

# TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzione immobiliare proc. N° 117/2004 vertente tra

**Giudice dell'esecuzione dott.ssa Carmen Misasi**

## RELAZIONE DI STIMA

Tramessa in esecuzione  
E. 117/2004  
Depositato in Cancelleria  
Oggi ..... 1.9.2011 .....  
Il C.T.U.  
Giovanni Stefano

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Audia



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Audia, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Carmen Misasi nell'esecuzione immobiliare Proc. n° 117/2004 vertente tra

le signore \_\_\_\_\_ e  
suddetta \_\_\_\_\_ Nell'esecuzione immobiliare  
è il debitore esecutato mentre le signore

\_\_\_\_\_ rappresentano le creditrici esecutanti. Successivamente, nella procedura esecutiva immobiliare è intervenuta la banca "Credito Cooperativo Mediocrati" come ulteriore creditrice esecutante contro \_\_\_\_\_ L'atto

d'intervento del Credito Cooperativo Mediocrati, società cooperativa per azioni rappresentata e difesa dall'avvocato \_\_\_\_\_ fu depositato presso la

cancelleria del Tribunale di Cosenza in data 09/07/2009. Nell'udienza del 21/09/2010 il sottoscritto, accettato l'incarico conferitogli, ha prestato il giuramento di rito

concordando con le parti la data del primo sopralluogo per il giorno 20/10/2010. Le parti, signore \_\_\_\_\_ e Credito Cooperativo

Mediocrati, sono rappresentate e difese rispettivamente da:

- Avvocato \_\_\_\_\_ subentrato all'avvocato \_\_\_\_\_ con atto di  
costituzione depositato nella cancelleria del Tribunale in data 04/05/2010;

- Avvocato \_\_\_\_\_

Le operazioni peritali, si sono regolarmente svolte presso l'immobile oggetto di stima il giorno 20/10/2010 e il giorno 16/03/2011.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N° 1

Provveda prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;

Nel fascicolo consegnato al CTU dal cancelliere risultano essere presenti:

- Copia atto di pignoramento immobiliare, nota di trascrizione del verbale di pignoramento con relativa imposta quietanzata, dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale.

Il tutto fatto predisporre dall'avv. \_\_\_\_\_ sostituito dall'avv.

\_\_\_\_\_, in nome e per conto delle signore

- Intervento nella procedura esecutiva immobiliare dell'avvocato \_\_\_\_\_, in nome e per conto del Credito Cooperativo Mediocrati srl.

### QUESITO N° 2

Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g.e. senza altra attività.

### QUESITO N° 3

Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;

La documentazione presente nel fascicolo risulta essere esaustiva per l'unico bene oggetto del procedimento. L'incarico affidato dal giudice può essere regolarmente espletato.

#### **QUESITO N° 4**

**Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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 l'Amministrazione competente, della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

Il CTU ha acquisito presso il catasto di Cosenza le planimetrie dell'immobile pignorato ed ha effettuato la visura storica dell'immobile. Le planimetrie sono intestate alla ditta che risulta all'impianto meccanografico del NCEU al 30/06/1987.

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Cerzeto: partita 65, foglio 16, part. 301, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 413,17.

Via Ringhiera piano: T-1-2.

Intestati:

- |    |             |             |
|----|-------------|-------------|
| 1) | proprietà ½ |             |
| 2) |             | proprietà ½ |

