

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Giovanni STRAFACE
Via Panoramica, 340 p.2
87055 – SAN GIOVANNI IN FIORE
(Provincia di Cosenza)

p. iva n. 02826170785 – tel. +39 328 3060830
mail: giovannistraface@inwind.it
pec: ing.giovanni.straface@pec.it

Tribunale di COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'III.mo Sig. Giudice Dott. GIORGIO PREVITE

* * *

Procedimento civile di cui al R.G.E. n. 182/2016

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. 182/2016 R.G.E. in data 10.05.2017 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Stefania Antico, HA ELABORATO i quesiti contenuti 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 14.07.2016
 - Nota di iscrizione a ruolo – Tribunale Ordinario di Cosenza – Esecuzioni Civili
 - Atto di pignoramento immobiliare;
 - Ricorso per decreto ingiuntivo;
 - Atto di precetto;
- Istanza di vendita del 25.07.2016:
 - Istanza di vendita;
 - Nota di trascrizione;
- Relazione Notarile depositata da [REDACTED] in data 22/09/2016:
 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- Deposito intervento di [REDACTED] per un credito di euro 80.877,773 in data 06/03/2017:
 - Ricorso per interventi di [REDACTED]
 - Estratto di ruolo – crediti di [REDACTED]
- Fissata prima udienza di comparizione parti per il 13/02/2018 alle ore 9.00, in data 04/04/2017:
 - Udienza per il 13.02.2018 ore 9.00;
- Nomina del CTU in data 09.05.2017:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore di nomina Ing. Giovanni Straface quale CTU e giuramento in data 29.05.2017;
- Inserita annotazione 11.05.2017:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore per spostamento giuramento CTU in data 18.09.2017;

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Lettera di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia con relative ricevute raccomandata A.R. e pec;
2. Verbale di sopralluogo del 29.11.2017;
3. Visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale;
4. Rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 29.11.2017;
5. Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Torano Castello (CS) a mezzo pec;
6. Certificato di agibilità;
7. Certificato di collaudo statico;
8. Contratto di locazione con verifica di registrazione;
9. Risultanze delle quotazioni immobiliari per zona con rivalutazione Istat pressoché unitaria;
10. Atto di compravendita registrato a Cosenza il 26.04.2010 al n. 1789;



ORGANIZZAZIONI DELLE OPERAZIONI

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

- identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Torano Castello (CS);
- convocare, a mezzo di raccomandata A.R. e/o PEC, tutte le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile da periziare, al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Torano Castello - CS), 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 l'immobile pignorato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti contenuti nel verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo ricevuti con giuramento in data 18.09.2017, 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 planimetria catastale dell'immobile pignorato come di seguito identificati:

- Comune di Torano Castello (CS) - Foglio 15 p.lia 409 sub 23.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno 29 novembre 2017 alle ore 9.30, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata A.R. e PEC.

Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Torano Castello (CS), in via Nazionale, in prossimità dell'uscita autostradale, sottoposto 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.

E' stata fatta quindi la richiesta di accesso agli atti in comune per reperire tutti gli atti autorizzativi.

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 del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.



RISPOSTE AI QUESITI:

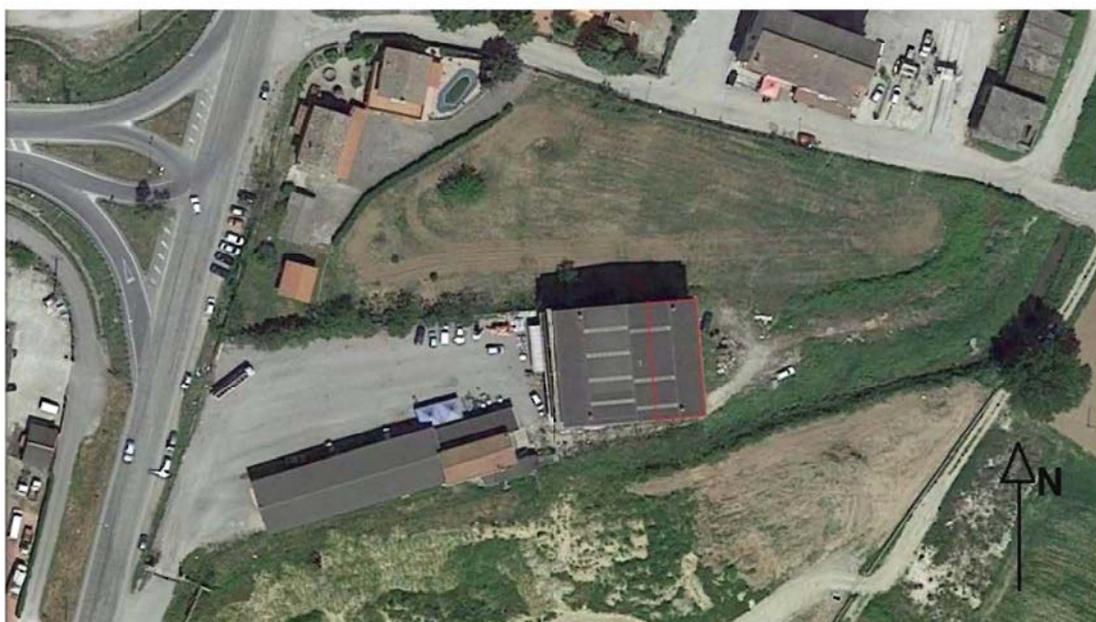
- 1) Quesito 1 - Ai sensi dell'art. 567, comma II° del codice di procedura civile, si evince che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, è stata depositata il 22.09.2016, entro i sessanta giorni dalla richiesta di vendita effettuata in data 25.07.2016;
- 2) Quesito 2 - Da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale si evince la seguente situazione:
 - Immobile:
Catasto Fabbricati del Comune di Torano Castello:
foglio 15 particella 409 sub. 23, Via Nazionale, piano T, Categoria C/1, cl. U, consistenza mq. 279, superficie catastale mq. 285, rendita Euro 3.847,24, originato dalla particella 409 sub. 1 per variazione della destinazione del 23 gennaio 2015, protocollo CS0009126;
 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ipoteca legale iscritta il giorno 8 aprile 2010 ai numeri 10644 R.G. 2358 R.P. per Euro 127.072,80 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà, gravante sull'immobile censito al foglio 15 p.lla 409 sub.1;
 - domanda giudiziale trascritta il 29 settembre 2014 ai numeri 22057 R.G. 17787 R.P., in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente ad oggetto revoca dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 22 aprile 2010, Repertorio numero 313625, (con la precisazione che nel quadro "D" è indicata, quale data del rogito il 22 aprile 2011 anziché, come esattamente il 22 aprile 2010) da [REDACTED] in liquidazione con sede in [REDACTED] in favore di [REDACTED]
 - pignoramento immobiliare trascritto il 14 luglio 2016 ai numeri 16430 R.G. 13208 R.P. in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] sopra indicata, per la piena proprietà, gravante sul Fabbricato censito al foglio 15 particella 409 sub.23;
- 3) Quesito 3 - Sono stati acquisiti i seguenti certificati di destinazione urbanistica:
 - A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata dallo scrivente all'ufficio tecnico comunale del comune di Torano Castello (CS), in data 29.11.2017 a mezzo pec, è stato acquisito il certificato di agibilità dell'immobile oggetto di perizia, avente protocollo 1933 del 03.04.2015 con numero progressivo di rilascio 12/2014, da cui si evince la destinazione urbanistica di 'attività commerciale', di cui si allega copia alla presente perizia;
- 4) Quesito 4 - L'immobile individuato al foglio catastale n. 15, p.lla 409, sub. 23, del comune di Torano Castello (CS), come sopra individuato, è ubicato in prossimità dell'uscita autostradale su A2 per Torano (CS).



