

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 182/2016

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Rende, 18.01.2021

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico

Via Papa Giovanni XXIII 69/a

RENDE

Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956

Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com

pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa

Con provvedimento all'udienza del 20.12.2021 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 182/2016 R.G. Esec. Imm. disponendo il giuramento in Cancelleria. Nella stessa udienza del 21.12.2021 il G.E. dispose *l'integrazione della perizia in atti per come rappresentato nella relazione del Custode*.

Nella relazione del Custode Giudiziario ex art. 593 c.p.c. depositata in data 12.11.2021 dal dott. Ettore Filice, lo stesso chiedeva al G.E. quanto segue:

"[...] alla luce dei due tentativi di vendita già esperiti e alla luce della contrazione economica che la pandemia da Covid19 ha creato, in virtù della quale il mercato immobiliare è stato investito, la possibilità di nomina di un nuovo CTU al fine di periziare nuovamente l'immobile oggetto di esecuzione".

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Preliminarmente ho esaminato i seguenti elaborati agli atti della procedura:

- perizia di stima a firma dell'ing. Giovanni Straface depositata, con i relativi allegati, in data 29.12.2017;
- integrazione allegati CTU del 08.01.2018;
- chiarimenti e note CTU depositati in data 13.06.2018 con relativi allegati;
- consulenza di parte a firma redatta per Factorit/RBC a firma dell'ing. Ambrogio Pelizzoni elaborata nell'ambito di un giudizio di revocatoria ex art. 2901 c.c. avente ad oggetto il medesimo immobile conclusosi con sentenza n° 463 Trib. Milano del 16.01.2017;

Successivamente, in data 21.01.2022 mi sono recato presso gli immobili oggetto di causa ed ho effettuato un rilievo metrico e fotografico degli stessi (All. 1).

In date diverse ho acquisito telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio gli elaborati planimetrici relativi all'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (all. 2).

3.0 Risposta al quesito contenuto nel mandato.

3.01 Quesito:

Allo scrivente consulente è chiesto di effettuare una valutazione all'attualità dei beni oggetto di esecuzione nella procedura espropriativa n° 182/2016 R.G.E. Tribunale di Cosenza.

Dall'atto di pignoramento si evince che oggetto di esecuzione è l'unità immobiliare *in comune di Torano Castello al fg. 15 p.lla 409 sub 23, piano T cat. C1, cl. U, consistenza mq 279, sup. cat. mq 285 rendita euro 3.874,24.*

3.02 Esame delle perizie in atti.

Di seguito si procederà all'esame delle consulenze tecniche in atti e dei relativi allegati. Ai fini della presente stima verrà utilizzata anche la documentazione già acquisita dai precedenti consulenti e non contestata.

Perizia di stima dell'ing. Giovanni Straface - CTU:

Nello svolgimento del proprio mandato l'ing. Straface ha appurato che l'immobile in cui è collocato il bene pignorato è stato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni (All. 3):

- Permesso di Costruzione n° 14/76 rilasciato dal Comune di Torano Castello;
- Concessione Edilizia in variante n° 27/1989 rilasciata dal comune di Torano Castello in data 08.05.1989 prot. 1691;
- Autorizzazione di variante in sanatoria per opere in corso n° 108/1993 rilasciata dal Sindaco del comune di Torano Castello in data 08.01.1993 prot. 5578

L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità per attività commerciale n° 12/2014 rilasciato in data 03.04.2015 prot. 1933 (All. 4).

L'ing. Straface perviene, per l'immobile oggetto di esecuzione, al valore di **€ 150.322,05**.

Tele valore viene confermato anche a seguito dei chiarimenti presentati dallo stesso CTU in data 13.06.2018.

Perizia di stima ing. Ambrogio Pelizzoni - consulente di parte:

Preliminarmente si osserva che la stima dell'ing. Pelizzoni è riferita all'insieme dell'unità immobiliare ubicata al piano terra dell'immobile sito in Torano Castello alla via Nazionale s.n.c. e dei terreni prospicienti ad esso.

