

Studio Cerbino

Geom. Giuseppe Antonio Cerbino

Via Ugo D'Atri, 24/26 – 87012 Castrovillari (CS)

Tel. e Fax 0981-22552 Cell 329-4193516

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI CASTROVILLARI

Procedura Esecutiva n. **84/97**

Creditore procedente

Debitore esecutato:

CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Seconda Perizia

Aggiornamento Valore

RELAZIONE

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Antonio Cerbino, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cosenza al n.1970, con Studio in Castrovillari, via Ugo d'Atri n. 24/26, ha ricevuto il **secondo incarico**, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, presso il Tribunale di Castrovillari, con nomina emessa dal G.E. Dott.ssa M.L. Buconi, notificatagli in data 30.07.2001, relativa alla Procedura Esecutiva N.84/97 R.E. promossa dalla

contro _____, e giuramento all'udienza del 06.11.2001, ove solennemente, il sottoscritto, ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, davanti al medesimo Giudice.

In data 19.05.2015, il G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco ha disposto che il CTU, sotto il vincolo del già prestato giuramento, proceda ad un aggiornamento del valore immobiliare del compendio pignorato.

**

Quesiti (vedi provvedimento del 19.05.2015)

**

Esame fascicoli delle procedure

In adempimento a quanto ordinatogli, il sottoscritto CTU, effettuava una prima ricognizione dei dati con l'esame del fascicolo della procedura, al fine di individuare le parti costituite ed i loro procuratori con gli indirizzi dove spedire le comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali, oltre, l'indicazione sull'ubicazione dei beni ed i dati catastali.

Risultati della ricognizione del fascicolo della procedura.

1- Procedura n.84/97

a) Creditore procedente:

b) Procuratore del creditore:

c) Debitori eseguiti:

d) Beni sottoposti a pignoramento come da atto notificato in data 10.06.97:

- 1- Appartamento di civile abitazione posto al piano terra composto da vani quattro e servizi facente parte dell'immobile sito nel Comune di Firmo alla Via Leopardi, confinante con proprietà per più lati e riportato nel N.C.E.U. del Comune di Firmo al foglio 7, p.lla 146/3;

**

Sopralluoghi

In data 13.01.2016, alle ore 10,30, come comunicato al Custode Giudiziario ed alle parti, il CTU ha fatto accesso presso l'immobile oggetto di pegno, sito in Firmo e ricadente catastalmente nel foglio di mappa 7, p.lla 146 sub 3. Sul luogo ha trovato il Dott. Vincenzo Zaccaro, Custode Giudiziario, ed il Sig. già coerede del sig. , attuale detentore dell'appartamento, che hanno consentito l'accesso ed i rilievi metrici e fotografici con la verifica dello stato attuale dell'immobile.

Ulteriori notizie annotate su fogli, a parte dei verbali di sopralluogo, saranno successivamente trattate nella descrizione delle caratteristiche degli immobili.

**

Osservazioni e deduzioni dal sopralluogo

Secondo i rilievi eseguiti sul fascicolo di causa, emerge che la particella 146 sub 3, è stata assoggettata a pignoramento nella procedura, n.84/97 promossa da procuratrice di

Detto bene, è stato sottoposto a pegno a seguito di dazione di ipoteca volontaria dove sono terzi datori d'ipoteca.

Nel riscontro dei dati catastali e delle definizioni in relazione agli atti di pegno, ai certificati notarili ed alle visure catastali, emerge che l'immobile citato nell'atto di pignoramento notificato in data 10.06.97, corrisponde alla p.lla 146 sub 3. Dai rilievi eseguiti sull'immobile, la p.lla 146 sub 3 risulta essere stata modificata con una diversa distribuzione degli spazi interni e la soppressione del punto d'ingresso dal vano scale. Difatti, l'ingresso all'appartamento p.lla 146 sub 3 avviene transitando attraverso la particella, contigua, 146 sub 4, per aver creato un vano nel muro comune tra le due particelle. Dette modifiche, sono ben visibili nella allegata pianta dell'appartamento nel fascicolo del lotto.