L'immobile oggetto di perizia, è posto a piano terra di un fabbricato realizzato con pratica edilizia n. 14/1976. Il fabbricato realizzato in cemento armato, è costituito da un piano terra e n. tre piani rialzati; allo stato di fatto, il piano terra risulta rifinito per la destinazione di attività commerciale, i tre piani sopraelevati risultano allo stato rustico.

Lo stato di fatto del fabbricato, abbisogna di lavori di manutenzione straordinaria per i tre piani sopraelevati, per i quali dall'esterno si rileva la sola posa in opera dei tamponamenti esterni con a vista sia la struttura in c.a. e sia i mattoni di tamponamento, quindi con totale assenza di intonaci esterni.

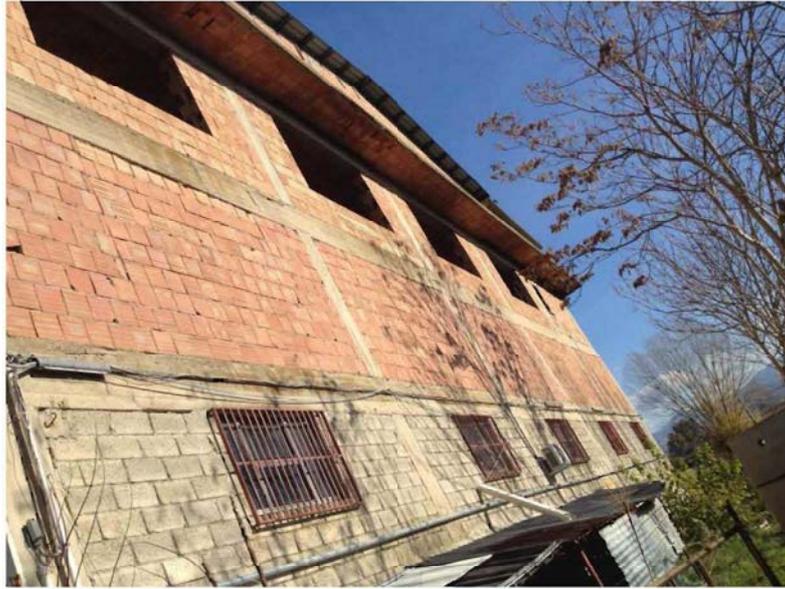
Ortofoto d'insieme con georeferenziazione



Prospetto Ovest



Prospetto Sud



Prospetto Nord



Prospetto Est – Immobile oggetto di perizia

Nella foto è evidenziato porzione di immobile oggetto di perizia



A seguire dalla foto precedente, è evidenziata la rimanente porzione dell'immobile oggetto di perizia



L'immobile oggetto di perizia, è prospiciente in direzione est rispetto al fabbricato e le aperture esistenti affacciano su una porzione di terreno in stato di abbandono con materiale di deposito di vario tipo.

Durante la visita di sopralluogo, si è potuto rilevare, che l'immobile di che trattasi, risulta locato ed utilizzato in modo annesso alla rimanente porzione del piano terra, con accesso dalla parte ovest del fabbricato, prospiciente su un piazzale che funge da parcheggio per l'attività commerciale presente.

L'interno dell'immobile oggetto di perizia, possiede le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- pavimento in ceramica;
- intonaco a gesso;
- porzione di plafone con presenza di controsoffittatura;
- punti luce e punti presa;
- scaffalature per esposizione di articoli per il commercio;
- divisorio interno di lunghezza 6.10+1.22 m;
- le aperture su lato est, sono coperte da rivestimento di rifinitura internamente, mentre all'esterno, sono costituite rispettivamente, guardando il prospetto da sinistra a destra, da un portone, da parete in blocchi in cls, da parete in blocchi in cls e da serranda metallica;
- lo stato di fatto all'esterno, è rustico, con a vista gli elementi strutturali e di tamponamento, privi di intonaco;
- la copertura del fabbricato è presente in lamiera zincata;
- la struttura nel suo insieme, risulta essere allacciata alla rete idrica ed alla fognatura pubbliche;



Localizzazione dell'area in riferimento alle vie di comunicazione.

L'immobile di perizia, è situato in prossimità dell'uscita autostradale (A2) per Torano Castello (CS).

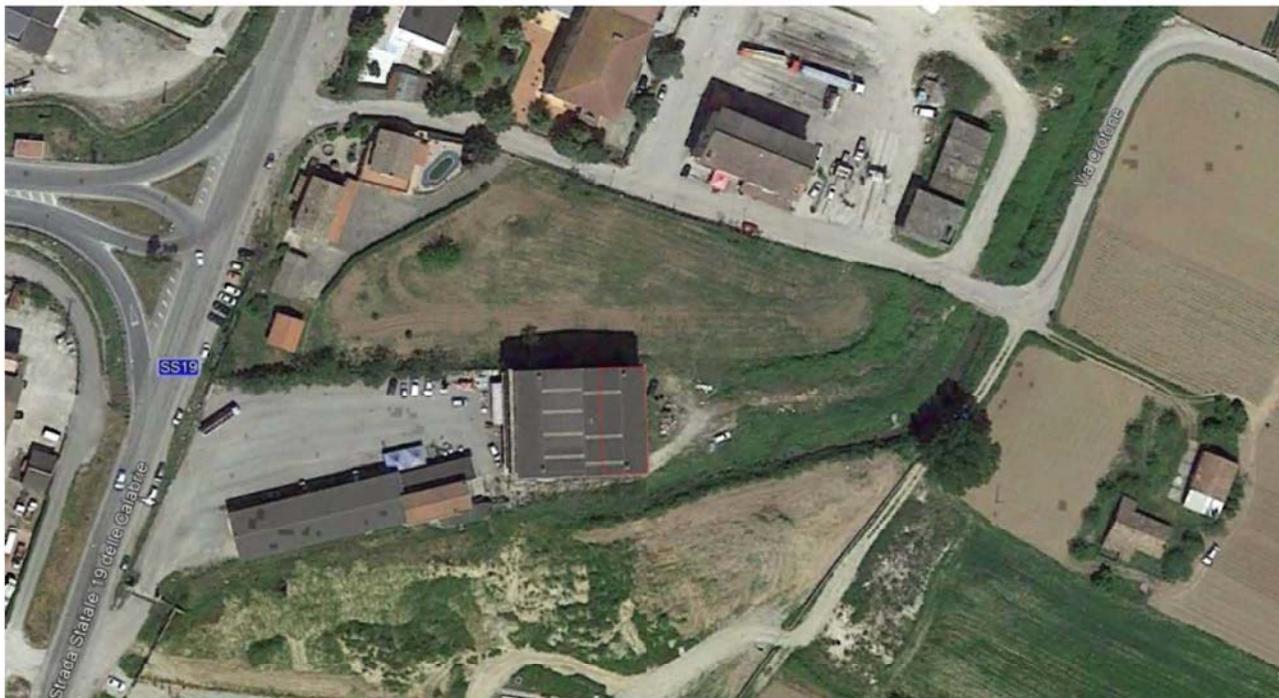


Estratto di mappa foglio 15 – Torano Castello (CS)



Dall'atto di acquisto dell'immobile di perizia registrato a Cosenza il 26.04.2010 al n. 1789 allegato, da parte della [REDACTED] si estrae:

- "locale magazzino posto al piano terra, avente tre accessi, esteso per mq. 305 circa, catastalmente mq. 279, ed annesso terreno esteso are 15 e centiare 71 adibito a piazzale, confinante il tutto con magazzino di proprietà di [REDACTED] canale di [REDACTED]"



L'accesso all'immobile di perizia, è da via Crotona, per come si vede dall'ortofoto e come descritto dall'atto di acquisto dell'immobile di perizia.



