



## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Numero di ruolo Generale:** 147/2018  
**Giudice Relatore:** dott.ssa Giusi Ianni  
**Rinvio:** 03.12.2019  
**Creditore :** Italfondario S.p.A.  
**Debitore:** XXXXXX XXXXXXXX, Yyyyyy Yyyyyyyy  
**Immobile pignorato:** Locale commerciale sito in S. Stefano di Rogliano (Cs) via  
G. Lo Sardo censito in catasto fabbricati al Fg. 2, p.lla 577  
sub 1

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Rende (CS), 02.07.2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Ing. Walter Vercillo*





## 1. PREMESSA

In data 14 dicembre 2018 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Giusi Ianni affidava al sottoscritto ing. Walter Vercillo, iscritto all'Ordine Prov.le degli Ingegneri di Cosenza al n. 2125, l'incarico di **esperto estimatore** nella procedura esecutiva in epigrafe, ponendogli i quesiti riportati nel Verbale d'udienza (vedi Allegato), che qui si intendono integralmente trascritti.

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto Consulente preliminarmente estraeva copia degli atti di causa; quindi acquisiva la **documentazione tecnica** disponibile presso il Comune di S. Stefano di Rogliano (Cs), giusta istanza di accesso agli atti del 18.03.2019, evasa in data 30.05.2019.

Successivamente, previo avviso alle parti, effettuava n.2 **sopralluoghi in sito**, rispettivamente in data 30.05.2019 e 25.06.2019, nel corso dei quali eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi e traeva una serie di fotografie particolareggiate che si producono in allegato alla presente Relazione. Infine, acquisiva la **documentazione catastale** dell'immobile in esame presso gli enti territorialmente competenti.

Ad evasione dell'incarico affidatogli, con riferimento all'unità negoziale così individuata nell'atto di pignoramento:

*«piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in testa ai sigg.ri Xxxxxx Xxxxxxxx e Yyyyyy Yyyyyyy di: immobile sito in Santo Stefano di Rogliano via Giovannino Lo Sardo categoria C/1 piano T, mq 147. Riportato nel NCEU del comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2, particella n.577 sub 1»*

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 in atti, si può affermare che **la documentazione prodotta in ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è completa**, avendo la parte provveduto ad allegare relazione notarile, resa dal notaio Maria Pantalone Bacile in data 03.09.2018.

### 2.2. *Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*





Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli per l'unità negoziale in oggetto sono le seguenti:

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA LEGALE** del 20.08.2004 n. 23591 R.G., a favore **E.t.r. S.p.a.** con sede in Cosenza, contro **XXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx, in virtù di atto amministrativo di E.t.r. S.p.a. di Cosenza del 05.08.2004 rep. n. 3345. A garanzia della somma dovuta, ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'u.i.u. in Santo Stefano di Rogliano censito con il foglio 2 particella 315 via G. Lo Sardo (particella soppressa che ha generato la particella 577).
- **ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE** del 11.10.2016 n. 23781 R.G., a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.a.** con sede in Torino, contro **XXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx e **Yyyyyy Yyyyyyyy** nata a Yyyyyyyyyy il yy.yy.yyyy, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 24.05.2016 rep. n. 1179.
- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 05.08.2018 n. 20403 R.G., a favore **Intesa Sanpaolo S.p.a.** con sede in Torino, contro **XXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx e **Yyyyyy Yyyyyyyy** nata a Yyyyyyyyyy il yy.yy.yyyy, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 19.06.2018 repertorio n.147.

### ***2.3. Mappe censuarie del bene***

Per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Consulente ha acquisito presso la locale Agenzia del Territorio l'**estratto di Mappa, la visura storica e la planimetria catastale** dell'unità negoziale in esame (riportati nell'apposito Allegato).

Il bene in esame risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs):

- **Foglio 2, p.lla 577 sub 1**, categoria C/1, classe 2, consistenza 147 mq, rendita Euro 1533,57; indirizzo: via G. Lo Sardo n.1, piano terra; intestato a **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx c.f. XXXXXXXXXXXX (proprietario per 1/2) e **Yyyyyy Yyyyyyyy** nata a Yyyyyyyyyy il yy.yy.yyyy c.f. YYYYYYYYYYYY (proprietario per 1/2).

