

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Goggiani**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2016**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Cosenza, 28 agosto 2018



Ing. Ferdinando Morelli - Via G. Puccini, 5 - 87036 Rende  
Tel. 338-6092340 - [ferdinandomorelli@virgilio.it](mailto:ferdinandomorelli@virgilio.it)

## Premessa

Io sottoscritto Ing. Morelli Ferdinando, nato a Cosenza il 08-04-1959 e residente in Rende in Via G. Puccini n. 5, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1242, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani nell'espropriazione immobiliare iscritta al n. 231/2016 del R.E. del Tribunale di Cosenza e relativa ad un immobile sito in Cerisano (CS) alla Via Savotani snc, redigo la presente relazione di consulenza tecnica al fine di adempiere all'incarico conferitomi dando riscontro ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

## Sintesi delle attività svolte

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre copia della documentazione in atti contenente relazione notarile (ex art. 567 c.p.c.), rilasciata dal Notaio Giuseppe Levante in data 28/11/2016, dalla quale risulta quanto segue:

### Descrizione dell'immobile:

*Nel Comune di Cerisano alla Via Savotani snc, locale ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni, in Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 694, subalterno 15, categoria C1, in piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].*

### Risultanze ipotecarie:

*L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], giusta atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 17/04/2007, rep. n. 56.391, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 24/04/2007 ai nn. 16.468/11.066, da parte della società "[REDACTED]" A sua volta la società "[REDACTED]" aveva acquistato il terreno sul quale edificò a propria cura e spese un fabbricato di maggior consistenza di cui è parte l'immobile in oggetto.*

*Sull'immobile descritto esiste ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza in data 30/05/2016 ai nn. 12.571/1.410 a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED], il cui capitale ammonta ad € 3.992,00 ed il montante ipotecario ammonta ad € 15.000,00.*

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento dell'incarico ho effettuato le seguenti attività:

### Documentazione catastale

Ho acquisito dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura e gli elaborati planimetrici relativi all'immobile oggetto di espropriazione (allegati alla presente relazione alle lettere A e B).

### Sopralluogo

In data 21/06/2018, in presenza della Sig.ra [REDACTED] che, dichiaratasi cognata della proprietaria Sig.ra [REDACTED], ha provveduto ad aprire la porta di accesso, ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di espropriazione durante il quale ho potuto verificare che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione catastale** reperita presso l'Agenzia del Territorio. Ho inoltre provveduto ad effettuare dei rilievi fotografici e delle misurazioni dell'immobile. Si allega verbale di sopralluogo (allegato alla presente relazione lettera C).

### Elaborati grafici e report fotografico

Sulla base delle misurazioni e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo ho provveduto ad elaborare la pianta dell'immobile (allegato alla presente relazione alla lettera D) ed un report dei rilievi fotografici (allegato alla presente relazione alla lettera E).

### Accertamenti presso il Comune di Cerisano

In data 18/06/2018 mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano per reperire documentazione tecnica relativa all'immobile, potendo reperire solo uno stralcio planimetrico (allegato alla presente relazione alla lettera F).

Ho quindi provveduto contestualmente a protocollare presso il Comune richiesta di documentazione relativa all'agibilità dell'immobile in oggetto.

Il Comune ha risposto in data 04/07/2018 a mezzo pec (con comunicazione datata per un evidente refuso 03/06/2018 anzichè 03/07/2018), attestando che il certificato di agibilità non è stato mai rilasciato in quanto mai richiesto (allegato alla presente relazione alla lettera G).

Ho pertanto provveduto in data 04/07/2018, a mezzo pec, a richiedere al Comune di Cerisano di attestare quanto segue:

- se il fabbricato di cui fa parte lo stesso immobile è stato realizzato in conformità al permesso di costruire rilasciato dal Comune, citando anche gli estremi dello stesso permesso e/o di altri atti autorizzativi;
- quali sono le destinazioni d'uso delle varie unità immobiliari che costituiscono il fabbricato e se tali destinazioni sono conformi con lo strumento urbanistico vigente del Comune;
- se per le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato è stato richiesto ed ottenuto il Certificato di Agibilità.

(allegato alla presente relazione alla lettera H)

Il Comune di Cerisano, nonostante vari miei solleciti telefonici, non ha fornito alcuna risposta in merito.

