



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Assunta Gioia**
TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 3/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con il provvedimento dell'1/08/2024, nella pratica di R.G. n.3/2024 promossa da XXXXXXXXXXXX– Di seguito XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), sede legale in Rende (CS), XXXXXXXXXXXX (Creditore), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Avv. XXXXXXXXXXXX, nei confronti di XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), con sede legale in Rende (CS), XXXXXXXXXXXX (Debitore),

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 03/08/2024, la sottoscritta accettava l'incarico peritale in modalità telematica e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Verbale sopralluogo
- ALLEGATO 2 – Visura catastale sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6
- ALLEGATO 3 – Planimetria catastale sub 4 e sub 5
- ALLEGATO 4 – Mappa censuaria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G 3/2024

STUDIO TECNICO ING. GRAZIA BELLI
VIA TEVERE 42 – 87036 RENDE (CS)
TEL: 0948 467932 – 348 89 42 620
MAIL: graziabelli85@gmail.com
PEC: grazia.belli.gb85@ingpec.eu

- ALLEGATO 5 – Visura ipotecaria per soggetto
- ALLEGATO 6 – Visura ipotecaria per immobile
- ALLEGATO 7 – Relazione tecnica – frazionamento e cambio di destinazione d’uso
- ALLEGATO 8 – Raccolta fotografica
- ALLEGATO 9 – Stralcio strumento urbanistico vigente (webgis)
- ALLEGATO 10 – PdC tramite SUAP n. 8609 del 17/11/2021
- ALLEGATO 11 – SCA del 30/05/2022
- ALLEGATO 12 – Annunci immobiliari
- ALLEGATO 13 – Tabella riassuntiva
- ALLEGATO 14 – Relazione in versione privacy

3. Dati immobile

L’immobile oggetto dell’esecuzione e della stima è situato in Rende (CS), c.da Coda di Volpe, attualmente via Alberto Braglia n.2 ed è così individuato nell’atto di pignoramento:

- Unità immobiliare – Opificio – Comune di Rende (CS), **Foglio 6 Particella 149 Subalterno 3, natura D1 opifici**, Via Gino Bartali snc, piano terra.

Si rilevano due difformità: la prima riguardante l’indicazione del subalterno, la seconda relativa alla toponomastica. In merito al subalterno, ad oggi, il sub. 3 è stato soppresso dando vita ai sub 4 (cat.D/1) – 5 (cat. C/1) – 6 (Bene comune non censibile – benc). La seconda difformità riguarda la via: l’immobile si trova in contrada Coda di Volpe, che rappresenta tutta la zona industriale rendese. Successivamente, vista la crescita di immobili in zona, è stata assegnata la toponomastica, recentemente rivista. Ad oggi, è ben visibile l’indicazione stradale “Via Alberto Braglia” che designa la strada nella quale si trova l’accesso dell’immobile in questione. Sull’atto di pignoramento (ma anche sulla visura catastale) è indicata come indirizzo la via Gino Bartali, probabilmente questo era il nome precedentemente assegnato alla via in questione. In ogni caso, sia le difformità catastali, che quelle relative alla toponomastica non pregiudicano l’esatta individuazione del bene pignorato.

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 01/10/2024: Richiesta online documentazione catastale (visura storica) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G 3/2024

STUDIO TECNICO ING. GRAZIA BELLÌ
VIA TEVERE 42 – 87036 RENDE (CS)
TEL: 0948 467932 – 348 89 42 620
MAIL: graziabelli85@gmail.com
PEC: grazia.belli.gb85@ingpec.eu

- 01/10/2024: Sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- 08/10/2024: Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rende;
- 22/10/2024: Visione documentazione urbanistica presso Comune di Rende;
- 22/11/2024: Ricezione copia telematica dei documenti tecnici presso l'Ufficio Urbanistica dal Comune di Rende.

