

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al N°67/2021 Reg. Es. Imm.

Creditore-Procedente:

Debitore-Esecutato:

- RELAZIONE -

Allegati:

- ALL.00 – Decreto di fissazione udienza e di nomina perito
- ALL.01 – Documentazione catastale e immobiliare
- ALL.02 – Documentazione anagrafica
- ALL.03 – Documentazione tecnico-urbanistica
- ALL.04 – Verbale di sopralluogo
- ALL.05 – Fotografie
- ALL.06 – Elaborati grafici
- ALL.07 – Tabella calcolazioni valori di stima

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

Il C. T. U.

Ing. Rosario Marra



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

contro SIG.RA

Reg. Es. Imm. N°67/2021

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia



I. PREMESSA.

In data 29/06/2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto - Ing. Rosario Marra, con studio a Cosenza in Via Rocco Chinnici N°28 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza (Albo "A", N°4302) - Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare N°67/2021, intrapresa dalla società nei confronti della Sig.ra (C.F.:). Lo scrivente, ricevuta la relativa notificazione a mezzo pec e visto il decreto di fissazione udienza e di nomina (**v. allegato ALL.00**) accettava l'incarico in data 09/07/2021 sempre per via telematica.



II. OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Di seguito l'elencazione, in ordine cronologico, dei vari passi seguiti per adempiere all'incarico di CTU:

- ✓ tramite accesso al Portale dei Servizi Telematici ebbi modo di acquisire copia della documentazione relativa al procedimento;
- ✓ in data 15/07/2021 fornivo la mia disponibilità al Custode Giudiziario a effettuare un primo accesso congiunto presso gli immobili pignorati;
- ✓ a mezzo pec in data 18/07/2021 inoltrai richiesta copia di eventuali contratti locazione-comodato d'uso alla la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza ("Agenzia delle entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare"), per accertare l'eventuale esistenza di vincoli o limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva in oggetto;
- ✓ in data 20/07/2021 mi recai presso l'Agenzia delle entrate - Direzione Provinciale di Cosenza - Servizi Catastali, allo scopo di controllare la situazione catastale degli immobili pignorati e richiedere copia delle relative planimetrie;



- ✓ il giorno 26/07/2021 alle ore 18:00 mi recai presso gli immobili pignorati per effettuare l'accesso ai luoghi congiuntamente al Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo, al fine di meglio valutare la situazione, alla presenza continua della Sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e dei figli - Sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) - i quali vivono nel medesimo fabbricato costituito da unità immobiliari tutte pignorate. Nel medesimo giorno effettuai il rilievo su tutte e quattro le uu.ii. pignorate ossia sui seguenti immobili (così identificati al Catasto Fabbricati):

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> appartamento (piano T-1): | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5 ; |
| <input type="checkbox"/> appartamento (piano T): | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4 ; |
| <input type="checkbox"/> magazzino (piano S1): | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 2 ; |
| <input type="checkbox"/> corte: | Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3 . |

I presenti dichiaravano di essere, insieme ai rispettivi nuclei familiari, gli unici occupanti degli immobili in questione.

- ✓ a mezzo pec in data 27/07/2021 inoltrai istanza al Comune di Castrolibero ("Area Tecnica") per accedere all'archivio dell'Ufficio Urbanistica al fine di consultare i necessari documenti tecnico-amministrativi e urbanistici relativi agli immobili pignorati (accesso consentito per il giorno 05/08/2021; copia documenti avvenuta in data 24/08/2021);
- ✓ in data 07/09/2021 ho ricevuto una PEC dall'Agenzia delle entrate – Direzione Provinciale di Cosenza in risposta alla mia inviata il 18/07/2021: con tale comunicazione vengo informato che non risultano Contratti di Locazione/Comodato intestati alla Sig. [REDACTED].
- ✓ in data 14/09/2021 ho effettuato un altro sopralluogo al fine di ricontrollare alcune misure del fabbricato, il quale, rispetto alla documentazione depositata in Comune, presenta diverse difformità;
- ✓ in data 20/09/2021 , dietro mia apposita richiesta, sono stato ricevuto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castrolibero al fine di ottenere un parere circa le difformità riscontrate;
- ✓ il 27/09/2021 ho ricevuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero i certificati di residenza storici degli occupanti gli immobili e del Sig. [REDACTED];
- ✓ il 14/10/2021 ho ricevuto dall'Ufficio Anagrafe il certificato di matrimonio dei coniugi [REDACTED] nonché gli stati di famiglia;
- ✓ infine, sulla scorta delle informazioni ricevute e in seguito ad un'approfondita valutazione tecnica, ho provveduto alla stesura della presente relazione.

III. CONTROLLI PRELIMINARI SUL FASCICOLO D'UFFICIO.



Come previsto dalla formula dell'incarico di Perito Stimatore, lo scrivente ha proceduto a effettuare i controlli preliminari relativi all'completezza e all'adeguatezza della documentazione di cui all'ex-art.567 del c.p.c.

Dal controllo della documentazione del fascicolo d'ufficio ed anche dal confronto col Custode Giudiziario è emerso che le uu.ii. oggetto del pignoramento da visura storica catastale (v. allegato ALL.01) risultano intestate non solo alla Sig.ra [REDACTED] ma anche al coniuge Sig. [REDACTED] (per via della comunione legale dei beni).