**

Descrizione situazione attuale dell'immobile

APPARTAMENTO

L'immobile, oggetto di nuova valutazione, si trova in buono stato di conservazione ed ha mantenuto le caratteristiche strutturali, già presenti, in occasione della precedente perizia di stima, attualmente, è rifinito ed abitato.

Oltre ad essere stato rifinito, l'unica variazione strutturale consiste nella modifica apportata con una diversa distribuzione degli spazi interni e la soppressione del punto d'ingresso dal vano scale che è stato realizzato attraverso la particella, contigua, 146 sub 4. Pertanto, in sede di valutazione si dovrà tenere conto dei costi che dovranno essere sopportati per il ripristino dello stato dei luoghi. Una volta intervenuto il ripristino, non sarà necessario eseguire alcuna variazione catastale perché risulterà conforme a quanto già dichiarato in sede di primo accatastamento.

A tal uopo, il sottoscritto, ha determinato i costi e le opere necessarie per il ripristino che consistono nei seguenti interventi:

1-Pratica edilizia presso il Comune di Firmo

Competenze tecniche €uro 1.000,00 oltre CIPAG 5% €50,00;

2-Costruzione di n. 2 porzioni di pareti divisorie tra la particella 146 sub 3 e la particella 146 sub 4, da realizzarsi in mattoni forati posati con malta e successivo intonaco civile liscio realizzato a tre strati, aventi dimensioni m.1,30 x m. 2,50 e m. 1,20 x m. 2,50
a corpo €uro 700,00;

3-Demolizione n. 2 pareti in vetrocemento per formazione vano portoncino d'ingresso e vano da chiudere con parete a mattoni tra le particelle 146 sub 3 e 146 sub 4, compreso messa a rifiuto materiali di risulta
a corpo €450,00;

4-Fornitura e posa in opera portoncino d'ingresso del tipo blindato completo di opere murarie e controtelai dimensioni m. 1,25 x m. 2,20
a corpo €1.650,00;

Totale computo lavori €3.850,00 oltre Iva 22% €847,00

ottenendo un totale di spesa preventivata di € 4.697,00 da detrarre al valore dell'appartamento.

I confini di proprietà

Il lotto di terreno edificato, identificato con la particella n.146 del foglio di mappa n.7 sul quale insiste il fabbricato che contiene l'appartamento, confina con: proprietà

, Via Nazionale, proprietà , Via G. Leopardi.

L'appartamento p.lla 146 sub 3 confina con corte comune di proprietà della stessa ditta, vano scale e p.lla 146 sub 4 di proprietà degli Eredi di

.

Dati catastali attuali

Esaminate le visure catastali attuali, relative all'immobile pignorato p.lla 146 sub 3, richieste dal sottoscritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, è emerso che i dati e le intestazioni catastali risultano, ad oggi, come segue.

a) **Appartamento** sito in Firmo alla Via G. Leopardi, piano T, **foglio 7, particella 146 sub 3**, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 132 mq escluse aree scoperte 125 mq, Rendita €uro 322,79.

Intestati:

1-

proprietà per 2/36.

2-

proprietà per 2/36.

3-

proprietà per 2/36.

4-

proprietà per 2/36.

5-

, proprietà per 2/36.

6-

proprietà per 2/36.

7-

proprietà per 24/36.

Dati derivanti da:

“DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) n.5359. 1/1998 del 18/11/1997 in atti dal 05/02/2002 (protocollo n. 42442) Registrazione UR Sede Castrovillari Volume 279 n. 159 del 12/05/1998 SUCCESSIONE”.

Si precisa che,

dal fascicolo di causa è emerso che la sig.ra _____, cointestataria, è deceduta in data _____, ma, ad oggi, non ancora è stata eseguita la voltura della dichiarazione di successione. E' emerso che, nelle more, sono intervenute varie decadenze, rinunce ed accettazioni, inerenti l'eredità della stessa sig.ra _____ che non risultano catastalmente perché non aggiornate. A questo punto, si rende opportuno eseguire l'aggiornamento dei dati degli ultimi titolari dei diritti sul bene pignorato, attraverso una ricostruzione dei titoli, prima della vendita all'asta.

