

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**Consulenza tecnica per l'esecuzione immobiliare promossa da OMISSIS.
contro: OMISSIS R.G.E. 298/2016 .**

Torano Castello 03/01/2018

IL C.T.U.

ING. OMISSIS

INDICE

CAPITOLI:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **LE OPERAZIONI PERITALI**
- 3) **I QUESITI**
- 4) **CONCLUSIONI**
- 5) **ELENCO ALLEGATI**

1.0 Premessa

Il sottoscritto OMISSIS, con studio tecnico in OMISSIS in via OMISSIS, nominato dall'Ill.mo G.E. OMISSIS come consulente tecnico d'ufficio nel presente procedimento giudiziario, compariva in udienza in data 25/09/2017, per il giuramento di rito, dinanzi al G.E. che lo incaricava di rispondere ai quesiti formulati riportati, per maggiore chiarezza di seguito:

- 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o 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 d'acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza del 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 del 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 rispondendo 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'identificazione 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 della 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 dall'articolo 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 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, 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 resistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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 forfetario 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.

2.0 Operazioni Peritali

Giorno 25/09/2017 giuravo presso il Tribunale di Cosenza, prendendo possesso dei quesiti a me posti dal Giudice OMISSIS, procedura n° 298/2016.

Prima di effettuare il sopralluogo tecnico sono state effettuate le indagini preliminari per l'identificazione del sito e la verifica di concretezza dei dati catastali registrate sul sito dell' Agenzia dell'Entrate.

Successivamente, è stato comunicato alle parti a mezzo di Raccomandata A/R del 13/11/2017 (in allegato) la data del primo sopralluogo per dare inizio agli accertamenti peritali fissata per il 25/11/2017, presso il sito ubicato nel Comune di Mendicino (CS) alla via Sandro Pertini 2, identificato nel N.C.E.U. al foglio 7, particella 380, sub.2.

In data 16/11/2017 ho effettuato richiesta a mezzo pec al comune di Mendicino per ottenere la documentazione necessaria alle ispezioni peritali.

In data 25/11/2017 ispezionavo l'immobile oggetto della procedura, con l'esecuzione di diverse fotografie degli ambienti e di rilievi metrici per la redazione dettagliata della pianta dell'immobile.

In data 04/12/2017 ho effettuato comunicazione a mezzo pec al comune di Mendicino per sollecitare quanto richiesto.

In data 07/12/2017 non avendo ricevuto quanto richiesto mi recavo alla sede Municipale del comune di Mendicino con esito negativo.

In data 11/12/2017 mi recavo presso la sede Municipale del comune di Mendicino e finalmente entravo in possesso della documentazione richiesta.

Successivamente avendo tutti i dati a disposizione si è passato alla risoluzione dei quesiti, alla redazione delle piante dell'immobile, nonché alla sua stima.

3.0 Risposte ai Quesiti

3.1 RISPOSTA AL 1° QUESITO:

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 e al creditore pignorante quelli mancanti o 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 d'acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza del 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 del 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

E' stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta completa ed idonea.

3.2 RISPOSTA AL 2° QUESITO

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).

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 10/11/2017 Immobile Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 00380 Subalterno 0002

ISCRIZIONE del 01/10/1998 - Registro Particolare 2734 Registro Generale 20005
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 83186 del 29/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota: disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. **Comunicazione n. 1159 del 01/04/2010** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/03/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 08/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. **TRASCRIZIONE del 12/11/1998** - Registro Particolare 17960 Registro Generale 23015
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 83406 del 19/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota: disponibile in formato elettronico

3. **ISCRIZIONE del 19/02/2010** - Registro Particolare 971 Registro Generale 4825
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 76496/29123 del 17/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota: disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE del 21/06/2013** - Registro Particolare 11046 Registro Generale 15718 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 81564/33262 del 20/06/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. - Nota: disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

5. **TRASCRIZIONE del 28/12/2016** - Registro Particolare 25291 Registro Generale 31117
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2191/2016 del 05/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota: disponibile in formato elettronico

3.3 RISPOSTA AL 3° QUESITO

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.

E' stata richiesta la documentazione catastale del bene, riportata negli allegati n° 12-13-14-15, consistente nella visura attuale ed in quella storica, nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale.