### Risposte ai quesiti

#### **QUESITO 1**

*Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.*

La documentazione relativa ai beni pignorati allegata agli atti, di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. risulta idonea e completa. La stessa documentazione si completa con la visura e gli elaborati planimetrici catastali relativi all'immobile pignorato (allegati alla presente relazione alle lettere A e B).

#### **QUESITO 2**

*Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.*

Sull'immobile descritto esiste ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza in data 30/05/2016 ai nn. 12.571/1.410 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED], il cui capitale ammonta ad € 3.992,00 ed il montante ipotecario ammonta ad € 15.000,00.

#### **QUESITO 3**

*Acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili.*

Sono stati acquisiti dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura e gli elaborati planimetrici relativi all'immobile oggetto di espropriazione (allegati alla presente relazione alle lettere A e B), mentre presso il Comune di Cerisano è stato acquisito uno stralcio planimetrico (allegato alla presente relazione alla lettera F).

#### **QUESITO 4**

*Descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente ubicazione, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni, caratteristiche strutturali del bene, caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, servizi offerti dalla zona, distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione.*

##### **a) ubicazione**

L'immobile è ubicato nel comune di Cerisano (CS) alla Via Sayotani snc.

##### **b) caratteristiche interne ed esterne**

Il locale in oggetto è costituito da una zona commerciale e da un retro con due bagni di cui uno ricavato in un vano sottoscala. L'interno è rifinito mediante intonaco liscio e pittura. Il pavimento di tutto il locale ed i rivestimenti dei bagni sono in monocottura. Le porte di ingresso dei bagni sono in legno di colore scuro. La parete di ingresso al locale è vetrata, con profili metallici, ed integra una porta a due ante. Esternamente è installata una inferriata con porta a due ante integrata. Gli impianti elettrico e idrico sanitario sono sottotraccia. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria. Il locale risulta complessivamente in buono stato di conservazione. Vi sono depositati vari materiali ed attrezzature che sono comunque facilmente asportabili.

##### **c) superficie calpestabile**

L'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile complessiva di 74,19 mq e risulta così composto: locale commerciale 57,00 mq, zona retro di 10,95 mq, bagno 1,30 mq, bagno sottoscala 4,50 mq.

L'altezza netta interna del locale commerciale è di 4,30 m, quella del retro è di 4,15 m, mentre il bagno sottoscala ha un'altezza massima di 3,10 m ed una minima di 1,25 m.

##### **d) confini e dati catastali**

L'immobile confina per un lato con terrapieno, su due lati con altri due locali (sub. 14 e sub. 16) ed è libero sul rimanente lato.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 649, subalterno 15.

##### **g) pertinenze accessori e millesimi di parti comuni**

Non risultano pertinenze accessori e millesimi di parti comuni.

##### **h) caratteristiche strutturali**

L'immobile pignorato è posto al piano terra di un fabbricato civile di tre piani, avente struttura portante in c.a. e copertura a tetto, esternamente intonacato e tinteggiato.

Poiché tale fabbricato è realizzato su terreno in pendenza, il piano terra, costituito da locali commerciali (con ingresso su strada lato est), presenta un fronte interrato (lato ovest) e gli altri fronti fuori terra.

Sul piano primo, che sul lato ovest si ritrova a livello strada, si trovano delle unità abitative indipendenti che si elevano ciascuna fino ad un ulteriore piano e dispongono di propri ingressi.

##### **h) caratteristiche della zona**

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte si trova all'ingresso del centro abitato, a pochi metri dal Municipio da cui lo divide la strada provinciale 45 che collega alla

Città capoluogo. La zona in cui si trova è dotata di opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali di vario genere.

#### **QUESITO 5**

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene quella contenuta nel pignoramento.*

La descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, dati catastali e confini) risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

#### **QUESITO 6**

*Rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale.*

Lo stato dei luoghi invece non corrisponde esattamente alla rappresentazione catastale dalla quale risulta una parete divisoria nel locale commerciale che in realtà non esiste, mentre non risultano le pareti del bagno e non risulta l'intera zona del bagno sottoscala. Si tratta di difformità di importanza non primaria che necessitano però di un aggiornamento presso l'Agenzia del territorio il cui costo si aggira intorno a 1.500,00 € tra oneri e competenze professionali.

