



TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Num. di Ruolo Generale: 308/2014

Giudice Relatore: dott.ssa FRANCESCA FAMILIARI

Rinvio: 28.02.2023

Creditore: ×××××

Debitore: ×××××

Creditori intervenuti: ×××××

×××××

Immobile oggetto di Stima: attività commerciale posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Rende (Cs) contrada Concistocchi (oggi via A. Pigafetta) identificato al Fg. 32 p.lla 239 sub 24 (già 21)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Rende (CS), 12.01.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo





1. PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 29.07.2022 l'Ill.mo G.E., dott.ssa Francesca Familiari, disponeva che il sottoscritto ing. Walter Vercillo, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza al n. 2125, già nominato CTU in data 20.02.2017, riprendesse l'incarico di **esperto estimatore** nel procedimento esecutivo in epigrafe, precedentemente sospeso con Verbale del 25.07.2017.

Per adempiere ai quesiti posti dal G.E., elencati nel Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo del 18.04.2017 (v. Allegato D), il sottoscritto Consulente visionava la documentazione attualmente presente all'interno del fascicolo telematico di causa.

Il CTU proseguiva quindi le operazioni peritali effettuando, previo avviso alle parti, il **sopralluogo in sito per l'immobile in oggetto** in data 15.11.2022; nel corso del sopralluogo, alla presenza del debitore esecutato, eseguiva una accurata ricognizione dei luoghi, effettuando alcune misurazioni a campione e traendo una serie di fotografie particolareggiate che si producono in calce alla presente Relazione (v. Allegato A).

Quindi inoltrava, con PEC del 25.11.2022 indirizzata all'ufficio tecnico del Comune di Rende, la richiesta di accesso agli atti che veniva evasa in data 03.01.2023 (v. documenti allegati).

In adempimento all'incarico affidatogli, con riferimento all'unità negoziale così individuata in atti:

*«Immobile (C/1) in Rende (CS) Contrada Concistocchi, piano S1 di mq.180, in
Catasto Fg.32 part.239 sub 21»*

il sottoscritto Consulente dà di seguito risposta a ciascuno dei quesiti posti dal G.E..

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Dall'analisi della documentazione di causa, si può affermare che **la documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è completa**, avendo la parte creditrice provveduto ad allegare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), in data 20.01.2015, in cui sono elencate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli di cui al quesito successivo (v. Allegato).

Si rileva che nella visura storica dell'u.i. – probabilmente a seguito di variazione toponomastica





del 13.10.2016 – l'immobile risulta attualmente identificato con il sub 24 (e non più 21).

2.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del 20.01.2015 a firma del dott. Enrico Siracusano, nel ventennio antecedente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'unità negoziale in oggetto sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE N. 23702/2050 del 20/10/2014** nascente da decreto ingiuntivo del 23/07/2014 Tribunale di Crotone, a favore della **XXXXX** con sede in **XXXXX**, cod.fis.: **XXXXX** (elezione di domicilio non indicata in nota) e contro **XXXXX**, **XXXXX XXXXXX**, **XXXXX**, **XXXXX XXXXXX** e **XXXXX** con sede in **XXXXX**. Sorte capitale di euro 162.267,32, ipoteca di euro 160.000,00 - sopra diversi beni dei predetti, fra i quali di proprietà del signor **XXXXX**: Immobile C/1 in Rende (CS) Contrada Concistocchi, piano PS mq.180, in Catasto Fg.32 part.239 sub 21;
- **TRASCRIZIONE N. 26599/21485 del 19/11/2014** nascente da pignoramento n. 246 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza del 16/10/2014, a favore della **XXXXX** con sede in **XXXXX**, cod.fis.: **XXXXX** e contro: **XXXXX**, **XXXXX XXXXXX** e **XXXXX**, **XXXXX XXXXXX**. Relativamente agli immobili di proprietà del signor **XXXXX**: Immobile (C/1) in Rende (CS) Contrada Concistocchi, piano S1 di mq.180, in Catasto Fg.32 part.239 sub 21.

2.3. Mappe censuarie del bene

Per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Consulente ha acquisito presso la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'**Estratto di Mappa, la planimetria catastale e la visura storica** dell'unità negoziale in esame, riportate nell'apposito Allegato.

Il bene in esame risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende:

- **Foglio 32, particella 239 sub 24 (già 21)**; Categoria C/1; Classe 1; Consistenza 162 mq, zona cens. 2, Superficie Catastale Totale 197 mq; Rendita Euro 3.882,10; Indirizzo via Antonio Pigafetta, Piano S1;

intestato a: **XXXXX** nato a **XXXXX** il **XXXXX** c.f. **XXXXX**; proprietà 1/1 in





regime di separazione dei beni.