*

Altro aspetto importante è la individuazione catastale con gli intestatari della p.lla 146 sub 4, interessata dal passaggio per accedere nella p.lla 146 sub 3, contigua, modificata, di fatto, e, senza aggiornamento catastale, attualmente, utilizzata dal sig. _____.

Pertanto, al fine di conoscere chi avvisare in caso di ripristino dello stato dei luoghi, si riportano gli attuali dati catastali e gli intestatari della p.lla 146 sub 4:

-- Appartamento sito in Firmo alla Via G. Leopardi, piano T, foglio 7, particella 146 sub 4, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 111 mq escluse aree scoperte 105 mq, rendita Euro 322,79.

Intestati:

1-

proprietà per 2/36.

2-

proprietà per 2/36.

3-

proprietà per 2/36.

4-

proprietà per 2/36.

5-

proprietà per 2/36.

6-

proprietà per 2/36.

7-

proprietà per 24/36.

Dati derivanti da:

“DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) n.5359. 1/1998 del 18/11/1997 in atti dal 05/02/2002 (protocollo n. 42442) Registrazione UR Sede Castrovillari Volume 279 n. 159 del 12/05/1998 SUCCESSIONE”.

Anche in questo caso non risulta aggiornata l'intervenuta successione della sig.ra

**

Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Il fabbricato di maggiore consistenza che contiene l'appartamento, oggetto di perizia, è stato costruito con struttura portante in cemento armato, solai di piano latero-cementizi armati; manto di copertura in tegole tradizionali di argilla ancorate su orditura di travi ed arcarecci in legno, completo di grondaie e discendenti pluviali; tompagnatura da cm 30 eseguita con mattoni forati; divisori interni in mattoni forati; intonaco esterno eseguito con malta bastarda e rifinito a frattazzo; il vano scale comuni non rifinito. L'appartamento, attualmente, è rifinito come segue: intonaco interno civile liscio, impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a gas con radiatori in lega, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, servizi igienici in vetrochina, infissi esterni in legno-alluminio ed interni in legno tamburato. Gli impianti idrico, fognario e del gas sono collegati alle reti urbane.

**

Accertamenti con riferimento alla Legge sul

“CONDONO EDILIZIO” 28.02.1985 n. 47 e successive

Su richiesta formulata dal sottoscritto CTU in data 18.02.2002, l'Ufficio Tecnico del Comune di Firmo, in data 18.03.2002 con prot. n. 65/UT, rilasciava attestazione dalla quale si evince l'esistenza di pratiche relative a condoni edilizi, concessioni edilizie e se i fabbricati sono stati realizzati in conformità agli strumenti urbanistici, a carico dei nominativi dei signori

Pedissequamente l'Ufficio riportava nel seguente attestato:

*

-Visti gli atti risultanti in Ufficio,

SI ATTESTA

-che a carico dei sigg. _____, risulta quanto segue:

1) relativamente alla **particella n.146 del foglio di mappa n.7:**

- a) Concessione Edilizia n. 212 in data 20.06.1977 per la costruzione di un fabbricato a due piani oltre un seminterrato;
- b) Autorizzazione di proroga per ultimazione lavori rilasciata in data 28.06.80 prot. n.1006;
- c) Nulla Osta per l'esecuzione di un accesso carraio dalla strada comunale Via G. Leopardi, rilasciato in data 21.04.1978;
- d) Domanda di condono edilizio presentata in data 30.09.1986 al prot. n. 1856 per la realizzazione di un piano aggiuntivo non previsto nel progetto approvato;

Si allega la seguente documentazione in copia fotostatica:

- 1-domanda di concessione edilizia per fabbricato in Via G. Leopardi;
- 2-disegni tecnici di progetto;
- 3-relazione tecnico illustrativa;
- 4-Autorizzazione del Genio Civile n.18745 del 12.09.77;
- 5-attestato di deposito calcoli esecutivi in c.a. n. 29832 del 23.11.77;
- 6-concessione edilizia n. 212/77;
- 7-richiesta proroga ultimazione lavori;
- 8-concessione proroga ultimazione lavori;
- 9-richieste autorizzazione accesso carraio (n.2);
- 10-autorizzazioni accesso carraio (n.2);
- 11-disegni tecnici relativi all'accesso carraio;
- 12-domanda di condono edilizio (Mod. R, Mod. A, versamenti, relazione, tabulato conguaglio.