#### **QUESITO 7**

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Non sono in grado di indicare alcun aspetto legato allo strumento urbanistico comunale in quanto il Comune di Cerisano non ha fornito alcun riscontro alle mie specifiche richieste.

#### **QUESITO 8**

*Indicare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.*

Non ho potuto verificare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative in quanto il Comune di Cerisano non ha fornito alcun riscontro alle mie specifiche richieste.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità il Comune di Cerisano ha attestato che non è stata mai rilasciata in quanto mai richiesta.

#### **QUESITO 9**

*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

L'immobile pignorato, per le sue caratteristiche costruttive, non è divisibile.

#### **QUESITO 10**

*Dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*

L'immobile è pignorato per intero.

#### **QUESITO 11**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione; verificare se risultano registrati contratti di locazione.*

L'immobile risulta libero. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non risultano in essere contratti di locazione (allegato alla presente relazione alla lettera I).

#### **QUESITO 12**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### QUESITO 13

*Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di individualità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, rilevare l'esistenza di diritti demaniali, o censi, livelli o usi civici.*

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di individualità, tantomeno vincoli o oneri di natura condominiale, e neanche diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

### QUESITO 14

*Determinare il valore dell'immobile*

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile viene effettuato considerando le seguenti percentuali di incidenza:

- |  |       |
|--|-------|
| - superficie calpestabile locale commerciale         | 100 % |
| - superficie calpestabile retro con bagno            | 100 % |
| - superficie calpestabile bagno sottoscala           | 20 %  |
| - muri (quelli in comune con altra proprietà al 50%) | 100 % |

La superficie commerciale del fabbricato viene pertanto così determinata:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - superficie calpestabile locale commerciale (57,00 mq x 1,00) | 57,00 mq        |
| - superficie calpestabile retro con bagno (12,25 mq x 1,00)    | 12,25 mq        |
| - superficie calpestabile bagno sottoscala (4,50 mq x 0,20)    | 0,90 mq         |
| - muri (5,91 mq x 1,00)  | 5,91 mq         |
| - <b>superficie commerciale complessiva</b>                    | <b>76.06 mq</b> |

La determinazione del valore unitario di mercato è stata effettuata, come è prassi frequente, tramite il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto fra immobili aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano di cui si è a conoscenza del prezzo di vendita per il tramite di informazioni reperibili da atti pubblici di compravendita, offerte di vendita, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, testimoni privilegiati.

Al valore così ottenuto vengono applicati, al fine di allineare il valore iniziale a quello finale oggetto della stima, dei coefficienti correttivi (incrementali o decrementali) che tengono conto del tipo di costruzione, della sua obsolescenza tecnica, dello stato di conservazione, della presenza di accessori, della zona di ubicazione, della presenza/assenza di servizi ritenuti essenziali, delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali del contesto in cui è inserito, di eventuali altri parametri ritenuti significativi.

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato alla presente relazione alla lettera L) è risultato che il valore di mercato dei negozi oscilla tra un minimo di 620 €/mq e un massimo di 910 €/mq, mentre quello per magazzini oscilla tra un minimo di 280 €/mq e un massimo di 430 €/mq.

Nel caso dell'immobile in oggetto, pur trattandosi di una destinazione d'uso commerciale (C/1) bisogna tenere conto che nel fabbricato in cui è ubicato tutte le unità immobiliari poste al piano terra risultano non utilizzate per attività commerciali ed in alcuni casi utilizzate come garage/depositi. E' pertanto opportuno prendere in considerazione una media tra i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per i magazzini e per i negozi.

Da indagini conoscitive effettuate nella zona in cui ricade l'immobile pignorato è emerso che per immobili aventi caratteristiche simili i prezzi di mercato sono sostanzialmente simili a quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate, per cui si può stimare un valore unitario di mercato dato dalla media tra i valori minimo e massimo precedentemente indicati:

valore unitario medio di mercato per i negozi =  $(620+910)/2 = 765,00$  €/mq.

valore unitario medio di mercato per i magazzini =  $(280+430)/2 = 355,00$  €/mq.

valore unitario medio di mercato dell'immobile =  $(765+355)/2 = 560,00$  €/mq.

