

Ing- Antonio Corrado

via Turchia n°23 – 87036 RENDE

e-mail antonio.corrado.d37041@ingpec.eu

tel [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Procedura Esecutiva n°68/2024

promossa da:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Il Consulente

ing. Antonio Corrado

Ordine Ingegneri Cosenza
n. 2931

Tribunale di Cosenza

Relazione del CTU alla causa civile iscritta al n. 68 del R.G.,
2024. Esecuzione Immobiliare vertente tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Premesso

- Che con provvedimento reso in data 28.08.2024 il sottoscritto ing. CORRADO Antonio, nato a S. Ilario J. (RC) il 14.6.1957 e residente a Rende (CS) in via Turchia 23, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
 - Che nel provvedimento di nomina venivano posti al CTU 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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:
1. All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 2. Ad una sommaria descrizione del bene;
 3. Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni;
 4. Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edili-

zia o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui un controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

5. Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco;

6. Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e provvedere in caso di difformità della planimetria alla sua correzione;

7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

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, diritto di usufrutto, uso ed abitazione, etc;

9. A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della 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 eventuali spese condominiali insolute;

10. A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente;

11. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se 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 pignoramento, etc;

12. Ad accertare se i beni pignorati siano soggetti 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 lot-

to, 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, etc..

- Che il sottoscritto con lettera raccomandata AR del 14.09.2024, inviata agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e con PEC del 13.09.2024 inviata all'avv. [REDACTED] [REDACTED], comunicava che il giorno 24.09.2024 alle ore 10.00, nei pressi dell'immobile oggetto di stima, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali;
- Che sono regolarmente pervenute le ricevute di ritorno delle raccomandate inviate agli esecutati;
- Che è stato eseguito, congiuntamente a Custode nominato, l'accesso ed il sopralluogo alla unità immobiliare pignorata in data 24.09.2024. Nel corso del sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti formulati, soffermandosi brevemente ad esaminare alcuni aspetti tecnici. Si è proceduto assieme ad un'accurata ispezione dei luoghi effettuando alcune misurazioni, come risulta dal verbale di accesso, Allegato 1;

➤ Che il sottoscritto CTU ha ritenuto necessario di svolgere accurate indagini e visionare, richiedendo copie, della documentazione conservata presso:

- L'ufficio Tecnico del Comune di Malvito;
- La Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza Controllo OO.PP., Norme Sismi - Settore 2, Servizio 7 (ex Genio Civile);
- L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza (CATASTO), richiedendo il rilascio anche di visure ed una ispezione ipotecaria;
- Notaio Calvelli Anna, atto di compravendita Repertorio [REDACTED]. Si è riscontrato che nell'atto viene indicata la particella 702 sub 3 come corte esclusiva anziché come particella graffata alla 700 sub. 3. Entrambe, infatti, identificano l'unità immobiliare, così come riportato nella visura catastale alla quale lo stesso atto fa riferimento.

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

A conclusione delle operazioni peritali il sottoscritto CTU ha raccolto tutti i dati necessari per rispondere ai quesiti che gli erano stati posti.

Per una migliore comprensione di quanto esposto si allegano alla presente relazione, per farne parte integrante, certifi-

cati catastali, elaborati grafici ed una documentazione fotografica redatta nel corso delle operazioni peritali.

Controllo della completezza della documentazione

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Essa risale sino ad un atto d'acquisto derivativo, Notaio Lanzillotta Stefania, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 13 luglio 1985 ai NN. [REDACTED] di formalità, quindi oltre venti anni prima della trascrizione del pignoramento, Allegato 2.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato, non sono riportati i dati catastali storici.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Sono stati acquisiti da parte del sottoscritto CTU il certificato catastale storico e la planimetria catastale dell'immobile, Allegato 3, le visure ipotecarie, Allegato 4. Sono stati acquisiti i certificati storici di residenza, di stato civile e di matrimonio degli esecutati, Allegato 5, dai quali risulta che [REDACTED] è di stato civile celibe, mentre [REDACTED] è di stato civile coniugata; ha contratto matrimonio l'8 aprile 2022, in data successiva alla data di acquisto dell'immobile pignorato. [REDACTED] è re-

sidente nel comune di Malvito in [REDACTED],
nell'immobile pignorato, mentre [REDACTED] è resi-
dente in [REDACTED].