Il negozio a piano terra era all'epoca delle stime dell'ing. Pelizzoni, era identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torano Castello al fg. 15 p.la 409 subalterno 1 (oggi sub. 23) categoria C/2 Cl. U consistenza 279 mq. Il terreno era censito al N.C.T. del Comune di Torano Castello al foglio 15, particelle 407 e 506.

Nella sua consulenza l'ing. Pelizzoni descrive un *immobile in buono stato di manutenzione e conservazione, con locali luminosi con pavimentazione in marmo, serviti da un ampio parcheggio*. Il tecnico aggiunge ancora che *il locale magazzino è dotato di 4 accessi sul prospetto di ingresso al supermercato (lato ovest)*.

L'ing. Pelizzoni perviene quindi al valore **dell'insieme del magazzino commerciale** e di quelli che lui definisce **terreni annessi** di € 279.000,00.

È opportuno qui effettuare alcune precisazioni su quanto riferito dall'ing. Pelizzoni nella sua consulenza: innanzitutto occorre osservare che il magazzino oggetto di stima (sub. 1 all'epoca oggi sub 23) è solo una porzione del più ampio magazzino collocato al piano terra formato oggi dai subb. 22 e 23 (ex sub 1) all'epoca come oggi indivisi.

Tale porzione è collocata nella parte posteriore dell'edificio (lato EST) e come tale non è accessibile direttamente dall'*ampio parcheggio* descritto dal consulente, né è direttamente accessibile dai *4 accessi sul prospetto d'ingresso al supermercato* che sono collocati sul lato OVEST e danno invece accesso al sub 22.

Il tecnico avrebbe dovuto considerare che il bene oggetto della sua stima è costituito solo per la porzione identificata dall'allora sub 1 (oggi 23), e il fatto che, nell'ipotesi di vendita autonoma, l'immobile di che trattasi deve essere separato dal sub 22. Operando tale separazione il subalterno 23 oggetto della stima ha esclusivamente accesso dal lato EST attraverso terreni non oggetto di esecuzione e dove non esiste, ancora oggi via d'accesso carrabile.

La non corretta valutazione di tali elementi condiziona inevitabilmente la stima e porta il CTP Pelizzoni ad una sopravvalutazione del valore del bene.

Ancora bisogna considerare il fatto che nella odierna procedura è oggetto di esecuzione solo la porzione di magazzino identificata con il sub 23 e non anche i terreni, mentre l'ing. Pelizzoni valuta l'insieme di magazzino e terreni (particelle 407 e 506) che non sono oggetto della odierna esecuzione.

3.03 Criteri di calcolo delle superfici commerciali e criteri di stima.

I criteri per il calcolo della superficie commerciale sono quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98- Si considera nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti.

La stima del valore commerciale dei beni immobili oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

3.04 Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione.

Oggetto di esecuzione è una porzione di immobile a destinazione commerciale individuata al Catasto Urbano del comune di Torano Castello al Foglio 15, Particella 409 Subalterno 23 – Zona Censuaria 2 – Categoria C1 - classe U – Consistenza 279 mq – Superficie Catastale totale 285 mq – Rendita Euro 3.847,24.

L'immobile è oggi unito al limitrofo subalterno 22 di altra proprietà ed è gestito unitamente ad esso come unico negozio.

Il negozio di che trattasi è collocato al piano terra di un edificio in cemento armato allo stato rustico di 4 livelli.

Ai piani terra, primo e secondo sono presenti le tompagnature mentre al terzo livello (sottotetto) sono presenti le sole pilastrature oltre il solaio di copertura. All'esterno l'intero edificio non risulta intonacato.

L'interno della porzione oggetto di stima è composto da un unico locale con una tramezzatura che delimita l'area in cui sono collocati i camerini di prova, ha pareti ad intonaco civile con pittura lavabile, è parzialmente controsoffittato ed ha pavimenti in gres ceramico. Gli impianti elettrici sono unici con il sub. 22 a cui è unito. L'immobile non è dotato impianti idrici seppur nella planimetria catastale è riportato un locale WC oggi non presente.

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dell'immobile.

L'immobile ha due accessi sul lato Est, ulteriori due accessi sono stati murati dagli attuali conduttori dell'attività commerciale in esso esercitata.

L'accesso all'immobile oggi avviene attraverso il subalterno 22 e attraverso gli accessi sul lato Est che affacciano su un terreno agricolo identificato con la particella 407 non oggetto di esecuzione.

