

## **Tribunale di COSENZA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. GIORGIO PREVITE**

\* \* \*

Procedimento civile di cui al R.G.E. n. 200/2018

tra le parti

██████████ – Codice Fiscale ██████████, parte attrice

contro

██ – Codice Fiscale ██████████, parte convenuta

\* \* \*

**PERIZIA DI STIMA C.T.U.**

\* \* \*

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Straface, nato a Cosenza (CS) il 08.05.1975, C.F. STRGNN75E08D086Z, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Cosenza con il n. 4470, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Cosenza dal 25.09.2015 (com. 1503/2015/VG), residente in San Giovanni in Fiore (CS), via Panoramica n.340, cell. 328.3060830 e partita IVA 02826170785, AVENDO RICEVUTO per il procedimento n.200/2018 R.G.E. in data 27.08.2020 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giorgio PREVITE, HA ELABORATO i quesiti contenuti nel Decreto di Fissazione di Udienza e nel Verbale di Giuramento in coerenza con l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.  
Ing. Giovanni Straface

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione presente in atti:

- Iscrizione a ruolo del 18.09.2018
  - Atto di precetto;
  - Atto di pignoramento immobiliare;
  - Contratto di mutuo fondiario;
  - Nota di iscrizione a ruolo;
- Nota di deposito del 20.09.2018
- Istanza di vendita del 26.09.2018;
- Deposito Certificazione Notarile del 05.11.2018;
- Istanza del G.E. incarichi perito, custode e data udienza del 27.08.2020;
- Accettazione incarico custode giudiziario del 28.02.2020;
- Istanza di visibilità del fascicolo da parte del custode del 28.08.2020;
- Accettazione incarico CTU del 03.09.2020;
- Relazione del custode nominato del 06.10.2020:
  - Relazione del custode nominato;
  - Richiesta di locazione del bene pignorato;
  - Verbale di sopralluogo del 23.09.2020.

## DOCUMENTAZIONE ORDINARIA ALLEGATA ALLA PERIZIA DI STIMA:

1. Verbale di sopralluogo del 23.09.2020;
2. Estratto catastale attuale e storico ed elaborato planimetrico;
3. Certificati di stato civile e di matrimonio sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED];
4. Concessione edilizia n. 32 del 20.07.1977;
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 2106 del 12.09.1981;

## ORGANIZZAZIONI DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti della procedura e la completezza della documentazione ai sensi del comma secondo del art. 567 del c.p.c., si precisa:

- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- Sulla certificazione notarile, redatta citando atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data precedente ad anni venti dalla data di trascrizione del presente pignoramento, si rileva che gli immobili provengono dai seguenti atti:
  - [REDACTED] sede CELICO (CS) C.F. [REDACTED] per quota 1/1 piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Belvedere Marittimo (CS), in data 18/11/1987 rep. n. 18804 e trascritto il 03/12/1987 ai n.ri 25071/166193 da potere di [REDACTED] nata il 01/02/1933 a CELICO (CS) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato il 11/11/1960 a CELICO (CS) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato il 19/11/1957 a CELICO (CS) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a CELICO il 22/11/1965 (CS) C.F. [REDACTED];
  - Iscrizione NN 20963/4244 del 25/06/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] con sede in Cosenza (CS) in data 23/06/2010 rep.n. 33907/16136 a favore di [REDACTED] sede COSENZA (CS) C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede CELICO (CS) C.F. [REDACTED] importo capitale euro 150.000,00, importo totale euro 300.000,00 e durata 243 mesi;
  - Trascrizione NN 23542/18412 del 13/09/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cosenza (CS) in data 02/08/2018 rep.n. 1855/2018 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede BERGAMO (BG) C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sede CELICO (CS) C.F. [REDACTED];
- Alla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio [REDACTED], il creditore non ha allegato estratti di mappa catastali attuali e storici, ma dalle indagini peritali effettuate, il sottoscritto CTU dichiara che i dati catastali storici ed attuali degli immobili pignorati, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile, così come si può rilevare dalla documentazione in allegato;
- Il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, per i quali il sottoscritto CTU ha proceduto a produrre gli stessi, in allegato alla presente:
  - a. Sig. [REDACTED] con codice Fiscale [REDACTED], con stato civile Coniugato;
  - b. Sig.ra [REDACTED] con codice Fiscale [REDACTED], con stato civile Coniugata;I Sir.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano coniugati in regime di comunione dei beni e come da contratto di mutuo fondiario sottoscritto e successivo precetto, risultano GARANTI del mutuatario [REDACTED]

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Celico (CS);
- effettuare il sopralluogo congiuntamente al custode [REDACTED] il 23.09.2020 e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento;
- verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati rilasciati dal comune competente, al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- redigere una relazione di stima per gli immobili pignorati.