### ***2.4. Descrizione del bene pignorato***





L'immobile oggetto dell'odierno pignoramento è sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo, zona urbana densamente edificata e sufficientemente servita, a circa un chilometro dal municipio cittadino.

In particolare, l'u.i. fa parte di un edificio di tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto) e un piano seminterrato.

L'edificio presenta una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio a cassa vuota con intonaco civile. I prospetti esterni sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte al rustico (senza intonaco); gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc.

La copertura dell'edificio è a doppia falda, in travetti prefabbricati con interposti blocchi di calcestruzzo e segue l'architettura dell'edificio; le gronde e i pluviali sono in lamiera.

L'u.i., adibita ad attività commerciale (pizzeria), si trova al piano terra dell'edificio e confina a nord con cortile privato, a est con strada comunale, a sud con altra proprietà e ad ovest in parte con il medesimo cortile privato e in parte con altra proprietà.

Il cespite è composto da un'ampia sala, una cucina con annesso bagno e antibagno per i dipendenti, un locale forno, un locale pulizia e due bagni per i clienti, di cui uno anche per uso disabili. E' presente una scala interna (censita al **sub 5, quale bene comune non censibile**) che collega il piano terra con il piano seminterrato (**sub 3**).

I pavimenti sono in laminato nella sala principale e in gres porcellanato nelle cucine; l'immobile è dotato di impianto elettrico per uso civile, impianto idrico sanitario e impianto di riscaldamento con stufa a pellet.

La superficie **lorda** dell'u.i. è pari a circa **174** mq cui si aggiungono **10** mq di superficie dei **balconi**; la superficie **calpestable** è invece pari a **147** mq; l'altezza netta è pari circa a 2,90 m.

Dalla ricerca effettuata presso l'U.T. Comunale risulta che l'u.i. è stata edificata in forza della originaria **Concessione n. 14 del 21.11.1987** e dei successivi titoli autorizzativi: una **Comunicazione di Attività di Edilizia Libera n. 2637 del 23.07.2013**, per diversa distribuzione degli spazi interni e rifacimento degli impianti tecnologici, cui ha fatto seguito la **“Autorizzazione di agibilità” del 19.08.2013**; infine una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1286 del 13.04.2015** per la chiusura parziale di un balcone e la realizzazione di una tettoia a





protezione dell'ingresso.

### ***2.5. Conformità dei dati identificativi del bene pignorato***

Da quanto espresso nei paragrafi precedenti, si può concludere che **i dati indicati in pignoramento sono conformi alla attuale descrizione del bene.**

### ***2.6. Eventuali difformità nella documentazione catastale***

Dall'analisi della documentazione catastale acquisita in via ufficiale dal sottoscritto Consulente nel corso delle attività peritali, si rileva che lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- diversa distribuzione interna dei vani;
- la planimetria catastale non riporta il balcone (lato sud) che in parte è stato chiuso per ricavare il locale forno.

Per regolarizzare tali difformità, occorre presentare una denuncia di variazione catastale (Docfa), con un costo complessivo (comprensivo di compensi tecnici e spese documentate) che può valutarsi in Euro 700,00 oltre iva.

### ***2.7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***

Dalla consultazione del Programma di Fabbricazione comunale, si rileva che il cespite oggetto di pignoramento ricade in zona **D “area omogenea artigianale mista”**, sottozona D1 “aree per attività produttive sature”.

### ***2.8. Conformità della costruzione alle autorizzazioni ed esistenza agibilità***

Dalle ricerche condotte presso l'U.T. comunale, risulta che è stato rilasciato dal Comune di Santo Stefano di Rogliano la Concessione edilizia originaria n. **14** del **21.11.1987**, intestato a Zzzzzzz Zzzzzz, Wwwwwww Wwww, Xxxxxx Xxxxxxxx e Yyyyyy Yyyyyyyy, riferito all'esecuzione di una “costruzione di un fabbricato a destinazione artigianale mista”, in cui è menzionato il regolare deposito del progetto strutturale presso il competente ufficio Regionale (ex Genio Civile) con prot. 10743 del 14.07.1987; il progetto prevedeva la realizzazione di due





corpi di fabbrica simili tra loro e separati da un giunto tecnico; la porzione immobiliare in esame era destinata in progetto a civile abitazione.

Successivamente, è stata presentata una **Comunicazione di attività di edilizia libera** prot. n. **2637 del 23.07.2013**, intestata a Xxxxxx Xxxxxxxx e Yyyyyy Yyyyyyyy, per “variazione delle disposizioni degli ambienti interni dell’edificio e rifacimento degli impianti tecnologici ai fini della realizzazione di un locale pubblico”.

Infine, in data 13.04.2015, è stata presentata la **S.C.I.A. prot. n.1286**, per “chiusura parziale di un balcone e realizzazione di una tettoia a protezione dell’ingresso”.

L’immobile realizzato è provvisto di **Autorizzazione di Agibilità**, rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data **19.08.2013**.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nel progetto presentato al Comune a corredo dei due ultimi titoli autorizzativi (Comunicazione di attività di edilizia libera 2637/2013 e SCIA 1286/2015), si può affermare che **l’unità negoziale è conforme** alle autorizzazioni e concessioni amministrative.

### ***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 e la sua reale conformazione e consistenza, si può affermare che **il bene 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 occupato** dal signor ZZZZZZZ ZZZZZZ che ivi gestisce una pizzeria, in forza del contratto di comodato gratuito in conformità alla destinazione d’uso commerciale, stipulato in data ZZ.ZZ.ZZZZ, con durata illimitata a decorrere dalla data della scrittura.





### ***2.12. Eventuale provvedimento di assegnazione della casa al coniuge separato***

L'unità negoziale in esame **non è assegnata al coniuge separato o all'ex coniuge** del debitore esecutato.

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

L'unità negoziale in esame **non è soggetta a vincoli** storici, alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, né si rilevano oneri di affrancazione o riscatto da eventuali diritti demaniali.

### ***2.13.bis Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e situazioni debitorie***

Da una valutazione sommaria delle dimensioni dell'immobile e delle sue pertinenze, si può stimare che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonti a Euro 500,00.

### ***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** da utilizzare per la stima richiesta, si utilizzano le seguenti **fonti**:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Im-





mobiliare), 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.

Dopo aver determinato il Prezzo unitario ( $Pu$ ), 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** ( $K$ ).

Quindi si calcola la **Superficie commerciale** ( $Sc$ ) del bene, cioè la somma delle superfici che compongono il bene, ragguagliate attraverso opportuni coefficienti che tengono conto della superficie utile netta calpestabile, dell'incidenza dei muri perimetrali in comune con altre proprietà, dell'altezza dei vani, del tipo di superficie (se coperta o scoperta), della destinazione d'uso, etc..

Infine, moltiplicando il Prezzo unitario ( $Pu$ ) per la Superficie commerciale ( $Sc$ ) e per il Coefficiente di differenziazione ( $K$ ) si ricava il **Valore di mercato** ( $Vm$ ) del Lotto in esame.

#### *2.14.2. Sintesi della procedura di stima del Lotto in esame*

Per determinare il valore di mercato del Lotto interessato dall'odierno pignoramento è stata preliminarmente calcolata la sua Superficie commerciale, misurata sulla base di un rilievo effettuato in sito. Nel caso specifico è stata misurata la superficie lorda dell'u.i. e le superfici esterne annesse.

Successivamente è stata effettuata una approfondita ricerca di mercato sugli immobili ricadenti nelle aree limitrofe a quella in esame e, più in generale, nella periferia rurale del Comune di Santo Stefano di Rogliano; è stato calcolato il prezzo di vendita unitario, dividendo l'intero importo di vendita per i metri quadrati di superficie venduta. E' stato inoltre consultato il Borsino Immobiliare più aggiornato messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e sono state







effettuate accurate valutazioni e opportune 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 alle superfici esterne di pertinenza esclusiva del fabbricato in esame.