Al fine di definire dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato si tiene conto dei seguenti parametri:

#### Parametro ubicazionale

Rispetto al centro abitato l'immobile in oggetto si trova ubicato all'ingresso dello stesso in una posizione con i servizi e le infrastrutture essenziali. Ciò induce ad adottare il seguente coefficiente invariante  $K1 = 1,00$

#### Parametro costruttivo

Per quanto riguarda la struttura portante dell'immobile, in fase di sopralluogo non sono emersi problemi di tipo strutturali quali lesioni, cedimenti, ecc. Le opere realizzate sono di qualità buona. In base a quanto detto si ritiene giusto applicare il seguente coefficiente invariante  $K2 = 1,00$

#### Parametro architettonico

Dal punto di vista architettonico l'immobile oggetto della stima risulta di qualità superiore alla media dei fabbricati presenti nel centro abitato. Ciò induce ad applicare un coefficiente  $K3 = 1,08$

#### Parametro funzionale esterno

L'immobile oggetto di stima si trova sulla strada provinciale 45 che conduce alla Città capoluogo per cui è facilmente identificabile e raggiungibile. Ciò determina un incremento da applicare attraverso il seguente coefficiente  $K4 = 1,05$ .

#### Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale di comparazione si ottiene dal prodotto dei vari coefficienti prima descritti per cui si avrà

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 1,00 \times 1,00 \times 1,08 \times 1,05 = 1,13$$

Il valore unitario del fabbricato oggetto della stima, applicando il coefficiente totale di comparazione, viene così determinato:

$$\text{Valore unitario del fabbricato} = 560,00 \text{ €/mq} \times 1,13 = 632,80 \text{ €/mq}$$

Complessivamente si ottiene il valore di stima del fabbricato moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, sottraendo il costo previsto per gli aggiornamenti catastali ed applicando un abbattimento forfettario del 15% per come segue:

$$\text{Valore di stima dell'immobile} = (76,06 \text{ mq} \times 632,80 \text{ €/mq} - \text{€ } 1.500,00) \times 0,85 = \text{€ } 39.636,15$$

Per arrotondamento:

$$\text{Valore di stima dell'immobile} = \text{€ } 39.600,00 \text{ (trentanovemilaseicento/00).}$$

### **QUESITO 15**

#### *Descrizione sintetica del lotto*

Lotto unico, in Cerisano (CS) Via Savotani snc, piena proprietà composta da un locale commerciale, posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da zona commerciale e da un retro con due bagni, di cui uno ricavato in un vano sottoscala, per una superficie calpestabile complessiva di 70,15 mq.

Il bene è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 649, subalterno 15, categoria C/1, lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto all'attuale rappresentazione catastale.

Non esistono vincoli locativi.

Sull'immobile descritto esiste ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza in data 30/05/2016 ai nn. 12.571/1.410 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED], il cui capitale ammonta ad € 3.992,00 ed il montante ipotecario ammonta ad € 15.000,00.

Valore di stima lotto unico: Euro 39.600,00 (trentanovemilaseicento/00).

Si evidenzia che non è stato possibile verificare gli aspetti legati allo strumento urbanistico comunale, la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'agibilità dell'immobile in quanto il Comune di Cerisano non ha fornito alcun riscontro alle specifiche richieste formulate in merito.

Si riporta foglio riassuntivo quale allegato alla presente relazione alla lettera M.

Certo di aver svolto esaurientemente l'incarico affidatomi rassegno la presente relazione, completa di allegati.

**H.C.T.U.**



**Ing. Ferdinando Morelli**  
*[Handwritten signature]*



Il sottoscritto, Francesco SANTELLI, nato a Cosenza il 06.08.1979 in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano;

**VISTI** gli atti d'ufficio;

Con la presente

**CERTIFICA**

Che per l'immobile sito in Via Savotani snc, identificato al Catasto Urbano Comune di Cerisano al Foglio di Mappa n. I6 Particelle n. 694, Sub 15, non è stato richiesto rilascio del Certificato di Agibilità;

Si rilascia per i soli usi consentiti dalla Legge.

**Cerisano, li 03.06.2018**

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Vicesindaco

Avv. Francesco SANTELLI



87044 Cerisano - Via San Pietro, 1 - Tel. 0984/473005 - fax. 0984/474746, [www.comune.cerisano.cs.it](http://www.comune.cerisano.cs.it)