### **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza ai quesiti contenuti nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nel verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo ricevuti con giuramento in data 03.09.2020, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastale dell'immobile pignorato come di seguito identificati:

- Comune di Celico (CS) - Foglio 38 p.lle 266, sub. 1.

Nei termini fissati il CTU si è recato presso gli immobili ubicati nel comune di Celico (CS), sottoposti a pignoramento.

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica dell'immobile, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo e nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dai quesiti formulati dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

## RISPOSTE AI QUESITI:

Quesiti posti in Decreto di Fissazione Udienza ex art. 569 c.p.c.:

1. Il bene oggetto di pignoramento, è censito in catasto fabbricati al foglio n. 38 p.lla n. 266 sub. 1 nel comune di Celico (CS); è situato in un immobile alla via Fontanella e possiede tre accessi di cui due costituiti da porte-garage e una da portone da cui si accede dal lato nord-est;

2. I beni oggetto di stima, hanno le seguenti caratteristiche:

a) L'unità cui al foglio 38, p.lla 266 sub. 1 ha una superficie catastale di mq. 227,00, mentre la consistenza effettiva misura mq. 185,00 con categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito). È posto a piano terra di un corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in c.a.

L'unità immobiliare in esame è fornita degli allacci alla rete di acqua potabile e della linea elettrica;

L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà è società in possesso di partita I.V.A., inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

3. La costruzione dei manufatti oggetto di pignoramento, sono iniziati dopo il 2 settembre 1967.

4. L'unità immobiliare cui al foglio 38 p.lla 266 sub. 1 di proprietà di [REDACTED], è composta da due corpi d'opera realizzati con due concessioni edilizie separate:

- Concessione edilizia n. 32 del 20.07.1977 con la quale si realizzava un fabbricato per civile abitazione intestata al sig. [REDACTED] nato a Spezzano della Sila il 04.04.1931;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2106 del 12.09.1981 con la quale si realizzava una centrale termica – deposito legna intestata al sig. [REDACTED] nato a Spezzano della Sila il 04.04.1931.

Dai rilievi effettuati, si precisa che non vi sono opere in difformità rispetto ai permessi sopraccitati.

5. I beni pignorati sono censiti in catasto fabbricati.

6. Dai rilievi effettuati, si è constatato che le planimetrie e i dati catastali sono conformi allo stato di fatto tranne per la presenza di un vano realizzato con pannelli divisorii amovibili; l'eventuale spesa sommaria per la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica è di Euro 450,00 comprensivo di IVA e spese catastali;

7. All'atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto e rispettivamente:

- [REDACTED] sede CELICO (CS) C.F. [REDACTED] per quota 1/1 piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Belvedere Marittimo (CS), in data 18/11/1987 rep. n. 18804 e trascritto il 03/12/1987 ai n.ri 25071/166193 da potere di [REDACTED] nata il 01/02/1933 a CELICO (CS) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato il 11/11/1960 a CELICO (CS) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato il 19/11/1957 a CELICO (CS)

C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a CELICO il 22/11/1965  
(CS) C.F. [REDACTED];

Titolare della [REDACTED] con sede in CELICO (CS) C.F. [REDACTED] è il sig.  
[REDACTED] con codice fiscale [REDACTED], coniugato in regime di  
comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED], con codice Fiscale [REDACTED],  
entrambi GARANTI per come contratto di mutuo fondiario sottoscritto per la presente esecuzione;

8. Ricostruzione analitica relativa alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio  
anteriore al pignoramento:

- Iscrizione NN 20963/4244 del 25/06/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a  
garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [REDACTED] con sede in  
Cosenza (CS) in data 23/06/2010 rep.n. 33907/16136 a favore di [REDACTED]  
sede COSENZA (CS) C.F. [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] sede CELICO (CS) C.F. [REDACTED] importo capitale  
euro 150.000,00, importo totale euro 300.000,00 e durata 243 mesi;
- Trascrizione NN 23542/18412 del 13/09/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare -  
verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale con sede in  
Cosenza (CS) in data 02/08/2018 rep.n. 1855/2018 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] sede BERGAMO (BG) C.F. [REDACTED] contro  
[REDACTED] sede CELICO (CS)  
C.F. [REDACTED];

9. Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto ad una stima analitica per  
confronto diretto con valore medio di mercato, conformi alla norma UNI 11612:2015.