Si precisa sin da ora che:

- la località in cui ricade il cespite in esame, denominata “Concistocchi”, risulta talvolta identificata nei documenti catastali e/o comunali con toponimi simili (“Concio Stocchi”, “Conci Stocchi”, etc.) o con la nuova denominazione “via Antonio Pigafetta”;
- dalla visura storica dell’u.i. si rileva che – probabilmente a seguito di variazione toponomastica del 13.10.2016 – l’immobile risulta attualmente identificato con il sub 24 (e non più 21).

2.4. Descrizione del bene pignorato

Oggetto dell’odierno pignoramento è un immobile sito nel Comune di Rende (CS), in contrada Concistocchi (oggi via A. Pigafetta), identificato in Catasto fabbricati del Comune di Rende al Foglio 32 particella 239 sub 24 (precedentemente sub 21).

Il cespite fa parte di un fabbricato a 2 livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato e un sottotetto parzialmente praticabile, avente struttura in c.a. e tamponature in laterizio. I prospetti esterni sono tinteggiati; gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio. La copertura del fabbricato è in laterocemento a due falde con manto superiore in tegole.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito a deposito, un piano terra adibito a magazzini e uffici e un piano primo destinato ad appartamenti ad uso residenziale.

Al fabbricato si accede tramite cancelli carrabili e pedonali, posti sul lato est e sul lato nord, che immettono nella corte comune, delimitata da un muretto in calcestruzzo sul quale è stata realizzata una recinzione metallica.

Il cespite in esame, posto al piano interrato e attualmente adibito a deposito, è accessibile direttamente dalla corte comune mediante una piccola rampa esterna posta sul lato nord che conduce ad una porta d’ingresso a due ante in ferro. L’immobile è costituito da un ampio salone (originariamente adibito a sala da ballo), un vano cucina e un gruppo wc disposti su due livelli.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre sono parzialmente rivestite nei bagni; l’immobile è dotato di impianto elettrico,





impianto idrico sanitario e impianto di condizionamento autonomo. Sono presenti elementi divisori e/o d'arredo in cartongesso, funzionali alla precedente attività commerciale (discoteca). Al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultano non funzionanti e nei diversi ambienti sono accantonati vari oggetti e materiali da costruzione o di risulta, che rendono gli spazi praticabili con difficoltà.

L'immobile confina a nord e ad est con intercapedine perimetrale e corte esterna, a sud con altra unità immobiliare (direttamente comunicante) e ad ovest con rampa d'ingresso alla altra u.i..

Nel complesso si può affermare che l'u.i. versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

2.5. Conformità dei dati identificativi del bene pignorato

I dati che identificano catastalmente il bene pignorato, riassunti al precedente punto 2.3, **risultano corretti**, fermo restando quanto già precisato al punto 2.3 in merito alla denominazione della località e alla variazione dell'identificativo subalterno.

2.6. Eventuali difformità nella documentazione catastale

All'esito del sopralluogo condotto in sito, durante il quale il sottoscritto ha effettuato diverse misurazioni e fotografie particolareggiate, si è rilevato che **lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale**, a meno un paio di elementi divisori in cartongesso, facilmente rimovibili.

2.7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dalla consultazione del geoportale del Comune di Rende, si rileva che il cespite oggetto di pignoramento ricade in “**zona B3/2 Riqualificazione**”.

2.8. Conformità della costruzione alle autorizzazioni ed esistenza agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente consulente, con PEC del 25.11.2022, all'U.T Comunale e della successiva documentazione tecnica rilasciata dal medesimo ufficio, nonché all'esame dei documenti presenti nel fascicolo telematico e all'esito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, si può riferire quanto appresso.





L'u.i. in esame fa parte di un fabbricato per residenze, uffici e magazzini, edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 8 del 16.02.1974
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 24.01.1986
- Concessione Edilizia n. 171 del 18.11.1989 per lavori di cambio di destinazione d'uso di parte del seminterrato da locale a deposito a discoteca-ristorante-pianobar
- Concessione Edilizia n. 269 del 22.09.1997 per la costruzione di una copertura, a doppia falda.

Sulla base delle ricerche effettuate, risulta che l'edificio di cui il bene pignorato fa parte è dotato di Dichiarazione di agibilità ed abitabilità a sanatoria rilasciata dal Comune di Rende in data 29.01.1986 con prot. n. 82, riferita al piano seminterrato, al piano terra e al primo piano.

Per quanto è stato possibile accertare nel corso delle attività peritali e dall'esame dei documenti estrapolati, **lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dai titoli edilizi**, ad eccezione di modestissime difformità (un muro divisorio e un wc di servizio) sanabili con una pratica edilizia in sanatoria presso l'U.T. Comunale, con costi professionali stimabili in 1.800 euro.

