

Arrotondato per eccesso

Totale Lotto : € 78.000,00

Quesito n. 10 :

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

DATI DI CONSISTENZA

Identificato catastalmente al **Foglio 12 – particella 1371 - Sub 3 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7 Vani – Superficie Catastale mq 120 Totale escluse le Aree scoperte mq 114 - Rendita Euro 325,37 .**

Tabella 2 – Consistenza Primo Lotto

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA superficie lorda mq.
12	1371	3	Abitazione		
			Abitazione	1° piano	104,70
			Terrazzo	1° piano	20,00

Quesito n. 11 :

Il bene pignorato è occupato dai proprietari dell'immobile. Non vi è l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.

Quesito n. 12 :

I beni pignorati non risultano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità;

Quesito n. 13 :

Il C,T,U, allega:

All. D) -Planimetre immobili

All. E) - Rilievo Fotografico

Quesito n. 14 :

Il C.T.U. allega:

All. F) -Descrizione del Lotto

Quesito n. 15 :

Il C.T.U, allega:

All. G) - **Perizia di stima** (redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07- 02.2008 (G.U. N° 47 DEL 25-02-2008).

CONCLUSIONI

La documentazione in atti è risultata completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. Nei documenti depositati dal Creditore procedente è presente una relazione notarile ventennale, redatta dal [REDACTED], che fa riferimento alla posizione dell' immobile pignorato in data 12 Novembre 2018 - Re. N° 2751, con Trascrizione in data 15 Gennaio 2019 ai numeri 1059 R.G e 877 R.P..

Pertanto avendo sviluppato i quesiti richiesti, il sottoscritto sottolinea i seguenti punti riscontrati nel corso delle indagini peritali:

1) **Il C.T.U. dalle verifiche c/o l'UTE di Cosenza** ha avuto modo di verificare che l'immobile oggetto di causa ad oggi è di proprietà del [REDACTED]

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 17/03/2016 – **Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23 -03-2016. Repertorio n. 83602.** Rogante: [REDACTED]

Registrazione Sede: COMPRAVENDITA(n: 5832.1/2016).

2) **Il C.T.U. su Disposizione del Giudice Dott. Giuseppe Sicilia del 22 - 03 - 2021**, ha provveduto ad escludere dalla perizia il terreno presente nell'atto di pignoramento, identificato catastalmente c/o l'U.T.E. DI Cosenza al Foglio 5 - Part. 659 del Comune di Mendicino.

Il sottoscritto stabilisce il valore del LOTTO in € **78.000,00** così come espresso nel foglio riepilogativo.

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

Cosenza 29 / 03 /2021

Arch. Antonio Inglese