Coniugi

#### **QUESITO N° 5**

**Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

L'immobile, oggetto della stima, è ubicato nel centro storico del comune di Cerzeto, a ridosso della piazza S.S. Pietro e Paolo, in via Ringhiera n°18. La consistenza catastale

dell'immobile è di 8 vani ed è composto da due vani al piano terra, due vani al piano primo e due vani al piano secondo. Il fabbricato confina sui lati sud ed ovest con ad est con a nord con via Ringhiera. Sulle piante elaborate dal CTU, scala 1:100, sono esplicitate le planimetrie catastali. Alcuni particolari (diverse quote interne, gradino di 15 cm tra ingresso e soggiorno propriamente detto, dislivello di 30 cm tra garage e soggiorno) dimostrano che piccolissime variazioni sono intervenute tra le planimetrie catastali e la realtà dei luoghi, con l'eccezione dell'eliminazione del tramezzo con porta tra ingresso e soggiorno. Al piano terra si accede da via Ringhiera sia per l'abitazione e sia per il magazzino garage. L'ingresso per l'abitazione porta direttamente al soggiorno e alla scala che collega verticalmente i due piani superiori. Al piano terra sono ricavati, inoltre, un ripostiglio sotto scala, un locale rustico e il magazzino garage a cui si accede anche dall'interno. Al primo piano sono ricavate due camere da letto ed un bagno; al secondo piano due locali con un bagno allo stato rustico. Al primo piano ci sono anche due balconcini sui lati nord e sud ed al secondo piano due balconcini sul lato nord. Lo stato di conservazione dei piani terra e primo può definirsi normale; il secondo piano mostra evidenti condizioni di umidità in tutti i locali dovute alle infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal solaio di copertura soprastante.

Il cognome dei confinanti riportato sulle planimetrie catastali come ' è da intendersi ' in quanto così risulta dalle visure catastali.

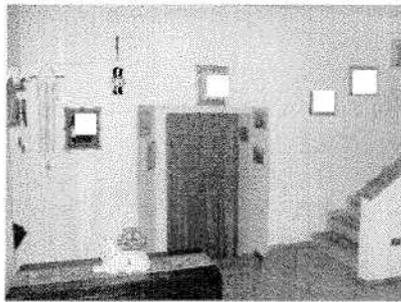
Di seguito sono riportate le fotografie dei vani visionati dal sottoscritto C.T.U. durante le operazioni peritali:

**Piazza S.S. Pietro e Paolo con vista casa**



**Via Ringhiera con ingresso casa esecutato**

**Piano terra:**

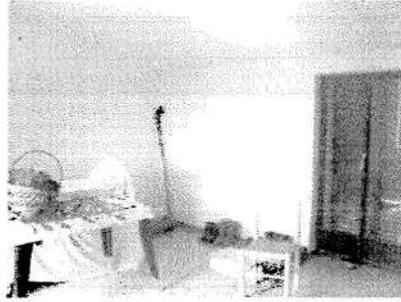
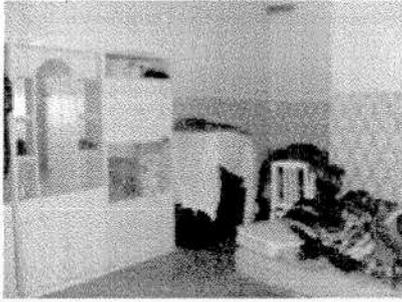


**Piano Primo:**

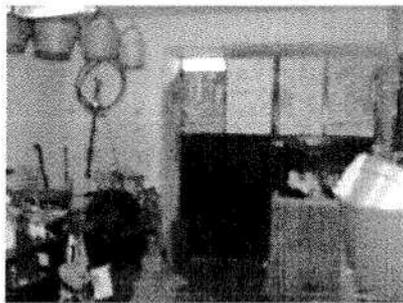


A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'B', located at the bottom right of the page.

### Piano Secondo:



### Deposito/Garage:



### Vano rustico piano terra:



Non sono presenti accessori e millesimi di parti comuni. C'è, comunque, da portare a conoscenza del giudice che esiste una porta di comunicazione tra il piano terra del fabbricato descritto ed il fabbricato di \_\_\_\_\_ sul lato Est individuato al NCEU di Cerzeo al foglio n°16 particella 302 sub 1 ( sulla planimetria catastale risulta \_\_\_\_\_ ma dalla visura allegata il proprietario è il figlio \_\_\_\_\_ padre dell'esecutato). L'apertura del vano porta, ricavata nel muro portante di confine tra le

particelle 301 e 302, è stata realizzata con DIA ( denuncia inizio attività ) dal proprietario Il progetto dell'apertura del vano porta è stato redatto dall'architetto e depositato presso il Genio Civile di Cosenza e presso il comune di Cerzeto. Da misurazioni effettuate durante le operazioni peritali emerge che la superficie lorda complessiva dell'immobile riportato nella planimetria catastale risulta dal seguente prospetto:

	<b>casa abitazione (mq)</b>	<b>magazzino/garage (mq)</b>	<b>balconi (mq)</b>
p.t.	53,50	18,30	
p.1°	73,00		11,60
p.2°	73,00		2,80

Per superficie lorda, il sottoscritto CTU intende la superficie perimetrale esterna con i muri portanti esterni di confine considerati al 50%.

Dalla misura effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza l'immobile risulta così identificato dal 12/12/2002:

Partita	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	16	301	A/3	2	8 vani	€ 413,17
<b>Indirizzo</b>		<b>Via Ringhiera piano: T-1-2</b>				

I dati catastali corrispondono con quelli individuati nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale, redatta dal Notaio Leucio Gissona agli atti, nonché nell'atto di pignoramento immobiliare.

### **QUESITO N° 6**

**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 erranei ma consentono l'individuazione 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.

La descrizione dell'unità immobiliare contenuta nel pignoramento è risultata esaustiva e ha permesso al sottoscritto C.T.U. di identificare l'immobile in modo univoco; risultano, inoltre, congruenti anche i dati catastali contenuti nel pignoramento con quelli riscontrati nelle visure catastali.

#### **QUESITO N° 7**

**Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: cultura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;**

Nelle operazioni peritali non sono state rilevate irregolarità catastali; in precedenza si è fatto notare la discordanza dei cognomi dei confinanti ‘

#### **QUESITO N° 8**

**Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il C.T.U. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni.**

L'immobile è abitato dalla famiglia dei proprietari coniugi

### **QUESITO N° 9**

**Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Non risultano in atti contratti di locazione registrati o altri titoli che sono opponibili alla procedura esecutiva.

### **QUESITO N° 10**

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

Da indagini effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'ufficio tecnico comunale di Cerzeto, risulta che l'immobile in perizia non è soggetto a vincoli.

### **QUESITO N° 11**

**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).**

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo non presentano vincoli o oneri di natura condominiale.

### **QUESITO N° 12**

**Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

L'immobile da stimare non presenta diritti demaniali o usi civici.

### **QUESITO N° 13**

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità - agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6' della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'UTC del Comune di Cerzeto emerge che il fabbricato risulta essere di vecchia costruzione e per la sua costruzione non è stata richiesta alcuna concessione o autorizzazione edilizia.

### **QUESITO N° 14**

**Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse.**

Dall'analisi degli atti emerge che l'immobile è di proprietà dei coniugi  
con quota di proprietà del 50% per ciascuno dei  
due.

### **QUESITO N° 15**

**Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 18).**

Considerata la natura dell'immobile da stimare il sottoscritto C.T.U. esprime parere negativo alla sua suddivisione in lotti.

## QUESITO N° 16

Verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombenti - e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e).

Non è possibile vendere in lotti separati l'immobile oggetto del pignoramento.

## QUESITO N° 17

Determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzati (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari).