4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso il luogo oggetto del procedimento, indicato sull'atto di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Rende, al foglio n.6, particella n.149 sub.3, cat. D/1 è stato eseguito nella giornata del primo ottobre 2024, alla presenza dell'Avv. Francesco Sicilia, Custode del bene immobile oggetto del pignoramento. Il CTU visionava l'immobile in via Alberto Braglia n. 2, evidenziando immediatamente la diversa toponomastica: infatti, sui documenti catastali e sull'atto di pignoramento è riportata una via che non corrisponde all'esatta indicazione stradale, sebbene i dati catastali siano corretti. Durante il sopralluogo, il CTU visionava l'immobile, venendo a conoscenza dagli attuali affittuari di alcune pratiche urbanistiche di recente redazione, circa la modifica della destinazione d'uso dell'immobile. Il CTU si riservava la possibilità di recuperare la documentazione urbanistica al fine di valutare anche la corretta disposizione degli ambienti rispetto a quanto riportato nei progetti depositati presso il Comune, nonché la regolarità urbanistica. Si redigeva verbale di sopralluogo congiunto con il Custode (ALLEGATO 1).

5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

1° Quesito:

“...l'esperto... 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

- a. se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo;
- b. se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

Risposta al 1° Quesito:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di una certificazione ipotecaria, dalla quale si evincono le trascrizioni a favore e contro l'esecutato a partire dal 2013, anno dell'atto di compravendita dell'immobile da parte dell'esecutato dal precedente possessore, fino al 2024, anno del pignoramento. Il creditore ha anche depositato una visura catastale storica che risale fino al 1997, anno di costruzione dell'immobile pignorato.

2° Quesito:

“...l’esperto... 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l’esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell’esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;”

Risposta al 2° Quesito:

Sulla base dei documenti in atti, sul bene pignorato, si evidenzia il seguente elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di compravendita n.Rep. 7792/552 del 26/03/2013, tra XXXXXXXXXXXX (acquirente) e XXXXXXXXXXXX (venditore);
- Atto giudiziario esecutivo o cautelare (sequestro conservativo) n. Rg. 27142/21973 del 25/11/2014 Tribunale di Cosenza a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- Atto giudiziario – ipoteca giudiziale n. Reg. 17973/1724-5 del 10/07/2019 Corte d’appello di Catanzaro a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- Atto giudiziario esecutivo o cautelare (pignoramento immobili) n. Rg. 945/869 del 10/01/2024 Tribunale di Cosenza a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

3° Quesito:

“...l’esperto... 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato;”

Risposta al 3° Quesito:

Sono state richieste telematicamente i documenti catastali attraverso il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate; nel dettaglio:

- visura catastale sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6 (ALLEGATO 2);
- planimetria catastale sub 4 e sub 5 (ALLEGATO 3);
- mappa censuaria (ALLEGATO 4);

- visura ipotecaria per Soggetto (ALLEGATO 5);
- visura ipotecaria per immobile (ALLEGATO 6);

Si segnala la seguente discrasia: sull'atto di pignoramento del 05/12/2023, viene indicato il subalterno dell'immobile pignorato col n. 3; in realtà, già dal maggio del 2022, era stata eseguita una regolare denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile oggetto del pignoramento, che ha comportato la soppressione del sub. 3 e la nascita dei sub. 4 (cat.D/1) – 5 (cat. C/1) – 6 (Bene comune non censibile – bcnc).

4° Quesito:

“...l'esperto... 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;”

Risposta al 4° Quesito:

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in Rende, contrada Coda di Volpe, via Alberto Braglia n.2 (sebbene sulla visura catastale e sul pignoramento sia riportato via Gino Bartali snc).

L'immobile è un capannone industriale con corte esclusiva: dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 3), si evince che il piano terra è suddiviso in una zona di accoglienza clienti e vendita al dettaglio con ufficio, servizi e deposito (corrispondente al subalterno 5 – consistenza 57 mq) e una zona amplissima di lavoro e movimento macchinari (corrispondente, insieme al piano superiore, al subalterno 4), di circa 735 mq totali, come si evince dalla relazione tecnica allegata al cambio di destinazione d'uso (ALLEGATO 7) fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Rende. Al piano superiore, vi è una zona rappresentanze, realizzata attraverso dei divisori amovibili, e un servizio (circa 170 mq). La corte esclusiva consta di circa 2000 mq.