Risposta al quesito n. 1

Identificazione del bene.

Nell'atto di pignoramento risulta univocamente individuata l'unità immobiliare, catastalmente corrispondente alle particelle 702 sub. 3 e 700 sub. 3 del foglio 4 del comune di Malvito ed ubicata in [REDACTED].

Si tratta di un appartamento posto al primo piano, in un fabbricato composto da tre piani fuori terra, destinato a civile abitazione. Confina su tre lati con cortile comune e sul quarto lato vano scala e proprietà [REDACTED], come riportato nella allegata planimetria in scala 1:100, Allegato 7.

Risposta al quesito n. 2

Sommara descrizione del bene.

Appartamento posto al primo piano adibito a civile abitazione composto da ingresso, salone, cucina, tre camere da letto, bagni, balconi e cortile esterno. Le rifiniture sono del tipo civile ed in buono stato di conservazione e di manutenzione.

In relazione all'art. 10, comma 8bis, del D.P.R. 633/1972, la vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A. in quanto sono trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione.

cui fa parte l'immobile in oggetto, risulta conforme alla Concessione Edilizia ■■■■■■■■■■, e che, successivamente, l'immobile medesimo non ha formato oggetto di interventi edilizi né mutamenti che avrebbero richiesto il rilascio di licenze o autorizzazioni da parte delle competenti autorità e che in merito non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori".

La planimetria catastale di impianto, Allegato 3, corrisponde allo stato attuale dell'immobile a meno di una difformità, realizzata dopo l'acquisto dell'immobile, riportata in rosso nella planimetria redatta dal sottoscritto, Allegato 7. L'esecutato ■■■■■■■■■■ ha dichiarato che successivamente alla concessione edilizia ■■■■■■■■■■ non è mai stata fatta richiesta di ulteriori titoli abilitativi. Non risultano, inoltre, procedimenti sanzionatori in materia amministrativa - urbanistica emanati a carico dell'immobile pignorato, Allegato 11.

In difformità, pertanto, del titolo abilitativo rilasciato, Concessione Edilizia ■■■■■■■■■■, è stata realizzata un'opera interna, sanabile ai sensi del DPR 380/2001. Trattasi della realizzazione di un bagno nella camera da letto, segnato in rosso nella planimetria, Allegato 7. E' un'opera interna che non modifica i prospetti, né la superficie o il volume del fabbricato, non variano i parametri urbanistici.

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste

dall'art. 46, comma 5 del DPR del 6 giugno 2002 n. 380: "Le nullità di cui al presente articolo (Nullità degli atti giuridici) non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutiva immobiliari, L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Per la sanatoria dell'opera interna abusiva, bagno realizzato nella camera da letto, occorre presentare allo sportello unico del comune di Malvito, una CILA in sanatoria. L'importo, comprensivo dei versamenti dei tributi dovuti e le competenze del tecnico incaricato si possono stabilire in € 4.000,00.

Risposta al quesito n. 5

Certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

Non necessario.

Risposta al quesito n. 6

Identificare catastalmente l'immobile e provvedere in caso di difformità della planimetria alla sua correzione.

E' stata accertata l'esatta corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'unità immobiliare pignorata è riportata in catasto, comune di Malvito, nel foglio 4 particelle 700 sub 3 e 702 sub 3. E' presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, la planimetria catastale, Allegato 3, però difforme dallo stato attuale. La planimetria, infatti, non

riporta il bagno realizzato nella camera da letto in difformità dell'atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Malvito. Si è proceduto, pertanto all'aggiornamento della planimetria catastale inoltrando all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, la relativa pratica DOCFA, Allegato 12.

Risposta al quesito n. 7

Accertare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi.

All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari dell'immobile, [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 in forza di un atto regolarmente trascritto: Notaio Anna Calvelli, registrato a Cosenza al [REDACTED] [REDACTED] del Repertorio e [REDACTED] [REDACTED] della Raccolta. L'immobile non è divisibile.

Risposta al quesito n. 8

Verificare l'esatta provenienza dei beni.