- **Unità immobiliare cui al foglio 38 p.lla 266 sub. 1:**

Calcolo della Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 11612:2015:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	185,00	100%	185,00

**VALORI DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2020 – Semestre 1**

Provincia: COSENZA

Comune: Celico (CS)

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, CORSO MARGHERITA

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia magazzini:

– Valore di mercato minimo Euro/mq 275,00 --

– Valore di mercato massimo Euro/mq 420,00 --

Tipologia negozi

– Valore medio Euro/mq 725,00 --

Il valore considerato per confronto diretto con valore medio di mercato è il seguente, ossia:

$$- (275 + 420 + 725) / 3 = \text{Euro/mq } 473,33;$$

La tabella successiva, estratta da manuale d'estimo, evidenzia i valori dei coefficienti di differenziazione applicati per le varie caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,79</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Medio valore da dati OMI	€ 473,33
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 473,33</b>

**Valore medio di mercato: € 69 177,18 = € 473,33 x 0,79 x m<sup>2</sup> 185,00**

#### **VALORE DI STIMA**

Il valore più probabile di stima, è stato ricavato dal valore medio tra le due stime calcolate, con la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia da vizi:

#### **VALORE DI STIMA**

**Al netto della Riduzione per garanzia da vizi del 5% = Euro 65 718,32;**

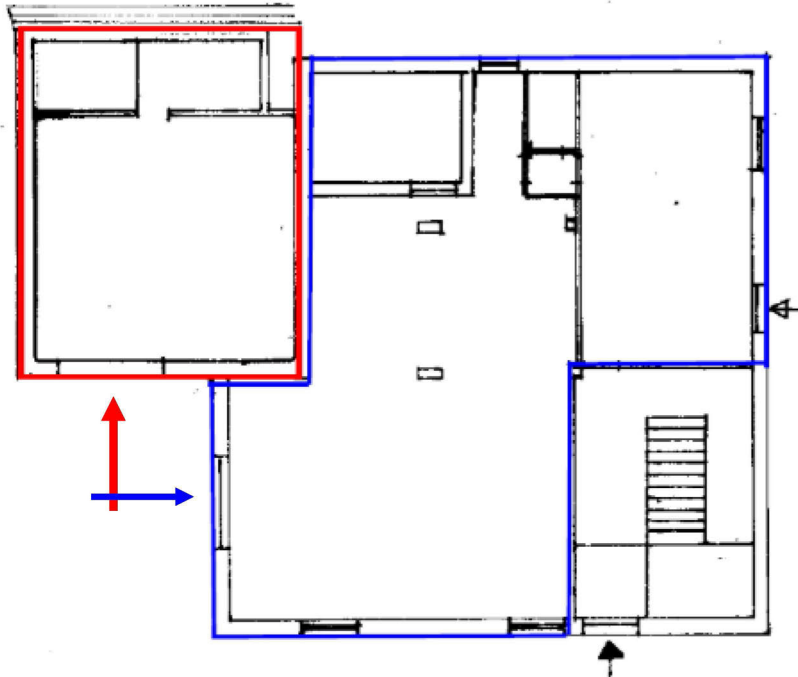
**Arrotondato EURO 65 700,00;**

**(Diconsi EuroSessantacinquemilasettecento/00).**

10. L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali principali, con accesso che incide sulla stessa porzione di superficie esterna.

Si ritiene di evitare la suddivisione in lotti, al fine di garantire allo stesso proprietario l'accesso a tutti i locali dell'unità immobiliare cui al foglio 38 p.la 266 sub. 1.

Si inserisce planimetria con indicazione degli accessi dall'esterno per meglio comprendere la scelta di non suddivisione in lotti.