Firmato - Il Responsabile del Servizio –Geom. Giuseppe Ricetta-

PRECISAZIONE: la predetta documentazione è già allegata alla precedente perizia di stima, redatta dal sottoscritto CTU, depositata in data 30.04.2002 ed agli atti di causa.

Deduzioni dagli accertamenti sul condono

Sulla base delle informazioni e dei documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Firmo, il CTU, ha potuto constatare che:

1-per il **fabbricato urbano** contenente gli appartamenti pignorati (solo per la particella 146, foglio 7), al fine della completezza procedurale, relativa all'abuso commesso (per la realizzazione di un piano aggiuntivo non previsto nel progetto approvato), per come dichiarato nella domanda di condono edilizio del 30.09.1986 con prot.n.1856, occorrerà riformulare nuova richiesta di concessione in sanatoria per ottenere solo il rilascio materiale del documento, poiché gli oneri risultano essere stati interamente pagati e la documentazione, completata secondo legge.

Ai fini del calcolo delle incidenze per le detrazioni sui valori, in fase di stima degli appartamenti, non si considererà alcun onere.

**

Titoli di provenienza

Dati rilevati dalla certificazione notarile del notaio dott.ssa Francesca Zupi, allegata ai fascicoli delle procedure, e, da accertamenti del CTU.

1) **L'appartamento** assoggettato a pignoramento è stato costruito su lotto di terreno di proprietà dei signori _____, pervenuto, da _____, in virtù atto di compravendita per Notar Aldo Garofalo del 26.02.1976 e trascritto il 23.03.1976 ai nn.5091 RG e 108726 RS.

Ulteriori passaggi accertati

Al fine di fornire maggiori informazioni utili, emerse in sede di sopralluogo ed a seguito di accertamenti catastali, il CTU, evidenzia i passaggi avvenuti dopo il 18.11.1987, data di morte del signor _____, a seguito della quale è stata regolarmente Denunziata la Successione dalla signora _____, coniuge superstite.

Si precisa che, attualmente, l'**appartamento**, per eseguita voltura, è intestato, a seguito di "DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) n.5359. 1/1998 del 18/11/1997 in atti dal 05/02/2002 (protocollo n. 42442) Registrazione UR Sede Castrovillari Volume 279 n. 159 del 12/05/1998 SUCCESSIONE", ai signori:

- 1-
proprietà per 2/36.
- 2-
proprietà per 2/36.
- 3-
proprietà per 2/36.

4-

proprietà per 2/36.

5-

proprietà per 2/36.

6-

proprietà per 2/36.

7-

proprietà per 24/36.

**

Formalità pregiudizievoli derivanti dalla ispezione ipotecaria eseguita in data 06.04.2016

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio Data 06/04/2016 Ora 17:18:26

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T306281 del 06/04/2016 per immobile
Richiedente MSMFNC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FIRMO (CS)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 7 - Particella 146 - Subalterno 3

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 06/04/2016

Elenco immobili

Comune di FIRMO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 00146 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 30/07/1994 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 18770

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 178 del 08/07/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 740 del 07/05/2014

2. TRASCRIZIONE del 05/05/1995 - Registro Particolare 9028 Registro Generale 10940

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 557 del 15/04/1995

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 26/06/1997 - Registro Particolare 11061 Registro Generale 13539

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 835 del 10/06/1997

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 17/10/1998 - Registro Particolare 16605 Registro Generale 21161

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 159/279 del 12/05/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 07/09/2004 - Registro Particolare 4613 Registro Generale 24914

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 5992/34 del 03/09/2004

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 3103 Registro Generale 14463
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 19469 del 15/05/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18007 del 1990
7. ISCRIZIONE del 07/05/2010 - Registro Particolare 3111 Registro Generale 14639
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 784 del 08/11/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 23/12/2010 - Registro Particolare 7555 Registro Generale 41078
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 10961/34 del 21/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 17/05/2011 - Registro Particolare 9864 Registro Generale 14331
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 191 del 22/01/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 07/05/2014 - Registro Particolare 740 Registro Generale 11425
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 178 del 08/07/1994
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1890 del 1994
11. TRASCRIZIONE del 08/05/2015 - Registro Particolare 8238 Registro Generale 10044
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 09/04/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

**

Stima degli immobili

Premesso, e, chiarito tutti i particolari, il sottoscritto CTU, ritiene di essere in grado di effettuare una valutazione obiettiva degli immobili.