2.9. Vendibilità del bene pignorato in uno o più lotti

Considerata la natura del bene pignorato, la sua identificazione catastale, la quota di proprietà, la sua reale conformazione e consistenza, si può affermare che **il bene in esame può essere venduto in Lotto unico.**

2.10. Divisibilità in natura di immobile pignorato "pro quota"

L'immobile in esame **non è pignorato pro quota.**

2.11. Verifica dello stato dell'immobile (se libero o occupato) e del titolo legittimante

Al momento del sopralluogo **l'immobile è nella disponibilità del sig. ×××××**, odierno esecutato, che lo utilizza come deposito. L'immobile è di titolarità del medesimo **×××××**, in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà pervenuta con atto di vendita per Notar De





Santis Luigi del 18.04.2008, trascritto il 05.05.2008 ai nn. 14004/9641, da potere di **XXXXXX** con sede in **XXXXXX**.

2.12. Eventuale provvedimento di assegnazione della casa al coniuge separato

L'unità negoziale in esame **non risulta assegnata a coniuge separato o ex coniuge** del debitore esecutato.

2.13. Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, etc.

Per quanto si evince dalla planimetria dei “Vincoli: Beni storici archeologici e Beni ambientali paesaggistici”, allegata al Piano Strutturale Comunale della Città di Rende, si può affermare che:

- il fabbricato in cui ricade il bene in esame non è soggetto a vincoli urbanistici,
- l'area di ubicazione non è soggetta a vincoli artistici, storici ed alberghieri.

2.13.bis. Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione ed eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni

Da una valutazione sommaria del cespite e delle sue pertinenze, si può stimare che l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione** dell'u.i., per come attualmente utilizzata, è pari a 300,00 euro.

Secondo quanto appreso nel corso del sopralluogo, le unità immobiliari che compongono il fabbricato non sono costituite in condominio e pertanto non risultano pendenze economiche a carico dell'esecutato.

2.14. Determinazione del valore dell'immobile

2.14.1. Metodo di stima

Secondo la pratica diffusa, la stima di un immobile può essere eseguita con il “metodo comparativo”, basato sul confronto tra il bene da stimare ed altri beni con caratteristiche simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato.

La stima inoltre viene effettuata partendo dai seguenti **presupposti**:

- l'immobile si considera immediatamente disponibile per la vendita; eventuali fattori





ostativi vengono valutati attraverso opportuni coefficienti correttivi;

- le indagini eseguite sul mercato immobiliare locale si ritengono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili al momento della stima, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per la determinazione dei **prezzi unitari** (cioè riferiti al metro quadrato di superficie) da utilizzare per la stima richiesta, si utilizzano le seguenti **fonti**:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune in cui ricade l'immobile, riferiti all'ultimo semestre disponibile;
- annunci pubblicati dalle locali Agenzie Immobiliari, anche via web, con particolare attenzione agli avvisi relativi ad immobili similari siti nell'area in esame e nelle immediate vicinanze;
- indagini ed interviste condotte direttamente in sito e presso gli uffici notarili della zona in cui ricade il bene in esame.

Dopo aver determinato il Prezzo unitario (P_u), si valutano i **coefficienti correttivi** che “premia-no” o “penalizzano” il bene da stimare, in funzione di proprietà intrinseche ed estrinseche che caratterizzano quel bene differenziandolo dagli altri beni simili utilizzati per la ricerca di mercato. Il prodotto dei singoli coefficienti correttivi prende il nome di **Coefficiente di differenziazione** (K).

Ai fini del calcolo estimativo, si individua la **Superficie commerciale** (S_c) del bene, cioè la somma delle superfici che compongono il cespite in esame, ragguagliate attraverso opportuni coefficienti che tengono conto di diversi elementi, quali: la superficie utile netta calpestabile, l'incidenza dei muri perimetrali in comune con altre proprietà, l'altezza dei vani, il tipo di superficie in valutazione (se coperta o scoperta), la destinazione d'uso, etc..

Quindi, moltiplicando il Prezzo unitario (P_u) per la Superficie commerciale (S_c) e per il Coefficiente di differenziazione (K) si ricava il **Valore di mercato** (V_m) del bene in esame.

2.14.2. Sintesi della procedura di stima del Lotto in esame





Per determinare il valore di mercato del cespite interessato dall'odierno pignoramento è stata preliminarmente calcolata la sua Superficie commerciale, misurata sulla base del rilievo effettuato in sito e delle planimetrie acquisite presso gli enti territoriali. Nel caso specifico è stata valutata la superficie lorda del magazzino/attività commerciale.