Foto interne dei locali con indicazione del punto di vista
Foto1

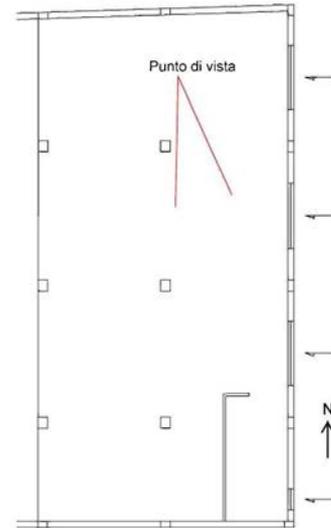


Foto2

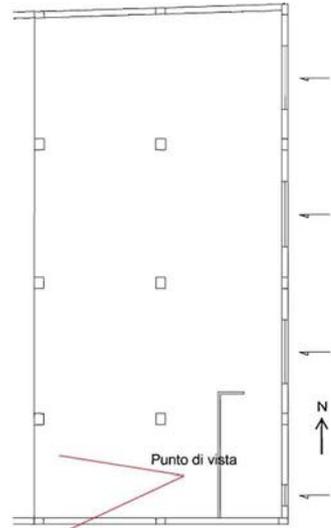


Foto3

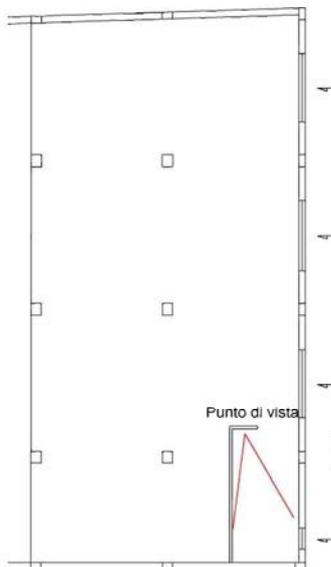


Foto4

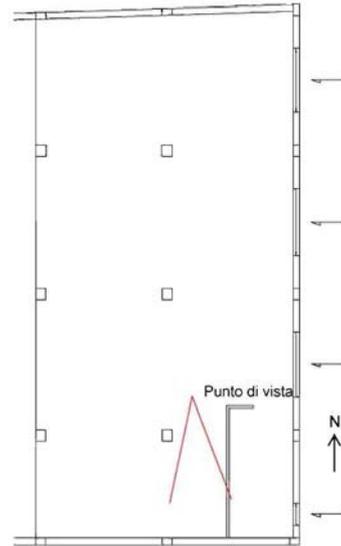


Foto5

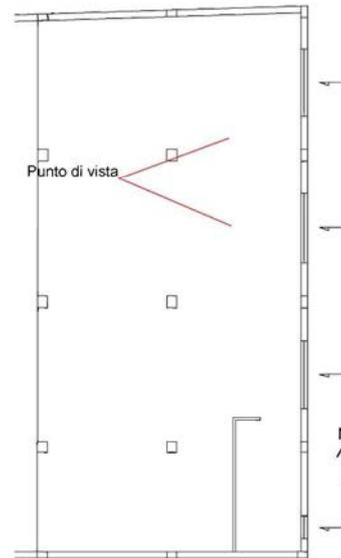
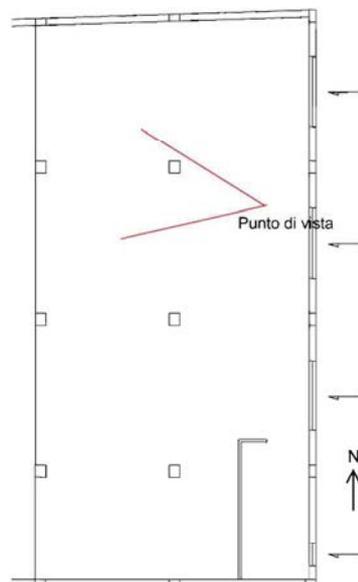


