

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione IMM

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 357/2014

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni
pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
Xxxx
- CONTROPARTE (Debitore):
Xxxx Xxxx, nato a XXXX (cs) il xx/xx/xxxx
Xxxx Xxxx, nata a XXXX (cs) il xx/xx/xxxx

Esperto incaricato

Dott. Ing. XXXX XXXX

Via XXXX XX

87100 Cosenza (cs)

Tel: xxxx/xxxxxx ---xxx/xxxxxx

Indice degli argomenti

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	3
DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
DATI IMMOBILE	6
CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	7
INTRODUZIONE.....	8
QUESITO 1:	8
QUESITO 2:	8
QUESITO 3:	9
QUESITO 4:	9
QUESITO 5:	10
QUESITO 6:	10
QUESITO 7:	10
QUESITO 8:	10
QUESITO 9:	11
QUESITO 10:	11
QUESITO 11:	11
QUESITO 12:	12
QUESITO 13:	12
QUESITO 14:	12
FOGLIO RIASSUNTIVO	15

All' Ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Cosenza

Sezione IMM

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 357/2014

(Su istanza della Banca Xxxx, con sede in Xxxx, Via Xxxx n°xx, rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxx Xxxx nei confronti di Xxxx Xxxx, nato a Xxxx (cs) il xx/xx/xxxx e Xxxx Xxxx, nata a Xxxx (cs) il xx/xx/xxxx entrambi residenti in Marano Principato, alla via Pantusella n°24.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Xxxx Xxxx nata a Cosenza il 02/03/1982, C.I. n. AM 1425712, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, P. IVA. n. xxxxxxxxxxxx iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza sez. A (laurea in Ingegneria conseguita presso l' Università della Calabria) col n. d' ordine xxxx, domiciliato in Cosenza (cs) alla via Xxxx xx tel. xxxx/xxxxxx --- xxx/xxxxxx.

AVENDO RICEVUTO

In data 20/06/2016 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza *Dott.ssa Xxxx Xxxx*, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima

- dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 7, particella 882 (sub 10) sito in Marano Principato (cs)

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Xxxx Xxxx

Via Xxxx xx

87100 Cosenza (cs)

Tel: xxxx/xxxxxx ---xxx/xxxxxx

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati riportante raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili;

ALLEGATO 2: Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo;

ALLEGATO 3: nuova convocazione giuramento CTU;

ALLEGATO 4: Fascicolo d'ufficio

ALLEGATO 5: dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale

ALLEGATO 6: fascicolo prodotto dallo Studio Legale Xxxx

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo del 16/09/2016;

CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Planimetria catastale scala 1:200 dell'immobile FI 7 Part 882 sub10

ALLEGATO 2: Elaborato Planimetrico scala 1:500 FI 7 Part 882 sub10

ALLEGATO 3: Foglio di mappa scala 1:500 FI 7

ALLEGATO 4: Risposta vincoli locativi

ALLEGATO 5: richiesta di documentazione presso l'Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 6: certificato storico di residenza Sig Xxxx Xxxx

ALLEGATO 7: certificato storico di residenza Sig.ra Xxxx Xxxx

ALLEGATO 8: Attestazione di invio raccomandata A/R

ALLEGATO 9: Attestazione di invio raccomandata A/R

ALLEGATO10: Richiesta comune Marano Principato

ALLEGATO11: Attestato comune Marano Principato

ALLEGATO12: certificato di agibilità

ALLEGATO13: Agenzia del Territorio- Banca dati quotazioni immobiliari

ALLEGATO14: Visura catastale attuale dell'immobile

ALLEGATO15: titolo legittimante la detenzione del bene

CARTELLA 3

ALLEGATO 1: parcella per acconto

ALLEGATO 2: Fattura spese cancelleria Agenzia calabria s.n.c;

ALLEGATO 3: Ricevuta di pagamento – Ufficio Provinciale di Cosenza;