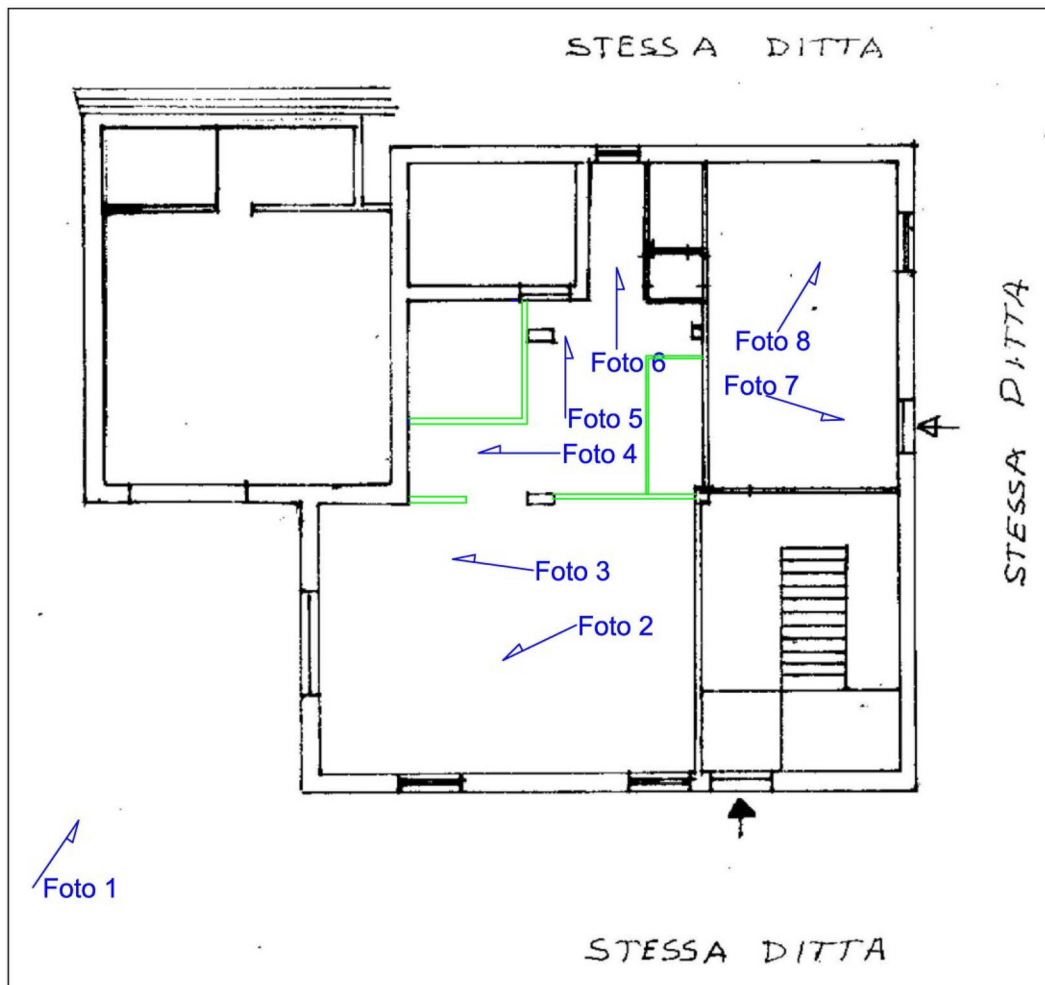


Accessi all'unità immobiliare in esame

11. L'unità immobiliare cui al foglio 38 p.la 266 sub. 1 è libero da persone, mentre risultano presenti vari arredi dislocati in diversi punti dei locali. Inoltre gli immobili pignorati non sono facenti parte di alcun condominio e per ciò che attengono le spese di manutenzione, è la proprietà che se ne occupa. I beni pignorati, allo stato di fatto non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene dei pignorati non deriva dai suddetti titoli

12. I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità;

13. Planimetria catastale dell'unità immobiliare cui al foglio 38 p.la 266 sub. 1



In verde sono segnate le pareti in pannelli amovibili

Foto 1: Dall'esterno – Via Fontanella – Celico (CS)