Foto6



- 5) Quesito 5 - I dati della descrizione attuale del bene, sono conformi a quelli contenuti negli atti del pignoramento;
- 6) Quesito 6 - Dai rilievi effettuati, si è constatato che la planimetria e i dati catastali sono conformi allo stato di fatto tranne per l'assenza del locale bagno che non risulta presente all'interno dei locali oggetto di perizia e la presenza di un tramezzo; la spesa sommaria per la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica è di Euro 450,00 comprensivo di IVA e di spese catastali;
- 7) Quesito 7 - L'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico locale è di tipo D – Zone per le attività produttive, estratto dal Programma di Fabbricazione Comunale;
- 8) Quesito 8 - La struttura nel suo insieme, risulta conforme con le autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute.

Si descrive la sequenza delle concessioni ottenute fino all'ottenimento del collaudo statico:

- PROGETTO PRINCIPALE: - Permesso di Costruzione rilasciato dal Sindaco del Comune di Torano Castello con atto n 14/76, Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza alla ditta [REDACTED] del 04.05.1976 prot. n.9473;
 - PROGETTO DI VARIANTE: - Concessione rilasciata dal Comune di Torano Castello 08.05.1989 n . 1691, Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza alla ditta [REDACTED] del 22.11.1989, prot. n.21079;
 - PROGETTO DI VARIANTE IN SANATORIA: - Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Torano Castello il 08.01.1993, Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza alla ditta [REDACTED] del 08.07.1996 prot. n.11029;
 - DEPOSITO ESECUTIVI: - a norma dell'art.4 della Legge 05.11.1971, n.1086 i disegni esecutivi delle strutture in c.a. riguardante la variante in sanatoria sono stati depositati presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza il 03.09.1996 con prot. n.16494.
 - RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME: - La relazione sull'adempimento degli obblighi di cui all'art.6 della Legge N.1086 del 05.11.1971 è stata depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza il 25.09.1996 con prot. n.19509, con allegati i certificati relativi alle prove, eseguite dal laboratorio ufficiale "Prove e Materiali [REDACTED] di [REDACTED] sui solai (certificato n.11.94/2 del 07.02.1994) e sui calcestruzzi (certificato n . 0011/94/1 del 07.02.1994).
 - Certificato di collaudo ai sensi dell'art. 7 della Legge N.1086 del 05.11.1971 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza il 19.11.1996 prot. n.21988, allegato;
- 9)10) Quesiti 9) e 10) data la particolare posizione dell'immobile oggetto di perizia rispetto alle vie di comunicazione, ed essendo la zona in esame a destinazione produttiva, è da escludere la suddivisione in lotti del bene, al fine di assicurare un locale con una superficie di utilizzazione commerciale più ampia, prerogativa principale di attività posizionate come in questo caso, in prossimità di uscite autostradali;