Al momento della vendita dell'immobile pignorato sarà necessario separare il sub 23, oggetto di esecuzione, dal sub 22 e quindi l'accesso all'immobile sarà possibile solo dal lato Est, attraverso la particella 407 oggi non oggetto di esecuzione e sulla quale oggi non è presente una strada e non vi è possibilità di comodo accesso anche pedonale.

Lo stato di conservazione dei locali è complessivamente buono, ma risulta esteticamente condizionato negativamente dallo stato rustico dell'esterno.

Il bene è collocato in zona periferica del comune di Torano Castello, in via Nazionale, in prossimità dello svincolo per Torano Castello dell'autostrada A2.

Confini: l'immobile confina a Nord con la particella 505 del Foglio 15 del comune di Torano Castello, a Sud ed Est con la particella 407 dello stesso foglio, a Ovest con i subalterni 22 e 18 della particella 409, Fg. 5 del comune di Torano Castello.

L'immobile oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo risultava utilizzato come attività commerciale dalla sig.ra

titolare dell'omonima ditta individuale titolare di partita In forza di Contratto di Cessione
di ramo d'azienda tra la stessa e per
atto a rogito del notaio Italo Alessio Scornajenghi registrato a Cosenza il 25.01.2018 (All. 8).

La era a sua volta conduttrice dell'immobile in forza di contratto di locazione
intercorrente tra la stessa stipulato in data 16.09.2015 con durata
dal 15.10.2015 al 14.10.2021. Nel contratto non sono presenti clausole di rinnovo automatico (All. 7).

L'immobile ha una superficie commerciale di 290,33 mq (cfr. all. 5).

3.05 Titoli abilitativi dell'edificio.

L'immobile in cui è collocato l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione n° 14/76 rilasciato dal Comune di Torano Castello;
- Concessione Edilizia in variante n° 27/1989 rilasciata dal comune di Torano Castello in data 08.05.1989 prot. 1691;
- Autorizzazione di variante in sanatoria per opere in corso n° 108/1993 rilasciata dal Sindaco del comune di Torano Castello in data 08.01.1993 prot. 5578.

Si precisa che l'edificio è al momento allo stato rustico e quindi incompleto. La sola porzione rifinita è il piano terra attualmente occupato da un'attività commerciale.

L'immobile è dotato di Certificato di Agibilità per attività commerciale n° 12/2014 rilasciato in data 03.04.2015 prot. 1933.

3.06 Analisi di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di immobili della stessa tipologia e collocati nella stessa zona di quelli oggetto di pignoramento sono state consultate le principali banche dati immobiliari. È stata inoltre eseguita una ricerca presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona di offerte di vendita di immobili con le stesse caratteristiche .

Sono stati consultati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php) e i dati del Borsino Immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it/>). I valori riscontrati sono i seguenti (All. 6):

- OMI Agenzie delle Entrate – Comune di Torano Castello – area Suburbana E1 – Anno 2021 Sem. 1
Negozio stato conservativo normale: min 475 €/mq max 720€/mq;
- Borsino Immobiliare – Comune di Torano Castello
Negozio: min 428 €/mq max 706 €/mq

Non sono state reperite presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona offerte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

3.07 Stima.

L'analisi di mercato condotta sulla base delle consultazioni delle principali banche dati immobiliari è stato possibile desumere che i prezzi per immobili a destinazione commerciale collocati nella stessa zona di quello oggetto di stima sono variabili tra 428 €/mq e 720 €/mq.

Nel caso che ci occupa però il valore di stima deve tener conto dei fattori, evidenziati nel corpo della relazione, che condizionano negativamente la commerciabilità del bene. La difficoltà di accesso e la mancanza di parcheggio autonomo sono di per se estremamente penalizzanti per un'attività commerciale così come è penalizzante l'aspetto estetico dell'edificio in cui l'immobile commerciale è collocato. Nel nostro caso il bene pignorato è collocato all'interno di uno stabile allo stato rustico, con pareti esterne non intonacate per cui è sicuramente poco attrattivo per un'attività di vendita. Bisogna ancora tener conto che il futuro acquirente dovrà partecipare *pro-quota* alla spesa per lavori di finitura delle facciate (intonaco e

pittura). In tali condizioni è evidente che bisogna considerare un valore unitario inferiore a quello mediamente riportato nelle banche dati immobiliari.

Il valore unitario da ritenersi congruo per il bene oggetto di stima è pari a 300,00 €/mq. Utilizzando tale valore, considerato che la superficie commerciale del bene è pari a 290,33 mq si ha:

$$V=290,33 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 87.099,00 \text{ €}$$

A tale valore va applicato l'abbattimento forfetario del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è assente da garanzia per vizi per cui il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V=87.099,00 \text{ €} - 0.15 \times 87.099,00 \text{ €} = 74.034,15 \text{ €}$$

Da tale valore occorre sottrarre il costo delle opere necessarie per la separazione dal sub. 22 la cui realizzazione resterà, pro quota, a carico dell'acquirente. Per operare detta separazione sarà necessario costruire una parete di separazione tra i sub 22 e 23 il cui costo è stimato di seguito utilizzando il vigente prezzario della Regione Calabria:

21.CL.PR.E.0820.120.c - Muratura monostrato in elevazione in laterizio alleggerito in pasta confezionata con blocchi 25x25 cm – spessore 20 cm

$$17,50 \text{ m} \times 4,30 \text{ m} \times 44,29 \text{ €/mq} = 3.332,82 \text{ €}$$

21.CL.PR.E.1620.50.b – Intonaco civile con malta fine di sabbia:

$$2 \times 17,50 \text{ m} \times 4,30 \text{ m} \times 25,05 \text{ €/mq} = 3.770,02 \text{ €}$$

Per un importo complessivo di € 7.102,85 oltre IVA 10% e quindi per un totale di € 7.813,13.

Tale spesa dovrà essere sostenuta nella misura del 50% ciascuno ad ognuno dei proprietari degli immobili confinanti per cui dal valore a base d'asta stimato del bene deve essere detratta quota parte che sarà a carico dell'acquirente pari a 3.906,57 € si ha:

$$V = 74.034,15 \text{ €} - 3.906,57 \text{ €} = 70.127,58 \text{ €}$$

Per cui il valore a base d'asta sarà, in c.t. paria a 70.000,00 €.

4.0 Conclusioni.

Ringraziando per l'incarico conferito e restando a disposizione per eventuali chiarimenti rassegnò qui sinteticamente le conclusioni a cui sono giunto.

Il più probabile valore da porre a base d'asta, dell'immobile a destinazione commerciale sito in comune di Torano Castello alla via Nazionale s.n.c. identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

Foglio 15 – Particella 409 – sub. 23 - zona cens. 2 – categoria C/1 cl. U – Consistenza 279 mq – superficie catastale totale 285 mq – rendita 3.847,24 è pari a 70.000,00 Euro (diconsi euro settantamila/00).

Tale valore è al netto dell'abbattimento forfettario del prezzo del 15% applicato per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi e al netto delle opere murarie necessarie per la separazione dalla porzione di immobile da quello confinante, non oggetto di esecuzione, a cui l'immobile è oggi unito.

Rende, 18.01.2021

IL CTU

dott. ing. Francesco Mordente



Mordente
Francesco
Ingegnere
18.02.2022
09:38:07
GMT+00:00

Elenco allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: Elaborati planimetrici e mappe e planimetrie catastali

Allegato 3: Concessioni edilizie

Allegato 4: Certificato di agibilità

Allegato 5: Planimetria di rilievo

Allegato 6: Analisi di mercato

Allegato 7: Contratto di locazione

Allegato 8: Atto di cessione ramo d'azienda

Allegato 9: Fotografie

Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	1
3.0	Risposta al quesito contenuto nel mandato.....	2
3.01	Quesito:	2
3.02	Esame delle perizie in atti.....	2
3.03	Criteri di calcolo delle superfici commerciali e criteri di stima.....	4
3.04	Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione.....	4
3.05	Titoli abilitativi dell'edificio.....	5
3.06	Analisi di mercato.	6
3.07	Stima.	6
4.0	Conclusioni.	8
	Elenco allegati:.....	9