L'immobile sorge nella zona industriale del Comune di Rende per cui ha le caratteristiche tipiche del capannone industriale: la struttura è realizzata in lastre prefabbricate di cemento armato, la pavimentazione della zona lavoro è ancora in piastre di calcestruzzo armato. Il piano superiore a una pavimentazione in ceramica così come i rivestimenti dei servizi. Gli infissi presenti nella

struttura sono in alluminio con doppio vetro camera, mentre le aperture constano di portelloni scorrevoli. L'immobile è fornito di impianto elettrico e idrico-fognario. In ALLEGATO 8, la raccolta fotografica degli ambienti.

Catastalmente, l'immobile confina a nord con particella catastale 281, a sud con strada comunale via Alberto Braglia, ad ovest con strada comunale via Roald Amundsen, ad est particella 237 (ALLEGATO 4).

L'immobile, come già espresso, fa parte del complesso industriale di Rende, una zona a forte espansione economico-commerciale: per tale ragione, sono presenti tutte le infrastrutture dell'urbanizzazione primaria, mentre sono assenti i servizi tipici dell'urbanizzazione secondaria.

La zona in cui sorge l'immobile è ben collegata con le principali vie di comunicazione: in linea d'aria, a 500 m si arriva al vialone che porta in centro città, mentre a meno di un chilometro, si raggiunge lo svincolo autostradale di Cosenza Nord.

5° Quesito:

“...l'esperto... 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”

Risposta al 5° Quesito:

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 05/12/2023, l'immobile su cui grava il procedimento viene descritto attraverso i dati catastali precedenti al frazionamento e al cambio di destinazione d'uso avvenuto nel corso del 2022. Come precedentemente specificato, sull'atto di pignoramento, viene indicato il subalterno dell'immobile pignorato col n. 3; in realtà, la variazione catastale ha comportato la soppressione del sub. 3 e la nascita dei sub. 4 (cat.D/1) – 5 (cat. C/1) – 6 (Bene comune non censibile – bcnc). In ogni caso, attraverso la ricostruzione storica catastale delle particelle, l'immobile è comunque correttamente identificato.

6° Quesito:

“...l'esperto... 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;”

Risposta al 6° Quesito:

A livello catastale, il bene oggetto di pignoramento presenta una documentazione completa e aggiornata all'ultima variazione catastale del 2022.

7° Quesito:

“...l'esperto... 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Risposta al 7° Quesito:

Dallo stralcio dello strumento urbanistico vigente, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in un'area classificata secondo la variante al P.R.G. Zona D1 ed è vincolata ai sensi dell'art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici (ALLEGATO 9).

8° Quesito:

“...l’esperto... 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l’esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l’insanabilità riguardi l’intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;”

Risposta al 8° Quesito:

Dallo studio della documentazione urbanistica depositata presso l’Ufficio tecnico del Comune di Rende, si evince che l’immobile è stato costruito con Concessione edilizia n. 259/1996 e successiva variante n. 150/1999. L’iniziale destinazione d’uso di “deposito e ricambi auto” veniva successivamente mutata in “officina meccanica” con PdC n. 179/2003 e relativa agibilità prot. n. 81 dell’11/03/2014.

Successivamente, gli attuali affittuari, autorizzati dal legale rappresentante della [REDACTED] davano incarico al proprio tecnico per il frazionamento e cambio di destinazione d’uso con PdC presentato tramite SUAP n. 8609 del 17/11/2021 (ALLEGATO 10) e successiva SCA presentata in data 30/05/2022 (ALLEGATO 11).