Controllando invece l'allegato della Nota di Deposito del 24/06/2021 ovvero la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (a firma dell'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, in data 31/05/2021) si evince che la proprietà dei beni pignorati è esclusivamente della Sig.ra [REDACTED] (originariamente proprietaria del terreno edificabile – poi sede del fabbricato), sebbene la medesima e il marito risultino coniugati dall'anno 1969 (v. ALL.02 - certificato di matrimonio).

Controllando l'Atto di Pignoramento del 03/05/2021 [regolarmente TRASCritto il 24/05/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Pubblico Ufficiale: il Tribunale di Cosenza – Presentazione: N.6, Reg. Gen. N.13393, Reg. Part. N.10600)] si evince che le quattro unità immobiliari, identificate al Catasto con:

- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 5:**
"Abitazione di tipo civile" (A2), consistenza 7,5 vani, sita in Contrada Fontanesi;
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 4:**
"Abitazione di tipo civile" (A2), consistenza 7,5 vani, sita in Contrada Fontanesi;
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 2:**
"Magazzino/locale di deposito" (C2), consistenza 155 mq, sito in Contrada Fontanesi;
- Foglio 11, Particella 346, Subalterno 3:**
"Ente comune" (E), sito in Contrada Fontanesi;

risultano essere di proprietà dell'Esecutata "per l'intero (1/1)".

In particolare, alla pag. 4 dell'Atto di Pignoramento viene specificato che "gli immobili descritti figurano in piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED]" in base all'Atto di Compravendita del 20/11/1972 (Notaio Italo Scornaienghi - Rep.N°98401, Racc.N°11008) col quale veniva trasferito il terreno (poi sede del fabbricato) dai genitori della Sig.ra [REDACTED] alla medesima. Quest'ultimo documento fa parte del fascicolo relativo alla Licenza di Costruzione N°426/1973 del Comune di Castrolibero e viene inserito fra gli allegati della presente Relazione (v. ALL.03).

Tutte le pratiche edilizie archiviate presso gli uffici comunali risultano "cointestate" a entrambi i coniugi quali proprietari - committenti dei lavori (v. ALL.03).

Dalla consultazione del portale telematico ho appreso che **il Custode Giudiziario ha dato notizia di tale discordanza al G.E.**



III. RISPOSTE AI QUESITI.

L'incarico vero e proprio, di natura "peritale", richiedeva poi di rispondere ai **15 (quindici) QUESITI riportati nel decreto di fissazione di udienza (ex art.569 C.P.C.) e di nomina del perito e del custode (v. ALL.00).**

R.1 "IDENTIFICAZIONE DEI BENI".

I beni in questione fanno parte di un unico fabbricato residenziale del tipo "villa unifamiliare/bifamiliare" ubicato al n° civico 1 di Via Turano in Contrada Fontanesi di Castrolibero (CS). La zona, benché sia ben collegata dalle strade, rappresenta comunque una periferia del territorio comunale [zona urbanistica: ex 'C1-S3b'; oggi 'Z2' (Motta -Fontanesi)] caratterizzata principalmente dalla presenza di edifici residenziali di analoga tipologia.

Il fabbricato (comprensivo di una corte comune) ha questi CONFINI (v. ALL.01 - planimetria catastale):

- a Nord-Ovest:
con Via Turano (tratto iniziale della strada provinciale 'SP81'), dove, tramite un accesso carrabile si entra in un cortile dal quale si raggiunge facilmente l'appartamento Sub.4 (solo p. terra);
- a Nord-Est:
con terreno (attualmente sgombro) appartenente ad altra ditta;
- a Sud:
con terreno (attualmente sgombro) appartenente ad altra ditta;
- a Sud-Ovest:
in parte con la corte di una villa appartenente ad altra ditta e in parte con parcheggio pubblico da cui, tramite una rampa in cemento rientrante nella proprietà, si può raggiungere l'accesso del magazzino (p. seminterrato).

Il fabbricato, inteso come "intero edificio" (avente struttura in cemento armato e tompagnature in mattoni forati), è suddiviso come di seguito illustrato.

- **Appartamento (Sub. 5; categoria A/2; superficie catastale 150 mq) disposto sui piani T-1.**
Nel complesso risulta esposto sui quattro lati dell'edificio.
Tale u.i. è stata realizzata attraverso una suddivisione (avvenuta fra gli anni 2007 e 2009) dell'unica abitazione originaria. Tramite dei lavori (parzialmente autorizzati) questo appartamento si compone di un comodo e indipendente ingresso al piano terra mentre tutte le altre stanze si trovano al piano primo (raggiungibile tramite scala interna in c.a.). Inoltre dall'appartamento – che presenta alcune finestre aggiuntive - si può raggiungere, grazie ad una piccola botola ricavata nel soffitto di una stanza, il **sottotetto che è non praticabile ma dotato di due piccole finestrelle** (aggiuntive rispetto ai progetti).
- **Appartamento (Sub. 4; categoria A/2; superficie catastale 174 mq) al piano terra (T).**
Esposto sui quattro lati dell'edificio. A parte lievi variazioni relative alle pareti divisorie interne e alla posizione di alcune aperture, quest'unità è sostanzialmente conforme alla documentazione comunale.
- **Magazzino (Sub. 2; categoria C/2; superficie catastale 180 mq) al piano seminterrato.**
Ha tre esposizioni (lati non interrati): dal lato Sud vi è la parte di corte comune parzialmente adibita ad "area a verde" e parzialmente pavimentata (a servizio del "magazzino" stesso); dal lato Ovest (parzialmente interrato) vi è la corte comune cementificata dove, oltre alla pavimentazione, è presente