



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo Generale: 147/2018

Giudice Relatore: dott.ssa Giusi Ianni

Rinvio: 03.12.2019

Creditore : Italfondinario S.p.A.

Debitore: XXXXXX XXXXXXXX, YYYYYY YYYYYYYY

Immobile pignorato: Magazzino sito in S. Stefano di Rogliano (Cs) via del Merone n. 6 censito in Catasto fabbricati al Fg. 3, p.lla 271 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 in testa a solo Xxxxxx Xxxxxxxx di immobile sito in Santo Stefano di Rogliano via del Merone categoria C2 piano T. Riportato nel NCEU del comune di Santo Stefano di Rogliano al foglio 3, particella 271 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 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 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 Yyyyyyy** nata a Yyyyyyyyyy il yy.yy.yyyy, in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Cosenza del 24.05.2016 rep.n. 1179. A garanzia della somma dovuta, ipoteca su: diritti pari a mezzo di proprietà dell'u.i.u. in Santo Stefano di Rogliano censite con il foglio 3 particella 271 sub 1, via del Merone di proprietà del signor Xxxxxx XXXXXXXX.
- **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 Yyyyyyy** nata a Yyyyyyyyyy il yy.yy.yyyy, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 19.06.2018 repertorio n.147. Pignoramento su: diritti pari a mezzo di proprietà dell'u.i.u. in Santo Stefano di Rogliano censite con il foglio 3 particella 271 sub 1, via del Merone di proprietà del signor Xxxxxx XXXXXXXX.

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 3, p.lla 271 sub 1**, categoria C/2, classe U, consistenza 33 mq, rendita Euro 85,22; indirizzo: via del Merone, piano terra; intestato a **Xxxxxx XXXXXXXX**, nato a Xxxxxx il xx.xx.xxxx c.f. XXXXXXXXXXXX (proprietario per 1/2) e **Zzzzzz Zzzzzzzz** nato a Zzzzzz (Cs) il zz.zz.zzzz c.f. ZZZZZZZZZZ (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 del Merone, zona urbana densamente edificata e sufficientemente servita, nei pressi





del municipio cittadino.

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

L'edificio presenta una struttura in muratura portante con intonaco civile. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc. La copertura del fabbricato è a doppia falda in legno lamellare, e segue l'architettura dell'edificio; le gronde e i pluviali sono in lamiera.

L'u.i., adibita a magazzino, si trova al piano seminterrato dell'edificio e confina a nord con altra proprietà, a est con altra u.i.u. (sub 1), a sud con strada comunale e a ovest con altra proprietà.

Il cespite è composto da un locale deposito e da un locale caldaia. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile; è dotato di impianto elettrico.

La superficie **lorda** dell'u.i. è pari ai circa **40** mq; la superficie **calpestabile** è invece pari a **35** mq; l'altezza netta è pari circa a 1,95 m.

Dalla ricerca effettuata presso l'U.T. Comunale non è stata trovata la concessione originaria della costruzione, ma soltanto un certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 23.04.1971.

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 difformità rispetto alla planimetria catastale**, in quanto è stato creato un piccolo vano interno e in visura l'immobile risulta al piano terra mentre in realtà si trova al piano seminterrato del fabbricato. Risulta necessario quindi effettuare una variazione catastale dell'immobile, il cui costo presunto è pari a Euro 700,00.





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 B “area residenziale di completamento”**.

2.8. Conformità della costruzione alle autorizzazioni ed esistenza agibilità

Dalle ricerche condotte presso l’U.T. comunale, è stato rinvenuto il **certificato di abitabilità** rilasciato dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data **23.04.1971**.

Considerate le piccole modifiche interne realizzate nell’appartamento, si può affermare che l’u.i. **non è conforme** dal punto di vista urbanistico, ma necessita di una pratica edilizia che sani le modeste difformità presenti; il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria può stimarsi intorno ad Euro 900,00 oltre iva.

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 risulta utilizzato** a titolo gratuito dal germano dell’odierno esecutato.

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 non ci siano spese fisse di gestione o manutenzione.

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 “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** (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 (Vm) del Lotto.

2.14.3. Stima del bene pignorato

1) Superfici immobile:

- Superficie lorda Immobile: $S = 40,00$ mq
- Prezzo unitario per Superficie: $Pua = 280,00$ €/mq
- *Valore di base immobile:*

$$V = S \times Pua = 40,00 \times 280,00 = \underline{11.200,00 \text{ €}}$$

2) Coefficienti correttivi:

1. stato di conservazione del bene	$k1 = 0,90$
2. attuale condizione del bene (se libero o occupato)	$k2 = 0,95$
3. piano in cui il bene è ubicato	$k3 = 1,00$
4. forma, esposizione e luminosità del bene	$k4 = 0,80$
5. peculiarità del bene e sua effettiva commerciabilità	$k5 = 0,80$
6. epoca di costruzione dell'edificio	$k6 = 0,95$
7. dotazione impiantistica e finiture del bene	$k7 = 0,85$
8. conformità catastale	$k8 = 0,95$
9. conformità urbanistica ed agibilità	$k9 = 0,95$

Coefficiente di differenziazione: $K = k1 \times k2 \times \dots \times k9 = 0,398$

Si ottiene infine:

$$\textbf{Valore corretto: } Vc = V \times K = 11.200,00 \times 0,398 = 4.457,60 \text{ €}$$

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.

$$\textbf{Valore di Mercato: } Vm = Vc \times K = 4.457,60 - 15\% = 3.788,96 \text{ €}$$

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

$$\textbf{Valore di Mercato: } Vm = 3.780,00 \text{ €}$$





2.15. Descrizione riassuntiva del Lotto

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà per la **quota pari a un mezzo** di un **magazzino** sito nel Comune di Santo Stefano di Rogliano (Cs), in via del Merone; confina a nord con altra proprietà, a est con altra u.i.u., a sud con strada comunale e a ovest con altra proprietà.

L'unità negoziale è censita al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano di Rogliano come di seguito: **Foglio 3, p.lla 271 sub 1**, categoria C/2, classe U, consistenza 33 mq, rendita Euro 85,22; indirizzo: via del Merone; intestato a Xxxxxx Xxxxxxxx (proprietario per 1/2) e Zzzzzz Zzzzzzzz (proprietario per 1/2).

Il cespite risulta utilizzato dal germano dell'odierno esecutato ed adibito a magazzino; è costituito da un locale deposito e da un locale caldaia; i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile; è dotato di impianto elettrico.

E' dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Santo Stefano di Rogliano in data 23.04.1971.

La **superficie commerciale dell'immobile è pari a 40,00 mq.**

Prezzo base della vendita: Euro 3.780,00 (tremilasettecentottanta/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