Il criterio di stima che si intende adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita e ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI ). Consultando le tabelle sopraindicate per la zona in cui è ubicato l'immobile da stimare emerge che:

**Provincia: COSENZA**

**Comune: Cerzeto**

**Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA BREGO,ROMA,CASA MATRICE**

**Codice di zona: B1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L
Box	NORMALE	350	500	L

Tenendo conto della qualità urbana (parcheggi, servizi, verde), della vetustà (degrado e superamento tecnologico) e della qualità dell'immobile da stimare (esposizione, piano dimensione), nonché la situazione della stagnazione del mercato immobiliare, il sottoscritto C.T.U. intende assumere i seguenti valori di stima:

Casa di abitazione	Descrizione immobile	Valore di stima €/mq
<i>P.T. - P.1° - P.2°</i>	Casa	561,00
Deposito/Garage	Deposito/Garage	500,00

*L'immobile è posto nel cuore del centro storico di Cerzeto ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che con auto data la presenza di un'ampia piazza nelle vicinanze. C'è da segnalare la presenza nella piazza della Chiesa che richiama i fedeli per le funzioni religiose.*

*Le caratteristiche dell'immobile hanno convinto il sottoscritto CTU ad assumere un valore di stima per l'abitazione ottenuto moltiplicando il valore massimo della quotazione immobiliare per un coefficiente che riproduce i coefficienti parziali della legge 392/78.*

*Il coefficiente risultante, utilizzando in modo appropriato i coefficienti parziali, è pari a **0,748.***

*Per il garage/deposito si è assunto come valore unitario di stima, il valore massimo riportato nella tabella delle quotazioni immobiliari.*

Pertanto si ha:

Zona abitabile	Consistenza Mq	Valore Stimato €/mq	TOTALE €
<i>P.T. - P.1° - P.2°</i>	199,50	561,00	111.919,50
Balconi al 25% di superficie	3,60	561,00	2.019,60
VALORE COMPLESSIVO CASA STIMATA €			113.939,10
In cifra tonda			114.000,00

Deposito/Garage	18,30	500,00	9.150,00
In cifra tonda			9000,00

#### QUESITO N° 18

Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare:

- a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n.13);
- b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

- c) la sottrazione del 20 % del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima).

Dalla stima effettuata si comprende che la casa ed il garage potrebbero costituire due lotti separati in quanto entrambi gli immobili hanno l'ingresso da via Ringhiera e il collegamento interno tra l'abitazione ed il garage potrebbe essere eliminato con la chiusura della porta interna che li collega.

Il valore, comunque, attribuito al garage fa ritenere non conveniente la suddivisione per i tempi e per le spese che essa comporta e per la non utilità ai fini della procedura espropriativa.

**DESCRIZIONE:**

Il lotto unico oggetto della presente relazione di stima è costituito da una casa di abitazione distribuita su tre piani e da un magazzino-garage ubicati alla via Ringhiera nel comune di Cerzeto

**DATI CATASTALI:**

L'immobile costituente unico lotto è censito presso il N.C.E.U del comune di Cerzeto(Cs) :

Partita	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	16	301	A/3	2	8 vani	€ 413,17
<b>Indirizzo</b>		<b>Via Ringhiera piano: T-1-2</b>				

**NATURA DEL LOTTO:**

Dalla relazione notarile ventennale si evince che l'intero lotto è di proprietà dell'esecutato al 50%.

VALORE DEL LOTTO:

IL VALORE DELL'IMMOBILE, ABITAZIONE E GARAGE, È €	123.000,00
---	------------

Il lotto descritto è di proprietà al 50% dell'esecutato e, pertanto, la sua quota stimata ha il valore di € 123.000,00/2 pari a € 61.500,00 ( sessantunomilacinquecento,00).

Su tale somma sono state effettuate le sottrazioni di cui ai punti "b" ed "e" del quesito 18 che sono pari al 30% del valore base di stima.

**CONCLUSIONI**

il valore di riferimento della quota lotto è di € 61.500,00 \* 0,70 = € 43.050,00 ( diconsi euro quarantatremilacinquanta,00)

Il C.T.U

Dott. Ing. Antonio Audia 

**Allegati :**

1	1° Verbale di sopralluogo
2	Lettera all'Avv.
3	2° Verbale di sopralluogo
4	Elaborati Catastali
5	Piante fabbricato
6	D.I.A. vano porta
7	Certificazione Comunale
8	Lettere A/R trasmissione relazione
9	Tabella OMI quotazioni immobiliari

