



## **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 seminterrato adibito ad abitazione sito in S. Stefano di Rogliano (Cs) via G. Lo Sardo censito in catasto fabbricati al Fg. 2, p.lla 577 sub 3

## **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 Yyyyyyyy di immobile sito in Santo Stefano di Rogliano via Giovannino Lo Sardo categoria C (fabbricato in corso di costruzione) piano S1. Riportato nel NCEU del comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 2, particella n.577 sub 3»*

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 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 e la visura storica** dell'unità negoziale in esame (riportati nell'apposito Allegato), non è invece disponibile **la planimetria catastale** in quanto l'immobile risulta catastalmente ancora in corso di costruzione.

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

- **Foglio 2, p.lla 577 sub 3**, categoria in corso di costruzione; indirizzo: via G. Lo Sardo n.1, piano S1; 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'immobile si trova al piano seminterrato dell'edificio e confina a nord con cortile privato, a est con terrapieno, a sud con altra proprietà e ad ovest con il magazzino censito al **foglio 2, p.lla 577 sub 4**.

Il cespite è composto da un ingresso dal quale si accede a destra ad altra u.i. (**sub 4**) e a sinistra ad un ampio corridoio che immette agli altri vani dell'appartamento: una cucina abitabile, un ampio soggiorno, un locale pulizie, un bagno e una camera da letto matrimoniale. Inoltre è presente una scala interna (**sub 5**, bene comune non censibile) che collega il piano seminterrato con il piano terra (**sub 1**). Nei pressi della scala è situata una porta interna che immette in un deposito, ricavato al di sotto del soprastante lastrico solare, non riportato catastalmente e non autorizzato urbanisticamente.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutte le stanze, le pareti sono intonacate al civile e rivestite nei bagni e nella cucina; l'immobile è dotato di impianto elettrico per uso civile, e impianto idrico sanitario; e presente un caminetto per il riscaldamento.

La superficie **lorda** dell'u.i. è pari a circa **127** mq; la superficie **calpestable** è invece pari a **106** mq; l'altezza netta è pari circa a 2,77 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**, che ivi prevedeva un unico ambiente (insieme all'attuale sub 4) per il deposito e la trasformazione di prodotti alimentari, ma non è stato trovato





alcun altro titolo che abbia autorizzato il frazionamento dell'u.i., il cambio di destinazione d'uso e il completamento dell'appartamento, né è presente un certificato di agibilità.

### ***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***

Non essendo reperibile la planimetria catastale della civile abitazione, non è stato possibile verificare se sono presenti eventuali difformità con lo stato di fatto. Risulta necessario quindi effettuare il rilievo e l'accatastamento dell'immobile, con costo complessivo presunto pari a Euro 1.000,00.

### ***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 l'u.i. in esame è stato edificato in forza della Concessione edilizia n. **14 del 21.11.1987** rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano, per la 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 “trasformazione e deposito prodotti alimentari”.

Successivamente, non è stato presentato alcun altro titolo abilitativo per il completamento o il cambio di destinazione d'uso dell'immobile che risulta, in ogni caso, **difforme dalle autorizzazioni sin qui concesse**; la difformità potrebbe essere sanabile con apposita istanza a titolo





oneroso.

### ***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** dagli odierni esecutati che ivi sono domiciliati.

### ***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 250,00.

### ***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 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 simili 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 ( $P_u$ ), si valutano i **coefficienti correttivi** che “premianno” 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** ( $S_c$ ) 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 ( $P_u$ ) per la Superficie commerciale ( $S_c$ ) e per il Coefficiente di differenziazione ( $K$ ) si ricava il **Valore di mercato** ( $V_m$ ) 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 ( $V_m$ ) del Lotto.

#### *2.14.3. Stima del bene pignorato*

##### 1) Superfici immobile:

- Superficie lorda Immobile:  $S = 127,00$  mq
- Prezzo unitario per Superficie:  $P_{ua} = 520,00$  €/mq
- *Valore di base immobile:*

$$V = S \times P_{ua} = 127,00 \times 520,00 = \underline{66.040,00 \text{ €}}$$







2) Coefficienti correttivi:

1. stato di conservazione del bene	k1 = 0,95
2. attuale condizione del bene (se libero o occupato)	k2 = 0,95
3. piano in cui il bene è ubicato	k3 = 0,96
4. forma, esposizione e luminosità del bene	k4 = 0,94
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 = 0,92
8. conformità catastale	k8 = 0,90
9. conformità urbanistica ed agibilità	k9 = 0,90

Coefficiente di differenziazione:  $K = k1 \times k2 \times \dots \times k9 = 0,553$

Si ottiene infine:

$$\text{Valore corretto: } Vc = V \times K = 66.040,00 \times 0,553 = 36.520,00 \text{ €}$$

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.

$$\text{Valore di Mercato: } Vm = Vc \times K = 36.520,00 - 15\% = 31.042,10 \text{ €}$$

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

$$\text{Valore di Mercato: } Vm = 31.000,00 \text{ €}$$

**2.15. Descrizione riassuntiva del Lotto**

**LOTTO UNICO:** diritti di piena proprietà di un **locale seminterrato adibito ad abitazione** sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via G. Lo Sardo; confina a nord con cortile privato, a est con terrapieno, a sud con altra proprietà e ad ovest con altra unità immobiliare.

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 3**, in corso di costruzione; indirizzo: via G. Lo Sardo n. 3; intestato a Xxxxxx Xxxxxxxx (proprietario per 1/2) e Yyyyyy Yyyyyyyy





(proprietario per 1/2).

Il cespite risulta occupato dagli odierni esecutati che ivi sono domiciliati; è costituito da un ingresso che immette in un corridoio dal quale si accede agli altri vani: una cucina abitabile, un ampio soggiorno, un locale pulizie, un bagno e una camera da letto matrimoniale. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutte le stanze, le pareti sono intonacate al civile e rivestite nei bagni e nella cucina; l'immobile è dotato di impianto elettrico per uso civile e impianto idrico sanitario.

L'immobile non è completamente rifinito esternamente, ma presenta alcune pareti non intonacate; è stato edificato in forza della Concessione n. 14 del 21.11.1987 rilasciata dal Comune di Santo Stefano di Rogliano il 21.11.1987, che prevedeva la realizzazione di un locale per trasformazione e deposito di prodotti alimentari; non risulta dotato di certificato di agibilità.

**L'immobile non è conforme alla concessione edilizia originaria** in quanto è presente una differente destinazione d'uso e una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità potrebbe essere sanabile con apposita istanza a titolo oneroso.

La **superficie lorda dell'immobile è pari a 127,00 mq.**

**Prezzo base della vendita: Euro 31.000,00 (trentunomila/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*