3.4 RISPOSTA AL 4° QUESITO

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.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della perizia è individuato nel Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati - Sezione urbana - Foglio 7, Particella 380, Subalterno 2, Zona D1 con rendita di 852,15 euro, 10 vani, categoria A7, classe 1, Superficie catastale mq 337.

DESCRIZIONE DEL BENE

La struttura è composta da un fabbricato che comprende due unità abitative contigue, di cui solo una è oggetto di questa perizia, l'altra unità abitativa pertanto viene esclusa. L'unità abitativa in questione è composta da tre livelli di cui uno seminterrato e in aggiunta un sottotetto, il terreno sul quale è posizionata è rappresentato da una corte comune con accesso carrabile ed annesso giardino, la proprietà è recintata e si accede ad essa per mezzo di cancelli due cancelli d'ingresso

uno di tipo carrabile l'altro di tipo pedonale. L'utilizzo della corte e del giardino risulta condiviso con l'altro condomine pe cui queste zone compresi l'arredo, la recinzione e i cancelli sono da ritenersi parti comuni e a gestione condominiale.

Il sistema costruttivo adottato è quello a struttura intelaiata in cemento armato e tampognatura in laterizi, dal punto di vista architettonico il fabbricato presenta delle caratteristiche geometriche tipiche di una villa con giardino, gli spazi sono ben studiati e suddivisi ed esprimono anche caratteristiche di funzionalità e di comfort. Le forme geometriche sono in armonia con le caratteristiche della zona, periferica e residenziale.

I solai sono di tipo misto in laterizio e c.a. e in laterizi e travetti, gli infissi sono in alluminio anodizzato bianco, muniti di vetrocamera, con ante esterne di alluminio tipo veneziane. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano seminterrato e all'ultimo piano (Sottotetto), mentre al piano primo, al secondo e sulle scale interne il pavimento è di granito. Nei bagni il pavimento è costituito da gres porcellanato, ed i muri sono rivestiti con piastrelle del medesimo materiale. I locali sono ottimamente rifiniti, l'utilizzo dei materiali utilizzati è di buona qualità così come gli arredi e gli accessori. Il pavimento esterno è costituito da mattonelle in cls sui marciapiedi e su parte della corte, mentre i ballatoi e la scala sono di materiale tipo monocottura. Sono presenti tutti gli impianti essenziali e di comfort abitativo, è presente l'impianto Elettrico FM e di illuminazione, impianto idrico e fognario, impianto di riscaldamento autonomo ed in alcune zone è presente anche la climatizzazione ad alimentazione elettrica (motore esterno + split interno installato a muro).

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord con la Particella 641 e 381 a Sud con le particella 322 e 323, ad Est con la Particella 640, ad Ovest con la particella 381, del foglio 7 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA

Il fabbricato sorge a SUD della strada comunale Viale della Concordia in località Pasquali del comune di Mendicino, imboccando la traversa Via Sandro Pertini dopo circa 200 metri, si giunge alla proprietà, ubicata al numero civico 2.

L'unità abitativa si compone di tre livelli e un locale sottotetto:

- al piano seminterrato, abbiamo l'ingresso dalla corte, ampia cucina soggiorno con caminetto, un bagno, uno studio e la scala interna per accesso al piano primo.
- Al piano Terra troviamo il corridoio di ingresso dalla corte, ampia cucina soggiorno con balconi, ampio salone, un bagno e un ripostiglio, inoltre la scala interna per l'accesso al piano secondo.

- Al piano Primo si trovano tre stanze da letto e due bagni e la scala interna per l'accesso al piano sottotetto

-Il piano Secondo (sottotetto) è un locale unico adibito a ripostiglio.

-Due balconi al piano Terra e due balconi al piano primo.