ALLEGATO 4: Ricevuta di pagamento – Poste Italiane;

ALLEGATO 5: Ricevuta di pagamento – Diritti di segreteria;

ALLEGATO 6: Ricevuta di pagamento – Poste Italiane;

ALLEGATO 7: Ricevuta di pagamento – Poste Italiane;

ALLEGATO 8: Ricevuta di pagamento – Ufficio Provinciale di Cosenza;

ALLEGATO 9: Ricevuta di pagamento – Ufficio Provinciale di Cosenza;

DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è situato in Marano Principato (cs) ed è così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI: Abitazione di tipo economico (Cat A/3) sita in Marano Principato (cs) , Via Pantusella, 24 Piano 2; (cart. 0 all. 5)
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: Fl. 7 part.882 sub.10 Marano Principato (cs).

Esperto incaricato
Dott. Ing. Xxxx Xxxx
Via Xxxx xx
87100 Cosenza (cs)
Tel: xxxx/xxxxxx ---xxx/xxxxxxx

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **20/06/2016:** Nomina Esperto, giuramento di rito – verbale di conferimento di incarico di stima
- **22/06/2016:** Presa visione della documentazione agli atti;
- **01/07/2016:** acquisizione delle visure storiche delle planimetrie dell'immobile oggetto di stima acquisizione dell'elaborato planimetrico dell'immobile
- **15/07/2016:** Acquisizione del certificato storico di residenza presso il comune di Marano Principato (cs) e richiesta della restante documentazione
- **08/11/2013:** Sopralluogo svolto presso il fabbricato oggetto di esecuzione
- **16/09/2016:** Sopralluogo svolto presso i fabbricati ed i terreni oggetto di esecuzione
- **23/09/2016:** Ritiro attestazione vincoli locativi
- **24/09/2016 :** Indagine internet al sito www.agenziaterritorio.it
- **27/09/2016:** Deposito Bozza di CTU presso la Cancelleria del Tribunale

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del Creditore Pignorante ed al debitore pignorato, in data 09/09/2016, a mezzo raccomandata A/R al debitore ed a mezzo posta elettronica certificata al Creditore Procedente, la data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 16/09/2016.

QUESITO 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 ed 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 o per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il 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 al 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione. Ha preso visione dell'ispezione ipotecaria e della dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale (cart 0, All.5). Ha verificato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati. In particolare, di acquisto dell'immobile con atto di compravendita per Notar Xxxx Xxxx di Rende in data 6 Luglio 2007 repertorio 87585/29057, trascritto a Cosenza il 6 Luglio 2007 ai n.ri 26152/16689.

QUESITO 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)

Si riporta, di seguito, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 23/12/2014 – Registro Particolare 24370 Registro Generale 29996
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2472/2014 del 07/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MARANO PRINCIPATO (cs). Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 5 della cartella 0.

Dati catastali: Cat A/3, Classe 1, consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 206,58, dati derivanti da variazione toponomastica del 10/08/2011 n°79165.1/2011 in atti dal 10/08/2011 (protocollo n°. CS0281405) variazione di toponomastica richiesta dal comune.

L'immobile confina con stessa particella sub 9, sub 8, vano scale e corte.

La struttura portante è in C.A. I solai sono realizzati in travetti e laterizi. Gli infissi interni sono di tipo in legno così come quelli esterni dotati di vetrocamera, la pavimentazione interna è in monocottura, l'impianto termico è di tipo radiante con caldaia autonoma. L'immobile si trova nella parte periferica del paese, sono prossimi una farmacia ed alcuni negozi al dettaglio. non sussistono pertinenze e per le parti comuni non risultano conteggiati i millesimi

QUESITO 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'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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO 6:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

sono stati eseguiti i rilievi planimetrici ed i dati rilevati rispecchiano le planimetrie

QUESITO 7:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli strumenti urbanistici del Comune di Marano Principato (cs) prevedono che l'Immobilabile al FI 7, Part 882 Sub10, siano destinati a Zona Residenziale (cart 2, All 11).