- 11) Quesito 11 - L'immobile in oggetto, risulta locato, come si evince dal contratto di locazione fornitomi in sede di sopralluogo [redacted] ed allegato, alla [redacted] nata in [redacted] e residente in [redacted] [redacted] con codice fiscale [redacted] titolare della ditta omonima con partita IVA [redacted] il canone annuale pattuito è di Euro 6.000,00 ed ha una durata di 6 anni e specificatamente dalla data di stipula del contratto di locazione il 15.10.2015 al 14.10.2021;
- Il contratto di locazione risulta regolarmente registrato presso l'ufficio del registro di Cosenza in data 30.10.2015, serie 3T n.6699;
- 12) Quesito 12 - L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;
- 13) Quesito 13 - Sull'immobile oggetto di perizia, non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e ne' oneri di natura condominiali; si fa presente, per come si evince dall'atto di acquisto del bene oggetto di perizia, che l'accesso è posto su terreno in possesso della medesima proprietà; altresì, vi è l'inesistenza di diritti demaniali sia di superficie che di servitù pubbliche, di censi, livelli o usi civici;
- 13.bis) Quesito 13bis - Allo stato di fatto, l'immobile oggetto di perizia, è utilizzato come attività commerciale contigua a quella presente sul restante piano terra, ed essendo il fabbricato tutto, per il resto libero da occupazioni o attività di qualsiasi titolo e natura, non vi sono spese condominiali; il contratto di locazione allegato, prevede che le riparazioni e gli interventi di ordinaria manutenzione siano a carico del conduttore;
- 14) Quesito 14 - Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto ad una stima analitica ponendo a comparazione una stima per confronto diretto con valore medio di mercato ed una stima per capitalizzazione del reddito, conformi alla norma UNI 11612:2015;
- a) La stima per confronto diretto, è stata effettuata partendo dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:
- Provincia: COSENZA
 - Comune: TORANO CASTELLO
 - Fascia/zona: Suburbana/suburbana - I.tà Acquafredda, Cutura, Sartano
 - Negozi – NORMALE – Valore di mercato minimo Euro/mq 485,00 --
 - Valore di mercato minimo Euro/mq 730,00 --
- Il valore considerato per confronto diretto con valore medio di mercato è il valore medio, ossia:
- o $(485 + 730) / 2 = \text{Euro/mq } 607,50;$
- Essendo il valore proveniente da quotazioni catastali, non necessità dell'abbattimento del 15% per come richiesto nel quesito cui al punto 14 del verbale di giuramento;
- 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:



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	285,00	100%	285,00
Superficie commerciale totale, m ²			285,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile		1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato		1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni		0,80
ESPOSIZIONE - Strade		1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est		0,95
FINITURA - Mediocre		0,90
Produttività - Ubicazione in prossimità di uscita autostradale		1,30
Coefficiente globale		0,89

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2017)		€ 485,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2017)		€ 730,00
Valore medio di mercato unitario al m ²		€ 607,50

- **Valore medio di mercato 1 = 607,50 x 0,89 x 285 = Euro 154.092,38 ----**
(Diconsi EuroCentocinquantaquattromilanovantadue/38)

b) La stima per capitalizzazione del reddito è stata effettuata ponendo come riferimento di reddito annuale l'importo estratto dal contratto di locazione sopracitato ed allegato:

Reddito netto annuale = Euro 6.000,00;

Saggio di capitalizzazione:

- Stima analitica del saggio con valori estratti da manuale d'estimo:

Descrizione	Valore	Valore migliore	Valore peggiore
Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,50%-4,50% centro di medie dimensioni 1,50%-5,50% centro di limitate dimensioni 2,00%-6,00%)	3,50	0,50	6,00
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	-0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale		-0,28	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali		-0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato		-0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio		-0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità		-0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,10	-0,20	0,20
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	-0,08	0,08
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti		-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,16	-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,12	-0,12	0,12
Età dell'edificio	0,10	-0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti		-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		-0,04	0,04



Dai valori sopradescritti, si arriva ad un saggio di capitalizzazione = 3,48%;

Utilizzando il saggio sopra indicato, si ricava il seguente valore per capitalizzazione:

- o $6000/3,48 = \text{Euro } 172.413,79$;

Essendo il valore proveniente da prezzi pieni, per come richiesto nel quesito cui al punto 14 del verbale di giuramento, necessità dell'abbattimento del 15%:

- o $\text{Euro } 172.413,79 - (15\% \text{ di } 172.413,79) =$

Valore per capitalizzazione 2 = Euro 146.551,72 -----

(Dicorsi EuroCentoquarantaseimilacinquecentocinquantuno/72)

c) Il valore più probabile di stima, è stato ricavato dal valore medio tra i le due stime sopraindicate:

- o **Valore di stima = (Valore medio di mercato 1 + Valore di capitalizzazione 2) / 2 =**

Euro (154.092,38 + 146.551,72) / 2 = Euro 150.322,05

(Dicorsi EuroCentocinquantamilatrecentoventidue/05)-----

