

R.G. n. 44/2020 Esec. Imm



Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

Causa n. 44/2020 - R.G.E.

BARCLAYS BANK IRELAND PLC
contro

i Sigg.:

Relazione di consulenza tecnica

Il C.T.U.

Arch. Antonio Inglese

Indice

1. Premessa	pag. 4
2. Risposte ai quesiti	pag. 9
3. Foglio riassuntivo	pag. 17

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 **14 Dicembre 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° 44/2020 del R.G.E., promossa ad istanza dalla **BARCLAYS BANK IRELAND PLC** contro i Sigg.

In occasione del giuramento svoltosi il **14 Dicembre 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 Giugno 2001, 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 relative 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 alleggi 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 Celico in Via Resistenza n° 17

Appartamento ad uso abitativo primo piano e secondo piano sottotetto, facente parte di un edificio di tre piani fuori terra e di un seminterrato. L'Appartamento comunicante tra 1° e 2° piano nel comune di Celico è così identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :

Tabella 1 – Immobile oggetto di perizia

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	PROPRIETA'
39	201	2	Appartamento	1° - 2°	DIRITTI ONERI REALI Proprietà ½ sig. & Proprietà ½ sig.ra

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 29/04/2002 - protocollo n. 231562 Voltura in atti dal 18/07/2002 Repertorio n.: 12477 Rogante: DE SANTIS Sede: SPEZZANO DELLA SILA

Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 9999 del 17/05/2002 COMPRAVENDITA (n. 182589.1/2002).

- Abitazione 1° e 2° piano

– Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7 Vani – Superficie Catastale mq 157 Totale escluse le Aree scoperte mq 149 - Rendita Euro 347,06 .

L'immobile oggetto di causa è così composto :

Gli intestatari del bene sono i seguenti:

proprietari i sigg.

. L'immobile risulta per 1/2 di proprietà del sig. _____ e per 1/2 di proprietà della sig.ra _____
(C.fr. all.A).

Il bene pignorato è vendibile in un' **Unico Lotto**.

Quesito n. 2 :

Il C.T.U. ha provveduto attraverso PEC, a convocare le parti per il sopralluogo peritale da eseguire presso gli immobili pignorati nel Comune di Celico (CS), ubicati in Via della Resistenza n° 17, il giorno 29/11/2021 alle ore 15.30.

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 29/11/2021 alle ore 15.30 si è recato c/o l'immobile sito in in Via della Resistenza n° 17 –nel Comune di Celico. Alla presenza del Custode della Procedura Avv. Polillo Patricia

Biagina e dei proprietari i sigg.

ha effettuato il sopralluogo tecnico, eseguendo la misurazione dell'abitazione al Primo e secondo piano dell'edificio e un' accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti .

Si fa presente che il numero civico 15 corrispondente alla residenza dei sigg.

è ubicato al primo piano dell'edificio in Via della Resistenza n° 17.

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 Celico in Viale della Resistenza nà 17 in prossima del centro. 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 e di un seminterrato. 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 esterna. La comunicazione tra il primo piano e il secondo piano è data da una scala in ferro interna all'appartamento. L'abitazione è composta al primo piano da un soggiorno, da una cucina, bagno, tre stanze da letto. Al secondo piano troviamo uno spazio centrale praticabile e adoperato come locale di sgombero, le rimanenti parti risultano soffitte non praticabili.

Gli infissi interni sono di legno di colore marrone , le veneziane esterne in alluminio, le pareti interne sono pitturate con colori chiari ed alcune sono rivestite con carta da parati.

Al primo piano ci sono i balconi così come al secondo piano.

Il C.t.u. fa notare che al secondo piano dell'edificio in fase di operazioni peritali ha riscontrato nel locale di sgombero di un piccolo bagno, non risultante nella planimetria catastale.

L'immobile oggetto di causa non è soggetto ad I.V.A.

Quesito n. 3 :

La costruzione è iniziata dopo il 2 Settembre 1967.

Quesito n. 4 :

Il C.t.u. ha provveduto attraverso una formale richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Celico ad 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 **Concessione Edilizia n° 37 del 01-09-1988 – Prot. 2449** – in aggiunta della **Concessione -Pratica Edilizia n° 134 del 1977**.

Variante alla Concessione Edilizia n° 37 del 01-09-1988 Ex Nova concessione n° 57 Pratica Edilizia n° 134 del 1977 Prot. N. 2735.

L'edificio è stato realizzato in un'AreaB0 (Nuclei edificati) dello strumento urbanistico Comunale.

Art. 5 - Classe "B0" (Nuclei Edificati)

Sono le parti del territorio totalmente edificate di nuova costruzione nel rispetto delle norme del P.di F. e dalla "variante " allo stesso.

La carenza dei relativi servizi ed attrezzature sono stati reperiti in parte su aree idonee, entro i limiti delle disponibilità esistenti, nelle adiacenze immediate ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi d' influenza delle singole attrezzature.

Le aree che sono state prescelte, carenti nella zona "A" e "B", sono state computate nelle quantità minime prescritte dall'Art. 3, L.

02.04.1968

Si allega in perizia lo Stralcio del P.R.G. - (*C.fr. all.C*).