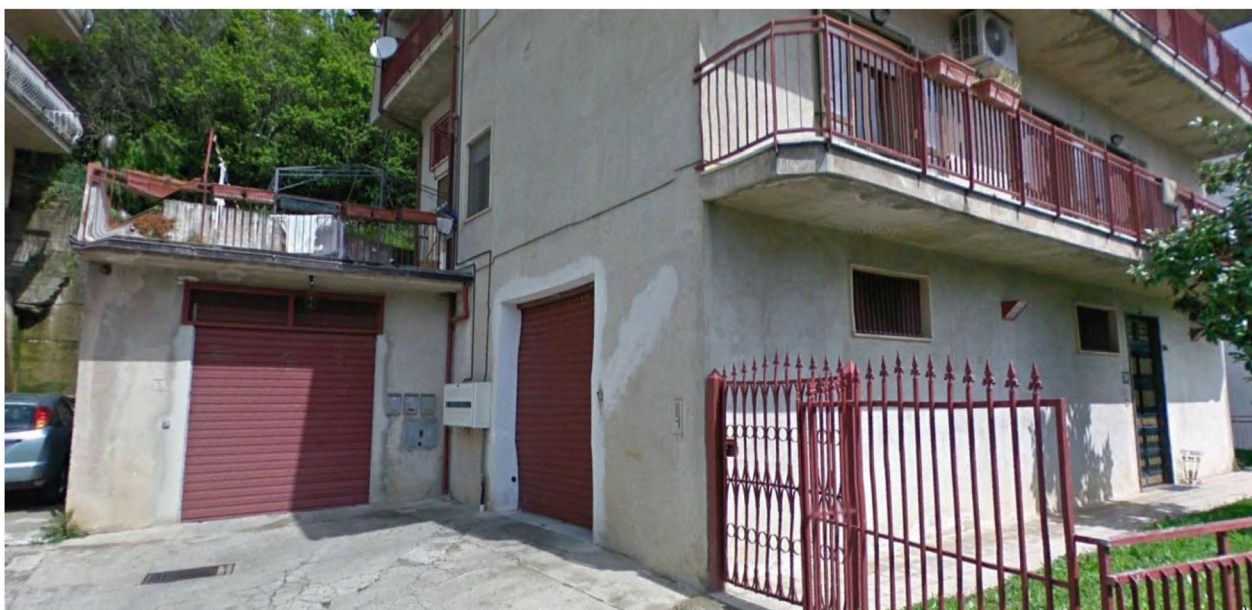


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

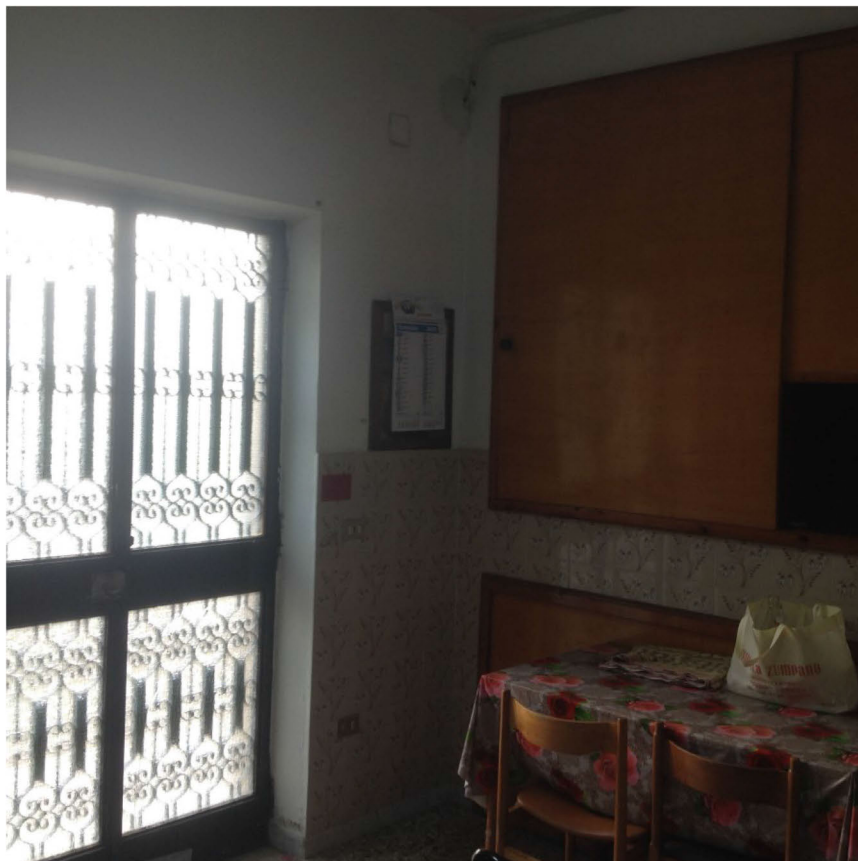


Foto 8



14. Descrizione del lotto:

- Comune di Celico (CS)

Foglio catastale n. 38 – p.lla 266 – sub. 1

Piena Proprietà: 1000/1000

Categoria: C/2 Magazzini e locali di deposito

Superficie commerciale: mq. 185,00

Zona: Via Fontanella nel comune di Celico (CS)

Prezzo base: Euro 65 700,00.

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare di mq. 185,00, posta a piano terra e costituita da ampi locali a cui si accede da due porte-garage.

Un locale è accessibile da ingresso indipendente posto sul lato nord-est che confina ed a cui si accede al vano scala.