Il bene pignorato è pervenuto agli esecutati, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita rogato dal Notaio Anna Calvelli il 24 luglio 2008, trascritto a Cosenza al [REDACTED] [REDACTED] del Repertorio e [REDACTED] [REDACTED] della Raccolta, venditori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Ai venditori era pervenuto il terreno, distinto in due particelle sulle quali hanno edificato l'intero fabbricato, ricevuto con separati atti di donazione: [REDACTED] [REDACTED] particella 235 con atto notaio Stefania Lanzillotta trascritto a Cosenza in data 15 giugno 1984

ai nn. ■■■■■ R.P. e ■■■■■ R.G., ■■■■■ ■■■■■ particella 344 con atto notaio Stefania Lanzillotta registrato a Cosenza il 13 luglio 1985 ai nn. ■■■■■ R.P. e ■■■■■ R.G., Allegato 2.

Il bene pignorato è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di, Allegato 4:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 5 aprile 2024.

Nel fabbricato a tre piani fuori terra, nel quale si trova l'u.i. pignorata, non è stato costituito il condominio.

Risposta al quesito n. 9

Determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto è stato scelto, perché ritenuto il più appropriato, il metodo di stima per confronto di valori unitari. Si è giunti alla determinazione del valore dell'appartamento attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di beni simili a quello oggetto di stima. Come valore unitario preso a riferimento è stato il metro quadrato di superficie commerciale, quella corrispondente alla proprietà immobiliare quindi compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti con-

Si ritiene, pertanto, di dover prendere a riferimento il valore di 310,00 €/mq riportato nelle tabelle OMI.

Per adeguare il valore medio unitario ricavato, non essendo possibile nella realtà trovare due alloggi, o immobili in genere, con le medesime caratteristiche sono utilizzati dei coefficienti correttivi riportati nell'Allegato 9, nel quale è anche riportato lo sviluppo analitico dei dati sopra descritti. Al valore medio ricavato si applicano i coefficienti correttivi C1, che tiene conto delle caratteristiche dell'intero fabbricato e C2, che tiene conto delle caratteristiche della singola unità immobiliare. Si applicano le detrazioni D1, costo relativo alla sanatoria del bagno realizzato abusivamente e D2, detrazione pari al 15% del valore ricavato in quanto nella vendita è assente la garanzia per vizi. Non si applicano i coefficienti D3 e D4 perché non ricorrono le condizioni. Non ci sono spese condominiale insolute in quanto il condominio non è stato costituito.

Da quanto sopra esposto si può affermare che il più **probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad € 40.000,00 (euro quarantamila/00);**

Risposta al quesito n. 10

Formazione di lotti

Il bene oggetto di pignoramento può essere venduto singolarmente senza divisione o formazione di lotti.

Risposta al quesito n. 11

Accertare lo stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Malvito alla [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], di proprietà di entrambi gli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la rispettiva quota,
risulta occupato solo da [REDACTED] [REDACTED], residente nel medesimo appartamento adibito ad abitazione principale, Allegato 5.
Con lui, per come dichiarato dallo stesso [REDACTED] [REDACTED], convivono i genitori, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], aventi residenza nello stesso Comune e Contrada al civico [REDACTED] [REDACTED], Allegato 6.

Non è stato costituito il condominio, non ci sono spese condominiali arretrate.

Risposta al quesito n. 12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità

Risposta al quesito n. 13

Allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica.

Planimetria dell'immobile in scala 1:100, Allegato 7, e documentazione fotografica, Allegato 10.

Risposta al quesito n. 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

Descrizione del lotto depositata.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente re-

lazione che si compone di n. 18 pagine e di n. 12 allegati,
di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione
del G.E. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria per via
telematica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rende, li 21 marzo 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. CORRADO Antonio)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco Allegati

- All. 1 Verbale di accesso;
- All. 2 Atto di acquisto immobile;
- All. 3 Certificato catastale storico e planimetria catastale;
- All. 4 Visure ipotecarie;
- All. 5 Certificati storici di residenza, di stato civile e di matrimonio degli esecutati;
- All. 6 Certificati storici di residenza dei genitori;
- All. 7 Planimetria scala 1:100;
- All. 8 Banca dati quotazione immobiliari, Agenzia delle Entrate;
- All. 9 Sviluppo analitico determinazione valore di mercato;
- All. 10 Documentazione fotografica;
- All. 11 Comunicazioni del comune di Malvito e della Regione Calabria;
- All. 12 Variazione catastale e planimetria aggiornata.