Il C.t.u. non ha riscontrato la presenza dell'Agibilta' dell'appartamento oggetto di causa.

Quesito n. 5 :

Non ci sono terreni da periziare

Quesito n. 6 :

Le risultanze Catastali hanno rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento:

- Abitazione 1° e 2° piano

– Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7 Vani – Superficie Catastale mq 157 Totale escluse le Aree scoperte mq 149 - Rendita Euro 347,06 .

L'immobile oggetto di causa è così composto :

Gli intestatari del bene sono i seguenti:

proprietari i sigg.

L'immobile risulta per 1/2 di proprietà del sig. _____ e per 1/2 di proprietà della sig.ra _____
(*C.fr. all.C*).

Quesito n. 7 :

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

Istrumento (atto pubblico) del 29/04/2002 - protocollo n. 231562 Voltura in atti dal 18/07/2002 Repertorio n.: 12477 Rogante: DE SANTIS Sede: SPEZZANO DELLA SILA

Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 9999 del 17/05/2002 COMPRAVENDITA (n. 182589.1/2002). .

L'immobile risulta per 1/2 di proprietà del sig. _____ e per 1/2 di proprietà della sig.ra _____

Quesito n. 8 :

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. c/o gli Uffici della Conservatoria di Cosenza, l'immobile oggetto di causa risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

TRASCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 8589 Registro Generale 10793
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 12477 del 29/04/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico(C.fr. all.A)

ISCRIZIONE del 13/07/2002 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 15355
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 13028 del 09/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico(C.fr. all.A)

TRASCRIZIONE del 08/07/2020 - Registro Particolare 9737 Registro Generale 13110
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 980/2020 del 10/06/2020
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 LOTTO risulta così composto :

- Primo e secondo piano Abitazione ubicata nel Comune di Celico

Superficie Lorda (Primo Piano) mq 123,00

mq 123,00 x €/mq 700,00 = **€ 86.100,00**

Balconi esterni al primo piano

Totale. Balconi mq 17,00 circa

mq 17,00 x €/mq 350,00 = **€ 5.950,00**

il prezzo è calcolato in considerazione della percentuale di piano non fruibile.

Superficie Lorda (Secondo Piano -sottotetto) mq 123,00

mq 123,00 x €/mq 350,00 = **€ 43.050,00**

il prezzo è calcolato in considerazione della percentuale di piano non fruibile.

Balcone esterno al secondo piano

Totale. Balconi mq 5,30

mq 5,30 x €/mq 350,00 = **€ 1.855,00**

Totale Prezzo Primo e Secondo Piano

€ 136.955,00

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

€ 136.955,00 – 20%(€ 27.391,00) =

Totale Lotto : € 109.564,00

Abbattimento forfettario pari al 15%

€ 109.564,00 – 15%(€ 16.434,60) =

Totale Lotto : € 93.129,40

Arrotondato per eccesso

Valore Totale Lotto : € 93.200,00**Quesito n. 10 :**Il bene pignorato è vendibile in **Unico Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :**DATI DI CONSISTENZA**

Identificato catastalmente al **Foglio 8 – particella 201 - Sub 2 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 7 Vani – Superficie Catastale mq 157 Totale escluse le Aree scoperte mq 149 - Rendita Euro 347,06 .**

Tabella 2 – Consistenza Lotto

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA superficie lorda mq.
39	201	2	Abitazione		
		2	Abitazione	1° piano	123,00
			Locale di sgombero	2° piano	123,00
			N° 2 balconi	1° piano	17,00
			N° 1 balconi	2° piano	5,30

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 Notaio Dott. Carlo Bilotti Notaio in Milano , che fa riferimento alla posizione dell' immobile pignorato con Trascrizione del 08/07/2020 - (*C.fr. all.A*).

Pertanto avendo sviluppato i quesiti, il sottoscritto sottolinea i seguenti punti e le eventuali problematiche riscontrate 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 dei sigg.

e

L'immobile risulta per 1/2 di proprietà del sig.

e per 1/2 di proprietà della sig.ra

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 29/04/2002 - protocollo n. 231562 Voltura in atti dal 18/07/2002 Repertorio n.: 12477 Rogante: DE SANTIS Sede: SPEZZANO DELLA SILA
Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 9999 del 17/05/2002 COMPRAVENDITA (n. 182589.1/2002).

2) -Il C.t.u. ha riscontrato una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile :

Durante il sopralluogo del 29 Gennaio 2021 da parte del C.t.u. è stata riscontrata una difformità rispetto alle planimetrie catastali la sola presenza di un piccolo bagnetto al secondo piano nel locale di sgombero come si evince dal rilievo fotografico allegato ;

La difformità, può essere sanata con la richiesta e la presentazione di una Cila al Comune con successiva variazione catastale c/o l' U.T.E di Cosenza), il compenso tecnico del C.T.U. e' quantizzato nella somma di € 1.000,00 .

Il sottoscritto stabilisce il valore del LOTTO in un UNICO LOTTO con un Vlore di € 93.200,00 così come espresso nel foglio riepilogativo

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

Cosenza 15 / 03 /2021

Arch. Antonio Inglese