L’immobile dunque è in regola sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

9° Quesito:

“...l’esperto...9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l’esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all’identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

Risposta al 9° Quesito:

Il CTU ritiene che la vendita debba avvenire in un unico lotto, poiché l’immobile è un tipico edificio industriale e ha la sua corretta funzionalità nella medesima condizione in cui si trova attualmente. Tra l’altro, l’ingresso principale è unico e sarebbe complicato, nonché dispendioso crearne un altro.

10° Quesito:

“...l’esperto...10) dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l’esperto fornirà la valutazione tanto dell’intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l’esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell’esecuzione all’esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell’art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l’esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;”

Risposta al 10° Quesito:

L’immobile non è pignorato pro quota.

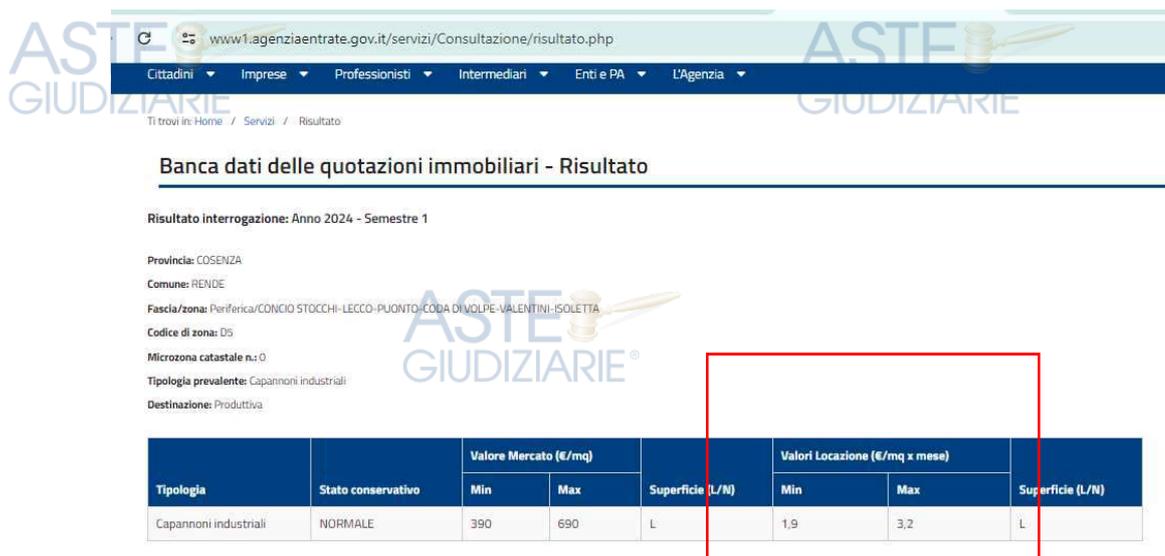
11° Quesito:

“...l'esperto...11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;”

Risposta al 11° Quesito:

L'immobile oggetto del procedimento risulta essere attualmente locato ad una società che si occupa di riparazione e manutenzione di veicoli industriali, con regolare contratto di fitto. Tale contratto ha avuto inizio l'08/02/2022 e ha validità per anni 6, più eventuali altri 6 anni con tacito rinnovo. In ogni caso, la scadenza può essere anticipata tramite comunicazione a/r con preavviso di sei mesi. Il canone di locazione è € 1.500 + iva (22%) mensili, da pagarsi in rate trimestrali anticipate; inoltre a partire dal secondo anno è previsto un aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% del paniere ISTAT di riferimento.

Volendo verificare puntualmente la rispondenza del canone di locazione al valore di mercato, si può considerare come valore unitario di locazione quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2024, per la tipologia di immobile in esame e la zona (Fig.1). Tale valore unitario di locazione, riferito a locali commerciali, ingloba in un unico parametro sia la locazione dell'immobile stesso che delle eventuali pertinenze.



www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
 Comune: RENDE
 Fascia/zona: Periferica/CONCIO STOCCHI-LECCO-PIUNTO/CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA
 Codice di zona: D5
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	690	L	1,9	3,2	L

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2024 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valori di Locazione