QUESITO 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;

Per gli Immobili al Fl 10, Partt 517 Sub1, 518 Sub1, 519 Sub4, non risultano rilasciati certificati di agibilità (cart 2 All 24). Successivamente alla realizzazione della costruzione è stato installato un infisso semi amovibile a chiusura di parte del balcone nel punto in cui è installata la caldaia autonoma.

QUESITO 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.

È consigliabile la vendita dei beni pignorati in un unico lotto

QUESITO 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;

I debitori sono proprietari dell'immobile sopra descritto ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$
L'immobile non è divisibile in natura poiché costituisce un'abitazione non comodamente divisibile, si evidenzia, inoltre, che i due proprietari risultano in comunione legale di beni (cart 0 all 5). L'immobile può essere destinato, sulla base del valore stimato al punto 14 ai due diversi proprietari prevedendo eventuali conguagli in denaro.

QUESITO 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.

L'immobile è occupato dai proprietari. Il diritto di proprietà spetta ai proprietari. È pervenuto con atto di compravendita per Notar Xxxx Xxxx di Rende in data 6 Luglio 2007 repertorio 87585/29057, trascritto a

Cosenza il 6 Luglio 2007 ai n.ri 26152/16689. (cart 0 all 5). L'atto di compravendita ha data certa anteriore all'atto di pignoramento. Non risultano registrati contratti di locazione (cart 2 all 4).

QUESITO 12:

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

L'immobile è occupato da entrambi i coniugi

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

Sull'immobile al Fl 7, Part 882 Sub10 non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità. Inoltre sussiste l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Esistono oneri di natura condominiale forfettari di euro 300,00 annui circa oltre spese straordinarie.

QUESITO 14:

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura di 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 ed 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 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

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto a:

- 1) Reperire le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
- 2) Controllare tale risultato tramite l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- 1) Valutazione della richiesta di immobili ad uso abitativo nella zona di Marano Principato (cs), in considerazione, tra l'altro, della particolare condizione economica contingente;
- 2) Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia,

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite attraverso i dati estratti dalle Agenzie Immobiliari.

La valutazione dell'agenzia è da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicina alla libera contrattazione di mercato.

Per un valore calcolato su una superficie lorda di 59.840,00 € indicando una forbice di contrattazione tra 55.000,00€ e 65.000,00€

Tecnica di valutazione: A corpo

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (Cart. 2 All. 13) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per Abitazioni di tipo civili in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Marano Principato (cs) in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un valore min. di 590 €/mq ed un valore max di 740 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

A seguito delle considerazioni riportate di seguito:

- stato di conservazione dell'immobile e contesto di ubicazione discreti
- assenza di finiture di pregio

si potrebbe procedere con una valutazione media tra la quotazione di mercato massima e minima.

Abitazione di tipo civili al FI 7 Part 882 Sub10

SUP COMMERCIALE = 88 mq

VALORE MEDIO = 665 €/mq

TOTALE 88mq x 665€/mq = 58.520 €

Facendo la media tra il valore ottenuto con la prima e la seconda metodologia di stima, decurtata quindi del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti si determina il prezzo base:

FI7 Part 882 Sub 10: **€ 50.300,00**

FOGLIO RIASSUNTIVO

Descrizione Locale	Civile abitazione
Descrizione Catastale Nuovo Catasto Edilizio Urbano	Immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 7, particella 882 (sub 10) sito in Marano Principato (cs)
Natura e titolarità giuridica	Piena proprietà
Limitazioni e/o vincoli	nessuno
PREZZO BASE	50.300,00 €

Non ci sono da evidenziare particolari problematiche relative ai quesiti da 1 a 14.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 4 cartelle contenenti gli allegati richiamati nel capitolo DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Cosenza, 26/09/2016

il CTU

Ing. Xxxx Xxxx