



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: ufficio posto al piano terra di un fabbricato sito in Rende (Cs) contrada Concistocchi (oggi via A. Pigafetta) identificato al Fg. 32 p.lla 239 sub 23 (già 22)

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 T di mq.202, in
Catasto Fg.32 part.239 sub 22»*

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 23 (e non più 22).

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 **XXXXXX** con sede in **XXXXXX**, cod.fis.: **XXXXXX** (elezione di domicilio non indicata in nota) e contro **XXXXXX**, **XXXXXX XXXXXX**, **XXXXXX**, **XXXXXX XXXXXX** e **XXXXXX** con sede in **XXXXXX**. 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 **XXXXXX**: Immobile C/1 in Rende (CS) Contrada Concistocchi, piano PT mq.202, in Catasto Fg.32 part.239 sub 22;
- **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 **XXXXXX** con sede in **XXXXXX**, cod.fis.: **XXXXXX** e contro: **XXXXXX**, **XXXXXX XXXXXX** e **XXXXXX**, **XXXXXX XXXXXX**. Relativamente agli immobili di proprietà del signor **XXXXXX**: Immobile (C/1) in Rende (CS) Contrada Concistocchi, piano T di mq.202, in Catasto Fg.32 part.239 sub 22.

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 23 (già 22)**; Categoria C/1; Classe 1; Consistenza 202 mq, zona cens. 2, Superficie Catastale Totale 209 mq; Rendita Euro 4.840,65; Indirizzo contrada Concistocchi snc piano T;
intestato a: **XXXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** c.f. **XXXXXX**; 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 23 (e non più 22).

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 23 (precedentemente sub 22).

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 terra ed attualmente adibito ad ufficio, è accessibile direttamente dalla corte comune mediante un portoncino ad un’unica anta, posto sul ballatoio perimetrale. Al ballatoio si accede da più lati si attraverso le scale che attraverso una rampa posta sul lato est. L’immobile è costituito da una sala d’attesa in prossimità dell’ingresso, tre stanze adibite ad uffici, un archivio e due bagni con antibagno. Nell’ufficio di dimensioni più ampie è presente una porta a due ante dotata di maniglione antipanico che immette all’esterno ed è





utilizzata come uscita di sicurezza.

I pavimenti sono realizzati in parquet listellato e in ceramica nei bagni; le pareti divisorie, prevalentemente in cartongesso, 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. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne sono in legno.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla società **X X X X X**, che lo utilizza come uffici con ricevimento di pubblico, in virtù di contratto di locazione registrato il 23.11.2020, di cui si dirà più avanti.

Nel complesso si può affermare che il locale versa in discreto 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 conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale**.

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 mede-





simo 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
- Denuncia di inizio attività protocollo n. 6073 del 11.03.1998 per nuova utilizzazione del locale al piano terra con nuova suddivisione interna.

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, per l'u.i. in oggetto emergono le seguenti difformità:

- secondo le planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo (DIA n. 6073/1998) il bene pignorato era annesso alla u.i. adiacente ed era allestito per l'attività di ristorazione, con una distribuzione interna sostanzialmente differente.

Per tali ragioni, si può concludere che **lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dai titoli edilizi.**

Tali difformità, possono essere sanate attraverso pratica edilizia in sanatoria presso l'U.T. Comunale, con costi professionali ed oneri concessori stimabili in 3.500 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 detenuto e condotto dalla società **XXXXXXXX**, che lo utilizza come uffici con ricevimento di pubblico, in virtù di contratto di locazione stipulato con il **XXXXXXXX**, della durata di anni sei, con inizio dal 15.11.2020 e termine al 15.11.2026, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.11.2020 (v. Allegato).

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 1.600,00 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 “premiavano” 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 locale.

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 (V_m) 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 dell'**ufficio** al piano terra misura 230,00 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: $S_a = 230,00 \text{ mq}$





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 ufficio: $Pa = 1.200,00 \text{ €/mq}$

3) Valori di base del compendio immobiliare:

- Valore di base dell'ufficio: $Va = 230,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 276.000,00 \text{ €}$

4) 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 e presenza ascensore	$k3 = 0,98$
4. forma, esposizione e luminosità del bene	$k4 = 0,95$
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	$k7 = 0,95$
8. altre dotazioni (posto auto, accesso indep., etc.)	$k8 = 0,98$
9. presenza di difformità catastali	$k9 = 1,00$
10. presenza di difformità urbanistiche e abitabilità	$k10 = 0,95$
11. presenza di oneri o gravami insoluti	$k11 = 1,00$

Coefficiente di differenziazione complessivo: $K = k1 \times k2 \times \dots \times k11 = 0,655$

5) Valore di mercato del compendio immobiliare:

Valore di Mercato: $Vm = V \times K = 276.000,00 \text{ €} \times 0,655 = 180.780,00 \text{ €}$

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

Valore di Mercato in c.t. : $VM = 180.700,00 \text{ €}$

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 Concistocchi (oggi via A. Pigafetta), costituita da un locale posto al piano terra, adibito ad ufficio.





L'**immobile**, che ha superficie commerciale pari a circa 230 mq, è costituito da una sala d'attesa in prossimità dell'ingresso, tre stanze adibite ad uffici, un archivio e due bagni con antibagno.

I pavimenti sono realizzati in parquet listellato e in ceramica nei bagni; le pareti divisorie, prevalentemente in cartongesso, 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. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne sono in legno.

L'unità negoziale è censita in Catasto fabbricati del Comune di Rende al Foglio 32 particella 239 sub 23 (precedentemente sub 22).

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 presenta difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali autorizzati dai titoli edilizi, per la destinazione d'uso e la diversa distribuzione interna, che richiedono apposita pratica edilizia in sanatoria presso l'U.T. Comunale; non si rilevano invece difformità catastali.

Prezzo base della vendita: Euro 180.700,00 (centoottantamilasettecento/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