Considerando che lo stato di fatto dell'immobile in esame può considerarsi normale, inteso come funzionale alla destinazione d'uso, si può individuare come valore unitario di locazione, il valore medio tra i due indicati in Fig.1, pari a 2,55 €/mq a mese, da cui:

$$\begin{aligned} \text{Canone locazione}_{omi} &= \text{Estensione} * \text{valore locazione} = 1.192 \text{ mq} * 2,55 \frac{\text{€} \cdot \text{mese}}{\text{mq}} \\ &= \mathbf{3.039,6 \text{ €} \cdot \text{mese}} \end{aligned}$$

Altro riferimento è BorsinoImmobiliare che ha la qualità di considerare le dinamiche di mercato più veritiere in quanto basato sul confronto dell'offerta di mercato. Tale riferimento dà come forbice compresa tra 0,74 €/mq e 1,76 €/mq a mese, con un valore medio di 1,25 €/mq a mese (Fig.2)



Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 0,74	Valore medio Euro 1,25	Valore massimo Euro 1,76	Valuta subito questo immobile

* Costruzione adatta ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Figura 2 Indicazioni BorsinoImmobiliare per la zona e la tipologia in esame

$$\begin{aligned} \text{Canone locazione}_{bORSINO} &= \text{Estensione} * \text{valore locazione} \\ &= 1.192 \text{ mq} * 1,25 \frac{\text{€} \cdot \text{mese}}{\text{mq}} = \mathbf{1.490 \text{ €} \cdot \text{mese}} \end{aligned}$$

È evidente quindi che il canone di locazione stabilito in sede di contratto sia molto vicino alla valutazione di Borsino Immobiliare.

12° Quesito:

“...l'esperto...12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Risposta al 12° Quesito:

Il bene pignorato non è occupato da alcun coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13° Quesito:

“...l'esperto...13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al 13° Quesito:

L'immobile oggetto del presente provvedimento, è soggetto ai sensi dell'art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) ai vincoli del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; Non ci sono diritti demaniali o censi, livelli o usi civici.

13° bis Quesito:

“...l'esperto...13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Risposta al 13° bis Quesito:

L'immobile non è soggetto a spese straordinarie già deliberate né a spese condominiali.

14° Quesito:

“...l'esperto...14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;”

Risposta al 14° Quesito:

Al fine di individuare il valore dell'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento, tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il *più probabile valore di mercato*, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni". A tal proposito, la ricerca del più probabile valore di mercato verrà svolta seguendo diverse metodologie in maniera tale da avere un paniere di probabili valori dei beni oggetto di pignoramento. Si inizierà applicando prima la *metodologia indiretta* che prevede l'uso di indicatori forniti dai più rispettabili riferimenti del settore immobiliare; poi si passerà a calcolare il valore degli immobili attraverso la *metodologia diretta*, ovvero comparando sinteticamente ciò che offre il mercato immobiliare in termini di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche e posizione a quelli in esame; infine, attraverso la *metodologia dei punti di merito* si caratterizzeranno i risultati ottenuti con eventuali peculiarità dell'immobile pignorato.

Preliminarmente all'applicazione di qualsiasi metodologia, sono necessarie delle premesse: sebbene il frazionamento ha portato a distinguere due aree nello stesso immobile, una destinata a negozi (cat. C1), mentre l'altra ad opificio (cat D1), secondo il CTU è corretto considerare in toto

l'immobile come capannone industriale e dunque non effettuare la valutazione economica sulla base della destinazione d'uso. In tal senso, si intende considerare i valori di riferimento per zona di tipo *produttiva* e tipologia *capannone industriale*. Conseguentemente, si considererà un'unica superficie su cui valutare la stima, superficie che è quella commerciale, calcolata attraverso il DPR. 138/1998 come:

- 100 % della superficie interna dell'immobile (735+57 mq = 792 mq), a cui si aggiunge
- 5% della superficie della pertinenza (2.000 mq * 0,05 = 400 mq)

Si considera quindi una superficie commerciale di **1.192 mq.**

METODOLOGIA INDIRECTA

Indicazioni Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia in esame; il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 1° semestre 2024, Fig.3. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo "normale" del bene immobile: per Rende (PERIFERICA – CONCIO STOCCHI-LECCO-PUONTO-CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA), per tipologia Capannoni industriali in destinazione Produttivo, la forbice va da un minimo di 390,00 €/mq ad un massimo di 690,00 €/mq.

Titrovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
Comune: RENDE
Fascia/zona: Periferica/CONCIO STOCCHI-LECCO-PUONTO-CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA
Codice di zona: D5
Microzona catastale n.0
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	390	690	L	1,9	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S/8 da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Figura 3. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2024 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G 3/2024

STUDIO TECNICO ING. GRAZIA BELLÌ
VIA TEVERE 42 – 87036 RENDE (CS)
TEL: 0948 467932 – 348 89 42 620
MAIL: graziabelli85@gmail.com
PEC: grazia.belli.gb85@ingpec.eu

Stando alle indicazioni dell'OMI, si può utilizzare il valore medio pari a € 540,00. Per tale motivazione:

$$V_{OMI} = 1.192mq \cdot \frac{540 \text{ €}}{mq} = \mathbf{643.680 \text{ €}}$$

Altro riferimento importante in ambito immobiliare è Borsinoimmobiliare.it, che rispetto all'OMI tiene conto degli andamenti del mercato reale. Per la stessa zona e tipologia dell'immobile in esame, scegliendo la tipologia Capannone produttivo, il sito riporta un minimo di 139,00 €/mq, un massimo di 333,00 €/mq e un valore medio di 236,00 €/mq (Fig.4).



Figura 4. Banca dati delle quotazioni immobiliari di Borsinoimmobiliare

Utilizzando il valore medio, la valutazione dell'immobile in esame risulta:

$$V_{BorsinoImm} = 1.192mq \cdot \frac{236 \text{ €}}{mq} = \mathbf{281.312 \text{ €}}$$

METODOLOGIA DIRETTA

La metodologia diretta prevede di valutare le proposte di mercato simili per posizione, ampiezza e tipologia all'immobile oggetto di pignoramento. Questa metodologia è necessaria per avere immediata contezza dello stato effettivo del mercato immobiliare a livello locale.

Per l'immobile in Rende, zona industriale, sono stati selezionati gli annunci immobiliari in ALLEGATO 12: la Tab. 1, riporta i dati salienti di tali annunci.

Tabella 1 Tratti salienti degli annunci in Rende (ALLEGATO 12)

	Nuova Costruzione	Via	mq	€	€/mq (circa)
Annuncio 1	No	Cda Lecco	1.307	546.700	418,30
Annuncio 2	no	Via Stradelli	3.300	1.228.250	372,20
Annuncio 3	no	Via Bottego	1.007	545.000	541,20
Annuncio 4	no	Cda Lecco	740	360.000	486,50
Annuncio 5	no	Cda Coda di Volpe	910	380.000	417,60

Facendo la media di tutti valori a mq recuperati dagli annunci, si ottiene un prezzo medio di vendita di 447,16 €/mq. Prendendo a riferimento tale valore, il prezzo di mercato dell'immobile risulterebbe:

$$V_{MERCATO} = 1.192mq \cdot \frac{447,16\text{€}}{mq} = \mathbf{533.014,72 \text{ €}}$$

Concludendo si riportano i risultati ottenuti nella Tab.2:

Tabella 2 Risultati delle valutazioni con le varie metodologie

Valutazione OMI	€ 643.680,00
Valutazione Borsino Immobiliare	€ 281.312,00
Valutazione Mercato	€ 533.014,72
MEDIA	€ 486.002,24

La valutazione finale di stima (arrotondando per difetto), si pone pari a **486.000 (euro quattrocentottantaseimila/00)**.

15° Quesito:

“...l'esperto...15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

– se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.”

Risposta al 15° Quesito:

Si rimanda all'ALLEGATO 13.

Il CTU

Ing. Grazia Belli