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

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

### 2.14.3. Stima del bene pignorato

#### 1) Superfici immobile:

- Superficie lorda Immobile: S = 174,00 mq
- Superficie Balconi: Sb= 10,00 mq
- Coefficiente per aree esterne: coeff.ext = 0,30
- Prezzo unitario per Superficie: Pua = 650,00 €/mq
- *Valore di base immobile:*

$$V = [S+(Sb \times \text{coeff.ext.})] \times Pua = [174,00+(10,00 \times 0.30)] \times 650,00 = \underline{115.050,00 \text{ €}}$$

#### 2) Coefficienti correttivi:

1. stato di conservazione del bene	k1 = 0,95
2. attuale condizione del bene (se libero o occupato)	k2 = 0,90
3. piano in cui il bene è ubicato	k3 = 1,00
4. forma, esposizione e luminosità del bene	k4 = 1,00
5. peculiarità del bene e sua effettiva commerciabilità	k5 = 0,95
6. epoca di costruzione dell'edificio	k6 = 0,96
7. dotazione impiantistica e finiture del bene	k7 = 1,00
8. conformità catastale	k8 = 0,95
9. conformità urbanistica ed agibilità	k9 = 1,00

Coefficiente di differenziazione:  $K = k1 \times k2 \times \dots \times k9 = 0,740$

Si ottiene infine:





**Valore Corretto:**  $Vc = V \times K = 115.050,00 \times 0,740 = 85.137,00 \text{ €}$

Come richiesto dall'incarico peritale, a tale importo va applicato un abbattimento forfettario pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**Valore di Mercato:**  $Vm = Vc \times K = 85.137,00 - 15\% = 72.366,45 \text{ €}$

Attraverso un opportuno arrotondamento, si ottiene il Valore di mercato dei beni pignorati, in cifra tonda:

**Valore di Mercato:**  $Vm = 72.300,00 \text{ €}$

### **2.15. Descrizione riassuntiva del Lotto**

**LOTTO UNICO:** diritti di piena proprietà di **locale commerciale** sito in nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo; confina a nord con cortile privato, a est con strada comunale, a sud con altra proprietà e ad ovest in parte con il medesimo cortile privato e in parte con altra proprietà.

L'unità immobiliare è censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: **Foglio 2, p.lla 577 sub 1**, categoria C/1, classe 2, consistenza 147 mq, rendita Euro 1.533,57; indirizzo: via G. Lo Sardo; intestato a Xxxxxx Xxxxxxxx (proprietario per 1/2) e Yyyyyy Yyyyyyyy (proprietario per 1/2).

Il cespite risulta attualmente occupato, in forza di contratto di comodato gratuito con durata illimitata, ed adibito a pizzeria; è costituito da un'ampia sala, una cucina con annesso bagno e antibagno per i dipendenti, un locale forno (ricavato su parte del balcone esterno), un locale pulizia e due bagni per i clienti di cui uno anche per uso disabili; i pavimenti sono in laminato nella sala principale e in gres porcellanato nelle cucine; l'immobile è dotato di impianto elettrico per uso civile e impianto idrico sanitario; nella sala è presente una stufa a pellet per il riscaldamento.

L'immobile non è completamente rifinito esternamente, ma presenta alcune pareti non intonacate; è stato edificato in forza della Concessione n. 14, rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano il 21.11.1987, e di successivi titoli autorizzativi (Comunicazione di Attività di Edilizia Libera n. 2637 del 23.07.2013 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1286 del





13.04.2015); è provvisto di autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 19.08.2013. **L'immobile è conforme all'ultima concessione edilizia.**

La **superficie commerciale**, compresa la quota di superficie scoperta, è **pari a 177,00 mq.**

**Prezzo base della vendita: Euro 72.300,00 (settantaduemilatrecento/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. Documentazione tecnica, catastale, urbanistica e varia*

*C. Verbale d'udienza con quesiti posti dal G.E.*

*D. Verbali di sopralluogo del 30.05.2019 e del 25.06.2019*

Rende (CS), 02.07.2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Ing. Walter Vercillo*