ALTEZZE : piano seminterrato m.2,70; piano terra m.2,76; piano primo m.2.75; piano sottotetto altezza minima m.1,05 altezza massima m. 2,25

SUP. UTILE CALPESTABILE mq. 287,25

La superficie utile è stata depurata dai balconi.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il Comune di Mendicino della provincia di Cosenza dalla quale dista circa 15 km è situato ai piedi del monte Cocuzzo. Il centro urbano si trova a 500 metri sul livello del mare. Altezza minima: 244 metri. Altezza massima: 1.513 metri. Escursione altimetrica: 1.269 metri. Il territorio cittadino di Mendicino ha una superficie di circa 35,00 km². Confina ad Ovest con lo spartiacque del Monte Cocuzzo, divisione naturale fra i territori di Fiumefreddo Bruzio, Longobardi e Belmonte Calabro. A Sud con il territorio di Lago e Domanico. Ad Est il fiume Caronte lo separa da Carolei, il Busento da Dipignano e il Santomiele da Cosenza. A Nord, infine, i torrenti Janno e Campagnano lo dividono rispettivamente, da Cerisano e da Castrolibero. ,

CENNI STORICI

Mendicino ha origini antichissime. Sertorio Quattromani enumera le antiche città enotrie e, fra esse, Menecina che si ritiene essere l'odierna Mendicino. Menecina fu distrutta dai Romani insieme con Pandosia, città che, secondo alcuni, doveva sorgere presso l'odierna contrada **S. Michele**. Dopo la distruzione di Menecina e di Pandosia, fu deciso di costruire una città, la seconda Mendicino, sul costone roccioso oggi chiamato **Timpa Limena** (località Micino Vecchio). La vita di questa nuova città fu però travagliata da continue invasioni e da movimenti tellurici, finché, tra il X e il l'XI secolo fu saccheggiata e distrutta dai Saraceni. Gran parte della popolazione si sparse allora sull'intero territorio, il rimanente (prevalentemente artigiani) si concentrò sulla piccola collina rocciosa cuneiforme, oggi chiamata "**Castello**". Sorse così il nucleo di case chiamata terza Mendicino, che, a poco a poco, si ingrandì verso ovest costituendo l'attuale centro urbano. Scarse notizie si hanno circa l'evoluzione del paese nei secoli successivi; ne sembra che avvenimenti notevoli abbiano influito, in maniera determinante, sul naturale sviluppo del paese e sulle sue condizioni economiche, basate essenzialmente sulle attività agricole ed artigianali.

3.5 RISPOSTA AL 5° QUESITO

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'identificazione 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.

Esistono delle difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, ma consentono l'identificazione del bene.

3.6 RISPOSTA AL 6° QUESITO

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.

Sono state rilevate difformità dal punto di vista catastale, per cui è necessario aggiornare le planimetrie e la relativa documentazione con un costo Totale di 1.500,00€

3.7 RISPOSTA AL 7° QUESITO

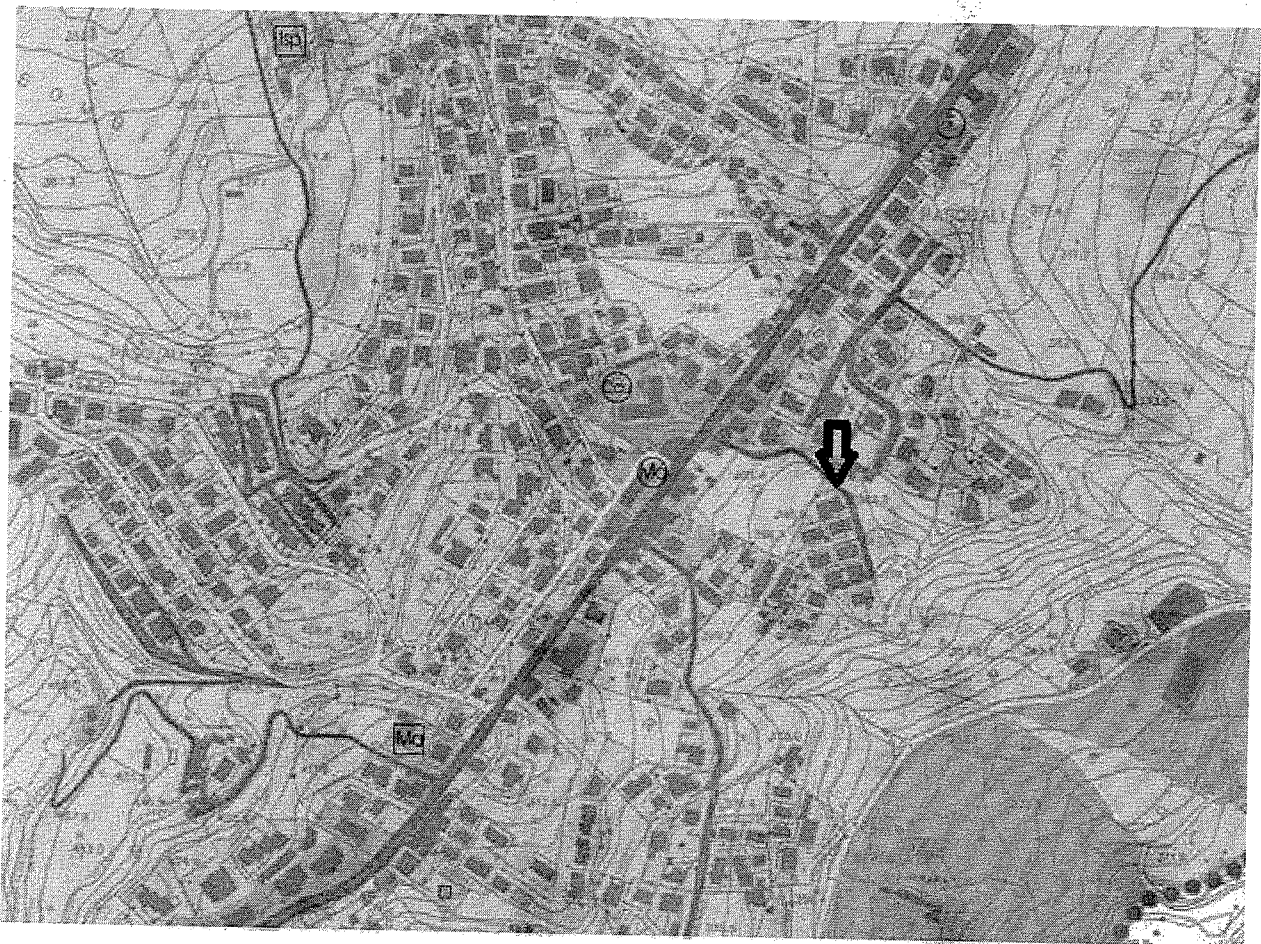
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Come si evince nelle seguente figura il fabbricato si trova in una zona Residenziale, e le aeree circostanti sono zone miste: Agricole e Residenziale Agricole. Tuttavia la zona è soggetta a vincoli in quanto la zona di sismica è stata individuata come tipo R2, soggetta pertanto a vincoli restrittivi.

Comune di Mendicino (CS) Foglio 7 Mappale 380

Fonte: Piano strutturale Comunale Legge urbanistica del 16 Aprile 2002 N°19

Zona Residenziale



LEGENDA

- Confini Comunali
- Viabilità autostradale
- Viabilità provinciale
- Viabilità comunale principale
- Viabilità comunale secondaria

- Elettrودotto 20 KV
- Elettrودotto 380 KV
- △ Cabina elettrica
- Cabina gas
- Cabina telecom
- Metanodotto

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DI AREE ED EDIFICI

- | | |
|--|---|
| Residenziale | Commerciale |
| Residenziale misto | Abbandonata |
| Area agricola e residenziale agricola | In costruzione |
| Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico | Rudere |
| Distribuzione benzina | Deposito |
| Produttiva artigianale / industriale | Area agroforestale |
| Ristorazione / Attività ricettive | Territori boscati e ambienti seminaturali |

Zona Sismica *R2

*Le zone sismiche di tipo R2 sono Aree potenzialmente pericolose sotto il profilo idrogeologico per elevata acclività dei versanti, intensa attività idrodinamica, amplificazioni sismiche localizzate, terreni con limitate capacità portanti e/o con locali disomogeneità fisico-meccaniche laterali e verticali. Rientrano in questa classe di fattibilità tutte le aree in frana classificate dal P.A.I. e confermate pericolose o a rischio (R2-R1), soggette anche alla disciplina dell'art. 18 delle Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia. Limitatamente alle aree per cui permangono interessi giustificati per la trasformazione urbanistica, l'urbanizzazione sarà subordinata a studi geologici e geotecnici di estremo dettaglio e in genere solo a seguito d'interventi di sistemazione quali: estese opere di sostegno, sbancamenti diffusi, impiego di fondazioni speciali, sistemazioni idrauliche in alveo e di versante. Possibili elevati costi di urbanizzazione. In questa classe ricadono pertanto le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità serie che non possono in alcun modo essere trascurate in fase di modifica della destinazione d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste zone è subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine volti a meglio definire l'entità e la distribuzione dei fenomeni attraverso rilievi, prove in sito ed in laboratorio e ogni altra attività che possa consentire di precisare le idonee destinazioni, le volumetrie ammissibili e le tipologie costruttive più opportune. Gli studi dovranno inoltre definire gli interventi atti alla mitigazione del rischio e, dove possibile alla sua completa rimozione. Potranno essere previsti sistemi di monitoraggio al fine di compiere previsioni sulla possibile evoluzione dei fenomeni prevedendone in tal modo gli effetti.



3.8 RISPOSTA AL 8° QUESITO

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 della 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 dall'articolo 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.

Breve storia dell'immobile

I coniugi in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS acquistavano con atto di compravendita del 19/10/1998 davanti a OMISSIS, Notaio in OMISSIS, l'Immobile in oggetto della procedura, dalla società OMISSIS

TRASCRIZIONE del 12/11/1998 - Registro Particolare 17960 Registro Generale 23015
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 83406 del 19/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Con atto pubblico del notaio OMISSIS del 20/06/2013 n° 82564 di rep. e n° 33262 di racc., i Sig.ri OMISSIS, ciascuno per la propria quota, hanno donato l'intera proprietà, riservandosene per sé in corrispondenza della rispettiva quota il diritto di abitazione vita natural durante con reciproco diritto di accrescimento alle figlie OMISSIS.

Detto Fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia N° 14 del 25/05/1992 rilasciata dal comune di Mendicino (CS), e dalla concessione in variante N° 8 rilasciata in data 05/04/1993; lo stesso comune a lavori ultimati, in data 19/08/1998 rilasciava Autorizzazione di Abitabilità prot. N° 6596 (in allegato).

Dopo aver proceduto all'ispezione ho constatato che sia la planimetria depositata al catasto sia la planimetria depositata in comune risultano difformi dallo stato dei fatti.

Le difformità si suddividono in:

- interne al fabbricato che necessitano di adeguamenti planimetrici e catastali (vedi allegato N° 20)
- esterne che riguardano la corte comune. (presenza di una tettoia adiacente al fabbricato utilizzata in parte come legnaia, ricovero auto) opera abusiva. (allegato 18 Rilievo Fotogr.)

Le difformità che riguardano le divisioni interne al fabbricato risultano sanabili, mentre per quanto concerne l'esterno ed in particolare la costruzione della tettoia, tra i documenti che ho visionato, non ci sono documenti che ne attestino la sussistenza e l'esistenza, per cui è da ritenersi opera

abusiva. Come recita l'art.41 dello strumento urbanistico del comune di Mendicino si fa riferimento a:

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Poiché la tettoia è abusiva e sprovvista di tutta la documentazione che ne attesti l'esistenza, della progettazione con le caratteristiche dei materiali utilizzati, i calcoli statici etc. è impossibile stabilire a priori se sussistano le condizioni per affrontare la soluzione della sanatoria. Nel caso in cui non fosse possibile sanare l'opera abusiva, si dovrebbe procedere alla demolizione della stessa per cui in ogni caso ci sarebbero dei costi da sostenere. In entrambi i casi orientativamente questi costi possono essere valutati con una spesa di **3.000,00€**

Riassumendo:

- Costi per variazioni e aggiornamento planimetrie Catastali 1.500,00€
- Costi per sanatoria o demolizione della Tettoia abusiva 3.000,00€

TOTALE 4.500,00 EURO (diconsi QUATTROMILACINQUECENTO/00)

3.9 RISPOSTA AL 9° QUESITO

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.

La tipologia dell'immobile consente la vendita in un solo lotto.

3.10 RISPOSTA AL 10° QUESITO

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.

L'immobile è pignorato pro-quota in quanto è di proprietà delle OMISSIS per i diritti pari a ½ ciascuno.

3.11 RISPOSTA AL 11° QUESITO

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.

Il bene a partire dal 20 giugno 2013 risulta essere di proprietà delle OMISSIS, i genitori donanti (OMISSIS) tuttavia si sono riservati il diritto di usufrutto sul bene donato.

3.12 RISPOSTA AL 12° QUESITO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento, di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta tale eventualità.

3.13 RISPOSTA AL 13° QUESITO

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 resistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sul bene non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non sono emersi vincoli condominiali, né diritti demaniali o usi civici.

3.13bis RISPOSTA AL 13°bis QUESITO

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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.

Non risulta tale eventualità.

3.14 RISPOSTA AL 14° QUESITO

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 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.

L'unità abitativa in questione è composta da tre livelli di cui uno seminterrato e in aggiunta un sottotetto, il terreno sul quale è posizionata è rappresentato da una corte con accesso carrabile ed

annesso giardino, la proprietà è recintata e si accede ad essa per mezzo di cancelli due cancelli d'ingresso uno di tipo carrabile l'altro di tipo pedonale.

Esso si compone di un unico lotto così diviso:

- al piano seminterrato, abbiamo l'ingresso dalla corte veranda chiusa, ampia cucina soggiorno con caminetto, un bagno, uno studio e la scala interna per accesso al piano primo.
- Al piano Terra troviamo il corridoio d'ingresso dalla corte, ampia cucina soggiorno, ampio salone, un bagno e un ripostiglio, inoltre la scala interna per l'accesso al piano secondo.
- Al piano primo si trovano tre stanze da letto e due bagni e la scala interna per l'accesso al piano sottotetto.
- Il piano Secondo (sottotetto) è un locale unico adibito a ripostiglio.
- Due balconi al piano Terra e due balconi al piano primo.

La pavimentazione risulta in granito al piano primo e al piano secondo, mentre nelle rimanenti zone è di gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni sono tutti in piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi sono in alluminio, completi di lamelle apribili alla romana, dotati di doppia guarnizione di tenuta nonché di vetro camera. L'appartamento è dotato impianto elettrico ed idrico e di impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato a metano. Il piano seminterrato e il piano primo sono provvisti di climatizzatore (split+ unità esterna) ad alimentazione elettrica. I corrimano delle scale interne sono in ferro lavorato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno utilizzare il metodo sintetico, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche di valutazione.

In generale il metodo consente di ricavare, mediante coefficienti disponibili nella letteratura tecnica il più probabile valore di mercato dell'immobile, partendo dalle rilevazioni dei prezzi unitari disponibili, applicando eventuali detrazioni o maggiorazioni necessarie per tener conto delle specifiche condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli in cui i dati sono disponibili. Naturalmente si fa riferimento alla superficie lorda complessiva e non a quella calpestabile.

E' stato possibile esaminare alcune offerte di vendita di agenzie immobiliari, in particolare Immobiliare OMISSIS e OMISSIS del gruppo OMISSIS, in più è stata fatta un'indagine nella zona presso i privati aventi unità immobiliari in vendita, per ricavare il valore unitario richiesto.

Provincia: Cosenza
Comune: Mendicino
Indirizzo: Via Degli Enotri, 24
Cap: 87040
Prezzo: € 240.000
Tipologia: Ville
Superficie: mq 300 ca.
Locali: 6
Sottotipologia: Porzione di bifamiliare
Anno di costruzione: 2000 **Categoria:** Civile

Provincia: Cosenza
Comune: Mendicino
Indirizzo: Via Colle Degli Ulivi, 23
Cap: 87040
Prezzo: € 298.000
Tipologia: Ville
Superficie: mq 250 ca.
Locali: 4
Sottotipologia: Bifamiliare
Anno di costruzione: 2000
Bagni: 3
Camere da letto: 3
Terrazzi: 1
Balconi: 2
Box: 1
Posti auto: 3
Arredamento: Assente
Tipo proprietà: Intera proprietà
Altre camere: 3
Categoria: Civile

Provincia: Cosenza
Comune: Mendicino
Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, 9
Cap: 87040
Prezzo: € 295.000
Tipologia: Ville
Superficie: mq 300 ca.
Sottotipologia: Villa singola
Anno di costruzione: 1998
Piani edificio: 3
Bagni: 4
Camere da letto: 3
Terrazzi: 1
Balconi: 4
Arredamento: Assente
Tipo proprietà: Intera proprietà
Categoria: Signorile

Si evince un valore medio ordinario, per immobili con destinazione e posizione analoga, pari a 1.047,00 € x mq.

Il dato ricavato risulta allineato ai valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, a cura dell'Agenzia del territorio che attribuisce alle abitazioni di uso civile, nella zona da noi

interessata, in normale stato conservativo, relativamente al 1 semestre del 2017 (Allegato 17), valori compresi tra un minimo di 800,00 € x mq e un massimo di 1.150,00 € x mq.

Tuttavia considerate le ottime rifiniture interne, l'impiego e la qualità dei materiali che sono stati utilizzati per la costruzione e l'allestimento dell'unità abitativa corredata da accessori pregiati, ritengo si possa individuare il valore di 1.000,00 euro per metro quadro (mq.), senza ulteriori deprezzamenti se non quelli imposti dalla procedura in oggetto.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE

Mq Coperti utili seminterrati $86,95 \times 0,75 = 65,21$ (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40

Mq Coperti utili fuori terra $154,3 \times 1,1 = 169,73$ Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.

Mansarde e Sottotetti non abitabili $46 \times 0,35 = 16,1$ Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

Balconi e Lastrici solari mq 32,15 Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%
 $\text{mq } 25 * 0,25 = 6,25 \text{ mq} ; \text{mq } 7,15 * 0,10 = 0,715 \text{mq} \quad \text{mq } 6,25 + \text{mq } 0,715 = 6,965 \text{ mq}$

SUPERFICIE UTILE mq. 287,25

Superficie Balconi mq. 32,15

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA mq. 319,40

SUPERFICIE COMMERCIALE COPERTA mq. 251,04

SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTA mq. 6,965

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq) $251,04 + 6,965 = 258,005 \text{ mq}$

Con il valore unitario determinato, il valore complessivo dell'immobile è pari a:

$258,005 \text{mq} * 1.000,00 \text{ € X mq.} = \text{TOTALE Euro } 258.005,00$ da cui occorre detrarre i costi di:

- Costi per variazioni e aggiornamento planimetrie Catastali 1.500,00€
- Costi per sanatoria o demolizione della Tettoia abusiva 3.000,00€

TOTALE COSTI 4.500,00 EURO (diconsi QUATTROMILACINQUECENTO/00)

Ne risulta un valore di euro : $(258.005,00 - 4.500,00) = 253.505,00$

L'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, riduce il valore trovato a euro $253.505,00 * 0,85 = 215.479,25$ euro

Che in cifra tonda è 215.000,00€ (diconsi EURODUECENTOQUINDICIMILA/00)

"3.15 RISPOSTA AL 15° QUESITO

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.

Vedi Foglio Riassuntivo

4.0 CONCLUSIONI

In base ai quesiti formulati è stato individuato l'immobile oggetto della procedura esecutiva e sono stati compiuti tutti gli accertamenti necessari per la vendita dell'intera proprietà del bene, individuato in un unico lotto, il cui il più probabile valore di mercato in base al metodo sintetico adottato ed alle detrazioni applicate è risultato:

215.000,00€ (diconsi EURODUECENTOQUINDICIMILA/00)

5.0 Elenco Allegati

Sono parte integrante della relazione i seguenti 21 Allegati:

Copia verbale conferimento incarico	ALLEGATO 1
Copia A/R e Pec inviate	ALLEGATO 2
Verbale del sopralluogo	ALLEGATO 3
Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano	ALLEGATO 4

Certificato Agibilità	ALLEGATO 5
Collaudo Statico	ALLEGATO 6
Attestazione conformità norme edilizie antisismiche	ALLEGATO 7
Dichiarazione conformità impianto a regola d'arte	ALLEGATO 8
Sezione e prospetti Fabbricato da progetto	ALLEGATO 9
Piante Fabbricato da progetto	ALLEGATO 10
Atto di compravendita	ALLEGATO 11
Visura Catastale Attuale	ALLEGATO 12
Visure Catastali Storica	ALLEGATO 13
Estratto di Mappa Catastale dell'immobile	ALLEGATO 14
Planimetria catastale dell'immobile	ALLEGATO 15
Ispezione Ipotecaria	ALLEGATO 16
Banca dati quotazioni immobiliari	ALLEGATO 17
Rilievo fotografico dell'immobile	ALLEGATO 18
Foglio Riassuntivo	ALLEGATO 19
Planimetria stato attuale con sovrapposizione stato catastale	ALLEGATO 20
Planimetria stato attuale	ALLEGATO 21

Foglio Riassuntivo

Provincia: Cosenza

Comune: Mendicino

Indirizzo: Via Sandro Pertini N° 2, (località Pasquali).

Cap: 87040

Identificazione catastale: Sezione urbana - Foglio 7, Particella 380, Subalterno 2, Zona D1, 10 vani, categoria A7, classe 1, Superficie catastale mq 337.

Tipologia: Ville

Superficie Commerciale: mq 258 ca.

Sottotipologia: Villa Bifamiliare

Anno di costruzione: 1992

Natura del bene: nuda proprietà pro-quota per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno degli esegutati, lotto interamente pignorato.

Prezzo base: € 215.000,00

Piani edificio: 4

- piano Seminterrato, ingresso dalla corte veranda chiusa collegata ad ampia cucina soggiorno con caminetto, un bagno, uno studio e la scala interna per accesso al piano primo.
- piano Terra composto da corridoio d' ingresso dalla corte, ampia cucina soggiorno, ampio salone, un bagno e un ripostiglio, inoltre la scala interna per l'accesso al piano secondo, due balconi.
- piano Primo composto da tre stanze da letto e due bagni e la scala interna per l'accesso al piano sottotetto, due balconi.
- piano Secondo (sottotetto) locale unico adibito a ripostiglio.

Bagni: 4

Camere da letto: 3

Cucine soggiorno: 2

Salone: 1

Studio: 1

Ripostigli: 2

Balconi: 4

Tipo proprietà: Intera proprietà

Categoria: Signorile



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzione Immobiliari

Alla C.A. Illustr.mo Dott. Giorgio Previte
P.C. Avvocato

Oggetto: Rettifica alla relazione CTU Procedura esecutiva immobiliare n. 298/2016 RGE G.E. dott. Giorgio Previte

promossa da: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOC. COOP. (c.f.: 01935780799), con sede in Cropani (CZ),

alla Via Flaminia n. 1

contro: _____ residente in Mendicino (CS)

e

residente in Mendicino (CS) _____ rappresentata dai signori

_____ entrambi residenti in Mendicino (CS) _____ in qualità di genitori

esercenti la potestà, e dall'avv.

residente in Rende _____ in qualità di Curatore Speciale Avv.

587100 COSENZA

avente ad oggetto l'immobile ubicato nel Comune di Mendicino (CS) e distinto nel N.C.E.U. di detto Comune

al foglio 7, particella 380, sub 2.

Illustriss.mo Sig. Giudice, premesso che il sottoscritto in qualità di CTU inviava a mezzo pec in data 7 Gennaio 2018 a codesto Tribunale e alle parti la relazione peritale ultimata, (come disposto al punto 2 nel verbale di accettazione incarico ricevuto il 25 settembre 2017, depositi il proprio elaborato peritale almeno 45 gg prima della prima udienza fissata per il 27 Febbraio 2018), comunicando a quest'ultimi di far pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni o note inerenti la relazione peritale entro 10 giorni.

In data 1 Marzo 2018 ho letto la comunicazione inviatami giorno 8 Febbraio 2018 dall'Avvocato

il quale dopo aver letto la mia relazione, chiedeva una rettifica della stessa in quanto evidenziava un errore.

L'errore segnalatomi dall'avvocato _____ consiste nell'inesattezza contenuta nella medesima relazione di stima nella parte in cui si afferma (**cfr.: punto 3.11 - risposta al quesito 11°**) che i signori

e _____ (debitori ed originari proprietari dell'immobile pignorato) hanno trasferito la proprietà alle figlie, _____ mediante atto di donazione, con riserva dell'usufrutto.



In realtà, per come risulta dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale ventennale allegata al fascicolo della procedura e per come correttamente esposto dallo scrivente in altro punto della medesima relazione di stima (cfr.: punto 3.8 - risposta al quesito 8° - breve storia dell'immobile),

i sigg. **hanno donato alle figlie l'intera proprietà riservandosi**

il solo diritto di abitazione.

Scusandomi per l'errore di trascrizione commesso, Le chiedo di accogliere questa rettifica inerente a quanto precedentemente esposto.

La ringrazio anticipatamente.

Torano Castello 02/03/2018

IL CTU

Ing. Umberto Mario Furlano