*

Criteri di valutazione

Al fine di rendere più semplice la vendita, la stima del valore sarà eseguita in base alle indagini effettuate sui valori di mercato della zona dove ricadono gli immobili. Considerato, che, attualmente, il mercato immobiliare è molto difficile nella zona del Comune di Firmo, perché l'offerta supera le richieste e l'economia delle famiglie locali è molto bassa, **l'immobile sarà stimato in unico lotto** contenente l'appartamento.

Valore di mercato

Procedendo alla stima del valore di mercato di un appartamento con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, nel Comune di Firmo, troviamo valori che vanno dagli €uro 450,00 circa a metro quadro per fabbricati più vetusti, agli €uro 850,00 circa

a metro quadro per fabbricati più recenti, con epoche di costruzione molto diversificate. Effettuando il calcolo per interpolazione si ottiene una media di €uro 650,00 circa a metro quadro. Pertanto, viste tutte le caratteristiche dell'**appartamento in perizia**, il **valore di €uro 650,00 a metro quadro** può ritenersi senza dubbio congruo. Si precisa, che, i diritti sui Beni Comuni Non Censibili, si considerano compresi nel valore dell'appartamento stimato.

*

Metodo di valutazione generale

Applicazione, del valore unitario stimato, alle superfici commerciali dell'immobile, decurtando, ove necessario, gli eventuali oneri gravanti.

*

A questo punto il CTU, procede a determinare i lotti ed il loro valore venale di mercato:

LOTTO UNICO

--**Appartamento** sito nel **Comune di Firmo** alla Via G. Leopardi, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, in catasto **foglio 7, particella 146 sub 3**, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 132 mq escluse aree scoperte 125 mq, rendita €uro 322,79; composto da: ingresso, corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, tre camere ed un bagno, oltre balconi, con accesso dal vano scale comuni da ripristinare;

Bene attualmente occupato dagli eredi dei debitori esecutati.

Superficie lorda appartamento mq 121,36

Superficie balconi mq 22,75 x 0,25(coefficiente di ponderazione)= mq 5,69

Superficie commerciale mq 127,05 x Valore unitario €/mq 650,00 = €82.582,50

A detrarre spese previste per ripristino stato dei luoghi €4.697,00, otteniamo €77.885,00.

Quindi

Il **Valore** del Lotto è **€uro 77.885,00** (€uroSettantasettemilaottocentoottantacinque/00)

*

Il Valore dei beni sottoposti a pegno, è €uro 77.885,00
(€uro Settantasettemilaottocentoottantacinque/00)

**

Per quanto esposto e precisato nella relazione che precede, il CTU, si sente sereno di esprimere che le stime effettuate corrispondono ai Valori Venali Reali degli immobili sottoposti a pegno.

Pertanto, il sottoscritto, sicuro di aver adempiuto, a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. G.E. con l'incarico conferitogli, si dichiara disponibile per ogni ed eventuale chiarimento, che si dovesse rendere necessario relativo all'attività svolta.

Ringrazia ed ossequia per la fiducia accordatagli.

La presente relazione di consulenza si compone: della testata, di n. 12 pagine, degli allegati come da indice e della specifica relativa alle competenze del CTU.

Castrovillari 08.04.2016

IL CTU

Geom. Giuseppe Antonio Cerbino



INDICE DEGLI ALLEGATI

1-Ordinanza del Sig. G.E..

2-Comunicazioni inizio operazioni peritali.

3- Verbali di sopralluogo.

4-Ispezione ipotecaria aggiornata.

5-Fascicolo del Lotto stimato contenente: Identificazione del lotto, Pianta dell'appartamento, Visura catastale, Planimetria Catastale, Estratto di mappa catastale, fotografie.