Successivamente è stata effettuata una approfondita ricerca di mercato sugli immobili ricadenti nelle aree limitrofe a quella in esame e, più in generale, nella fascia periferica del Comune di Rende; è stato calcolato il prezzo di vendita unitario, dividendo – per ciascun immobile preso in considerazione – l'importo di vendita per i metri quadrati di superficie venduta. È stato inoltre consultato il Borsino Immobiliare più aggiornato messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e sono state effettuate accurate valutazioni ed interpretazioni dei risultati ottenuti, per stabilire il Prezzo unitario del Lotto di vendita. Analoghe considerazioni sono state condotte per la stima del prezzo unitario da applicare alla pertinenza esclusiva del cespite in esame.

Sono stati quindi individuati i coefficienti correttivi utili per “caratterizzare” il compendio oggetto della stima, eliminando per comodità e semplicità quelli ritenuti ininfluenti per il caso in esame.

Infine, come dettagliato più avanti, è stato calcolato il Valore di mercato (Vm) del Lotto attraverso una serie di operazioni aritmetiche.

2.14.3. Stima del bene pignorato

1) Superfici commerciali del compendio immobiliare:

- La superficie lorda coperta del magazzino/attività commerciale al piano seminterrato misura 205,00 mq. Per l'u.i. in oggetto non ci sono ulteriori superfici da prendere in considerazione, pertanto la superficie commerciale del cespite in esame è pari a: $Sa = 205,00 \text{ mq}$

2) Prezzi unitari per la zona in esame: si assume il seguente valore compreso tra i valori di mercato minimo e massimo estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, congruenti con i valori medi del mercato immobiliare corrente:

- Prezzo unitario magazzino/attività commerciale: $Pa = 1.200,00 \text{ €/mq}$

3) Valori di base del compendio immobiliare:

- Valore di base del cespite in esame: $Va = 205,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 246.000,00 \text{ €}$





4) Coefficienti correttivi:

1. stato di conservazione del bene	k1 = 0,80
2. attuale condizione del bene (se libero o occupato)	k2 = 0,90
3. piano in cui il bene è ubicato e presenza ascensore	k3 = 0,95
4. forma, esposizione e luminosità del bene	k4 = 0,90
5. peculiarità del bene e sua effettiva commerciabilità	k5 = 0,98
6. epoca di costruzione dell'edificio	k6 = 0,95
7. dotazione impiantistica e finiture del bene	k7 = 0,85
8. altre dotazioni (posto auto, accesso indep., etc.)	k8 = 0,98
9. presenza di difformità catastali	k9 = 0,98
10. presenza di difformità urbanistiche e abitabilità	k10 = 0,98
11. presenza di oneri o gravami insoluti	k11 = 1,00

Coefficiente di differenziazione complessivo: $K = k1 \times k2 \times \dots \times k11 = 0,458$

5) Valore di mercato del compendio immobiliare:

$$\text{Valore di Mercato: } Vm = V \times K = 246.000,00 \text{ €} \times 0,458 = 112.668,00 \text{ €}$$

Attraverso un opportuno arrotondamento, si ottiene il Valore di mercato del compendio immobiliare pignorato in cifra tonda:

$$\text{Valore di Mercato in c.t. : } VM = 112.600,00 \text{ €}$$

2.15. Descrizione riassuntiva del Lotto

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà per la **quota pari all'intero** di unità immobiliare sita nel Comune di Rende (CS), in contrada Concostocchi (oggi via A. Pigafetta), costituita da un locale magazzino/attività commerciale posto al piano seminterrato.

L'immobile, che ha superficie commerciale pari a circa 205 mq, è costituito da un ampio salone, un vano cucina e un gruppo wc disposti su due livelli; i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre sono parzialmente rivestite nei bagni; l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e impianto di condizionamento autonomo, tutti attualmente non funzionanti. Sono presenti elementi divisorii e/o d'arredo in cartongesso. Attualmente nei diversi ambienti sono accantonati vari oggetti e





materiali da costruzione o di risulta, che rendono gli spazi praticabili con difficoltà.

L'unità negoziale è censita in Catasto fabbricati del Comune di Rende al Foglio 32 particella 239 sub 24 (precedentemente sub 21).

L'edificio di cui il bene fa parte è dotato di titoli autorizzativi e di Dichiarazione di agibilità ed abitabilità a sanatoria, riferita al piano seminterrato, al piano terra e al primo piano.

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dai titoli edilizi, ad eccezione di modestissime difformità (un muro divisorio e un wc di servizio) sanabili con una pratica edilizia in sanatoria presso l'U.T. Comunale; anche dal punto di vista catastale sono presenti modeste difformità sanabili con apposita attività professionale.

Prezzo base della vendita: Euro 112.600,00 (centododicimilaseicento/00)

3. ALLEGATI

Segue l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai quali si rimanda per una migliore interpretazione di quanto descritto e desunto nei paragrafi precedenti.

- A. Documentazione fotografica**
- B. Elaborati grafici**
- C. Documentazione tecnica (catastale, urbanistica, etc.)**
- D. Verbali d'udienza e di sopralluogo**

Rende (CS), 12.01.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo

