

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI

-COSENZA-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

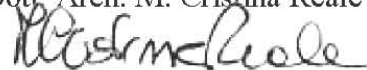
BCC GESTIONE CREDITI SPA

c/o

- N° 132/2018 R.G.E. -

IL GIUDICE E.
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

Il consulente tecnico
Dott. Arch. M. Cristina Reale



OGGETTO:.....	3
PREMESSA:.....	4
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
2. DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'	20
3. VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE	20
4. ATTIVITA' DI ACCATASTAMENTO, VARIAZIONE, AGGIORNAMENTO O REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	21
5. INDICAZIONI DELLA DESTINAZIONE O UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.	23
6. NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA	23
7. FORMAZIONE DEI LOTTI	24
8. NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	24
9. NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVILI E L'ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.	24
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	24

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASTROVILLARI

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica inerente la procedura esecutiva immobiliare
N. **132/2018 R.G.E.** (valutazione economica di immobile).

PER ISTANZA DI:

BCC GESTIONE CREDITI S.p.a. con sede in Roma, Via Carucci, con *P.I.*
07302421008, rappresentata e difesa dall'Avv. Pierluigi Albo con studio in Cosenza
(CS) alla Piazza M. Quintieri;

CONTRO:

Avente ad oggetto l'**esecuzione immobiliare** dei seguenti immobili:

- **Immobile**
Capannone ubicato al piano terra e primo, in NCEU Fg. 23 P.IIa 285 Sub. 1,
sito nel Comune di Santa Sofia D'Epiro (CS) alla C/da Zarella;

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE: Comune di Santa Sofia d'Epiro C/da Zarella piano terra e primo; unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 23, P.lla 285, Sub. 1 Cat. D/7, Rendita € 9.400,00

A seguito del sopralluogo effettuato con visita del 21/01/2020 (*Allegato E*) si descrive quanto segue:

l'immobile, oggetto del pignoramento, è un opificio industriale con annessa corte di pertinenza, sito nel Comune di Santa Sofia d'Epiro. Ad esso si giunge dalla strada comunale che conduce al centro abitato di Santa Sofia d'Epiro, dalla strada provinciale SP237 per Bisignano e dalla SA-RC che è distante circa 5km.



Figura 1 – Ortofoto 2008_ Fonte Fotonavigatore Regione Calabria

L'immobile ricade in zona urbana di Santa Sofia d'Epiro, in un contesto scarsamente urbanizzato prevalentemente a vocazione agricola. All'unità immobiliare oggetto del fascicolo di esecuzione si accede mediante stradina sterrata che si dirama da C/da Zarella. Si precisa che la stradina sterrata che conduce al fabbricato attraversa altra proprietà, ovvero la p.lla 284 del fg. 23. Percorsa la strada sterrata nella p.lla 284 si giunge all'ingresso del capannone protetto da un porticato avente pavimentazione di formato regolare.

L'opificio è costituito da un corpo di fabbrica, il capannone, che al suo interno per una porzione si articola su due livelli.



Figura 2 – Capannone _ Prospetto Sud-Est



Figura 3 – Capannone _ Prospetto Ovest



Figura 4 – Capannone _ Prospetto Nord

I confini sono: lato Nord, lato Sud, lato Ovest e lato Est con altra proprietà.

▪ **Capannone**

Struttura edilizia adibita ad attività imprenditoriale per piccola e media industria e/o artigianale, costituita da un piano fuori terra e finalizzata alla produzione di olio extravergine DOP compreso imbottigliamento e commercializzazione.

Costruito a partire dall'inizio dell'anno 2003, presenta impianto planimetrico regolare. Le strutture in elevazione sono in calcestruzzo armato e copertura voltata con struttura in legno lamellare. La tompagnatura è realizzata con muratura in poroton intonacata e finita con pittura, mentre il manto di copertura è realizzato con pannelli prefabbricati in lamiera coibentata.

Il capannone, articolato in un unico ambiente, è occupato per una porzione da locali su due livelli nel quale trovano posto gli uffici e i servizi igienici al piano terra e altri ambienti con annessi servizi al piano superiore. Al piano superiore si accede mediante una scala in profilati metallici. All'esterno, sul fronte ovest è presente un piccolo ambiente, realizzato presumibilmente in muratura portante, dotato di porta di accesso metallica a due ante e di un'apertura priva di infisso sul lato nord.

Si presenta in mediocri condizioni, privo di attrezzature e utilizzato come deposito. La pavimentazione è del tipo industriale, eccezione fatta per l'area che ospita gli

uffici e i servizi dove troviamo una pavimentazione ceramica. Le pareti sono intonacate e pitturate eccezione fatta per la parete est dell'opificio dove è presente un rivestimento ceramico con piastrelle di formato regolare fino ad un'altezza di circa due metri. Lo stesso rivestimento è presente nei servizi igienici sia del piano terra sia del piano soppalco. All'esterno, in corrispondenza della parete Ovest si trova un piccolo volume tecnico che si caratterizza quale appendice del capannone.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato elettrocolorato; nel dettaglio sono scorrevoli quelli posti nella parte alta delle pareti dell'opificio, mentre sono ad anta quelli in basso, tutti gli infissi sono dotati di scuri tranne quelli dei servizi igienici e di grate metalliche di protezione tranne per le finestre sul fronte Ovest e una su quello Nord. Sono presenti due porte d'accesso del tipo scorrevole in finitura legno, una porta in ferro verniciato; tutte le porte di accesso ai servizi igienici e agli uffici sono in tamburato con pannello di finitura effetto legno.

Nulla può dirsi circa l'impianto elettrico e idrico presenti. L'impianto di illuminazione è costituito da lampade al neon fissate a parete e lampade sospese su pendini fissati alla struttura di copertura.

L'immobile è dotato di vasca Imhoff per lo smaltimento delle acque reflue, mentre le acque di vegetazione venivano convogliate in vasca in cemento chiusa regolarmente vuotata da ditta specializzata nel periodo di campagna ulivicola.

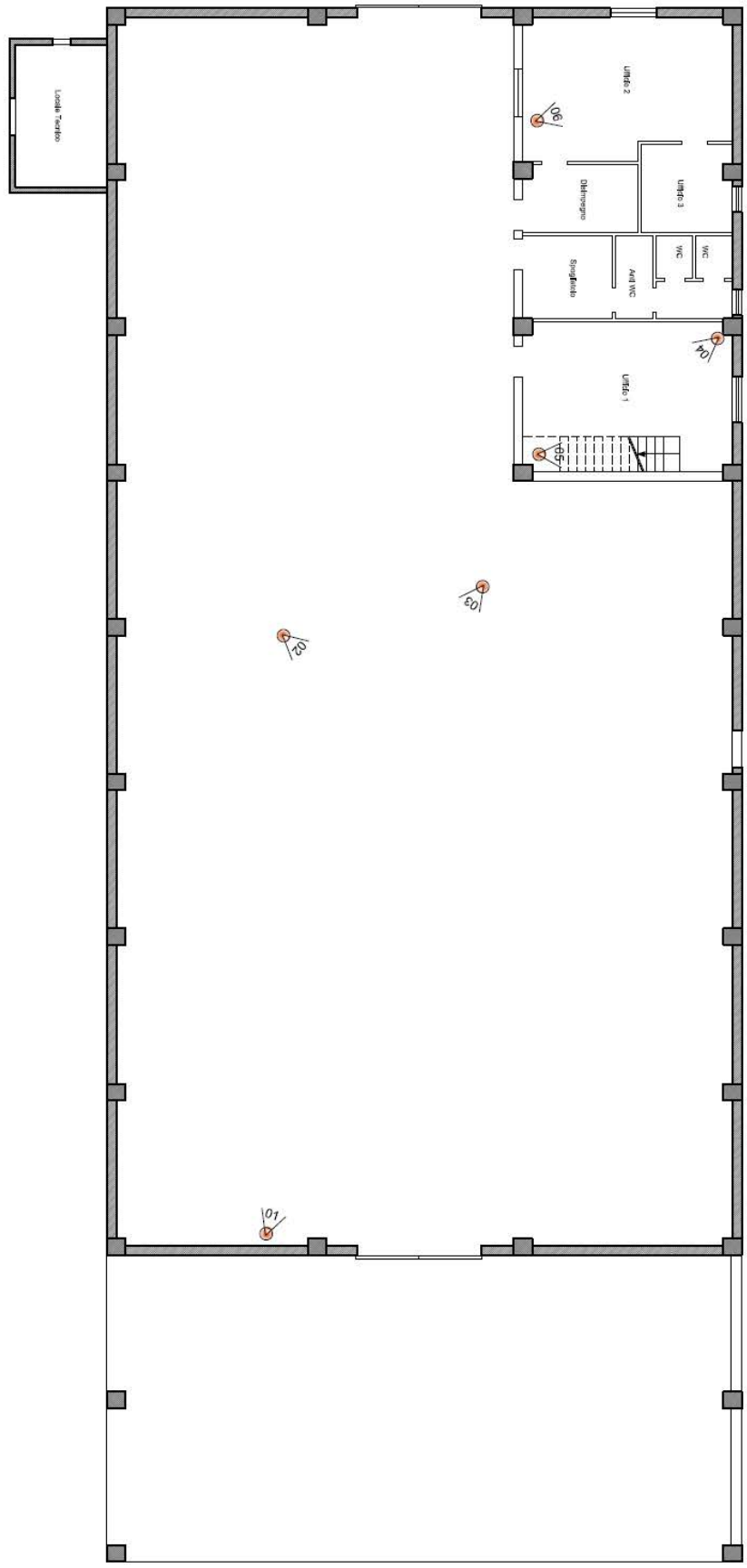
Il tutto così suddiviso per una *Superficie Commerciale*, calcolata secondo DPR 138/98, di **962,00mq** così calcolati:

- Capannone 936,48mq
- Porticato $25,60mq = 25mq \times 0,3 + 181mq \times 0,1$

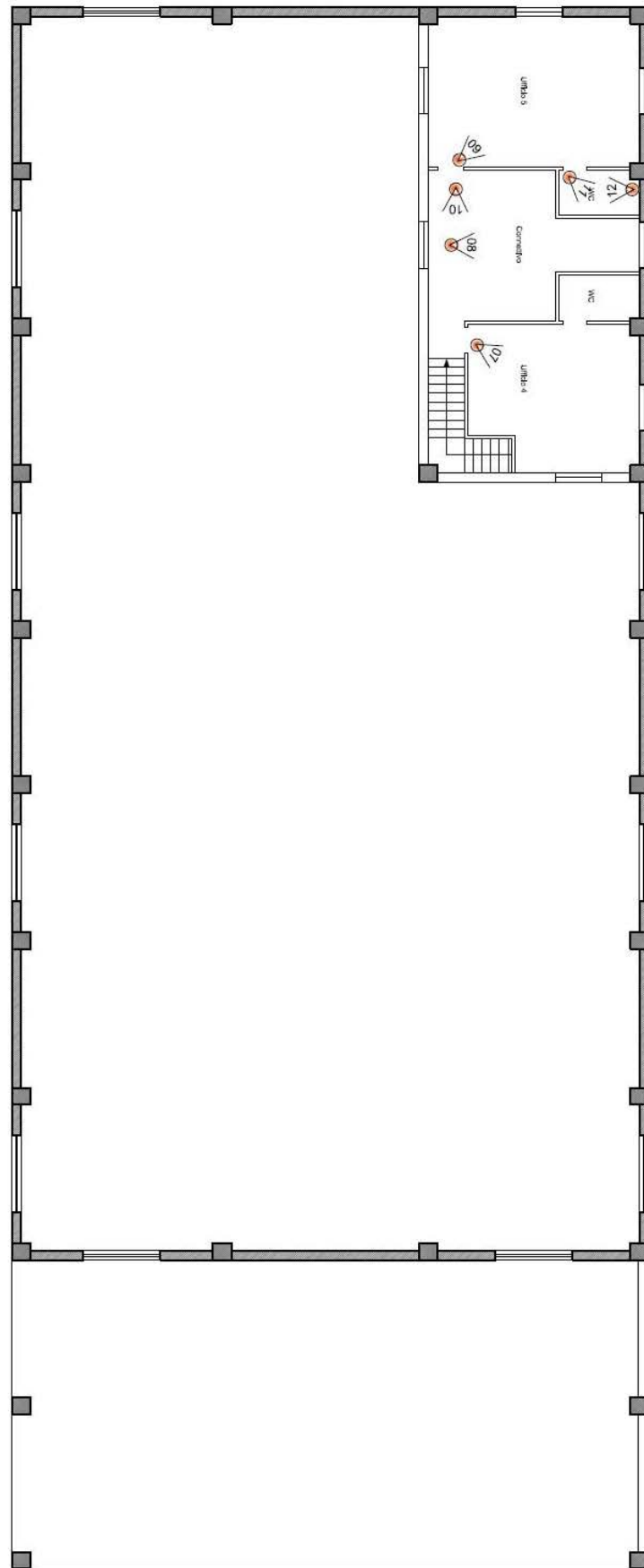
Riassunto *Superfici Utili* capannone:

Capannone	690,00mq
Ufficio 1	33,00mq
Ufficio 2	29,70mq
Ufficio 3	8,54mq
Ufficio 4	24,65mq
Ufficio 5	33,14mq
Disimpegno	8,15mq

Connettivo	27,00mq
Spogliatoio	7,75mq
Anti wc	3,30mq
Servizi P-T	1,65mq x 2 + 3,00mq
Servizi soppalco	3,68mq e 3,87mq



Planimetria Piano Terra



Planimetria – Piano Soppalco

Report fotografico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

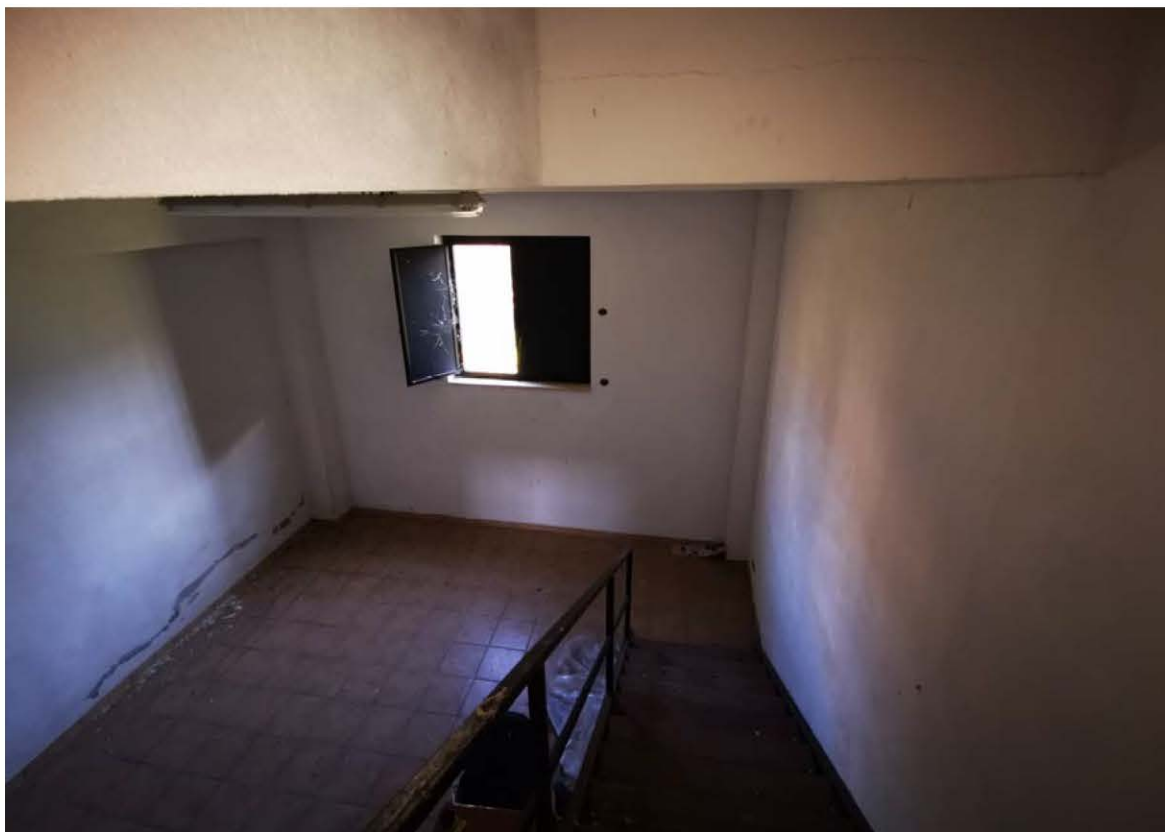


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

▪ **Area esterna**

Relativamente alla pertinenza dell'opificio industriale si rileva quanto segue: l'area non risulta recintata o in alcun modo delimitata dalla proprietà limitrofa.

Tale area è caratterizzata prevalentemente da sterrato con vegetazione spontanea e la presenza di qualche pianta di ulivo lungo il confine Ovest e Nord.

- Superficie totale 2940,00mq
- Superficie coperta 1041,95mq
- Aree esterne 1448,05mq

Report fotografico



Figura 5 – Area esterna confine Ovest



Figura 6 – Area esterna confine Nord



Figura 7 – Area esterna confine Sud

2. DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile oggetto di procedura, Comune di Santa Sofia D'Epiro NCEU al Foglio 23, P.lla 285 sub 1 (ex P.lla 233), risulta essere di proprietà per averlo realizzato su terreno di proprietà della stessa società. Il capannone industriale e il suolo su cui è realizzato, sono pervenuti per acquisto da con atto pubblico per Italo Trotta del 26 Febbraio 2003 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 12 Marzo 2001 ai nn. 6225 R.G. 4780 R.P. A il suolo (Fg. 23 P.lla 33 e 37) è pervenuto per Sentenza Traslativa del Tribunale di Cosenza del 20 febbraio 1998 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 09 Maggio 1998 ai nn. 9438 R.G. 7689 R.P..

Quanto dichiarato trova riscontro nella Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale Ventennale allegata al fascicolo dell'esecuzione in oggetto.

3. VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

Da un esame attento del fascicolo dell'esecuzione, oggetto della presente relazione, e degli atti in possesso del sottoscritto si può affermare che i dati riportati sul fascicolo corrispondono a quelli della documentazione.

Dalla Ispezione Ipotecaria si evince che l'immobile oggetto della procedura, foglio 23 p.lla 285 sub 1, è gravato dalle seguenti formalità:

- Una *Ipoteca Volontaria* iscritta il 08.02.2010 ai nn. 3701 R.G. 6640R.P., a favore di CREDITO COOP. MEDIOCRATI SOC. COOP.;
- Un *Verbale di Pignoramento Immobiliare*, emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 22.06.2018, iscritto il 05.07.2018 ai nn. 17447 R.G. 13482 R.P., a favore di CREDITO COOP. MEDIOCRATI SOC. COOP. PER AZIONI.

4. ATTIVITA' DI ACCATASTAMENTO, VARIAZIONE, AGGIORNAMENTO O REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Al momento del sopralluogo si rileva uno stato dei luoghi sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti. La difformità non essenziale riscontrata è relativa a: bucatura nella parete del blocco uffici a confine con il capannone, infatti in planimetria è segnata come porta, ma al momento del sopralluogo si è rilevata una finestra. Trattasi di difformità non essenziale che non incide nè sulla rendita nè sul classamento dell'immobile.

In ordine alla difformità rilevata tra planimetria catastale e stato dei luoghi, si sottolinea che è possibile eventualmente conformazione tra stato dei luoghi e planimetria catastale a cura e spese dell'aggiudicatario, saranno pertanto detratti dal valore di stima i costi presunti da sostenere.

Si sottolinea, come meglio evidenziato nella fig. 8, che l'immobile oggetto del pignoramento, fg. 23 p.lla 285 sub. 1, non è provvisto di accesso diretto alla strada comunale a seguito trasferimento di diritti reali dell'attuale p.lla 284 (ex 233) senza costituzione di servitù di passaggio. Nella figura sottostante in rosso la stradina sterrata percorsa per giungere dalla comunale al capannone.



Figura 8 – Fonte Fotonavigatore Regione Calabria_Ortofoto 2008

Per completezza di informazione, dagli stralci ortografici e dagli stralci planimetrici allegati al progetto si evince che esisteva una strada tra la p.lla 284 (ex 233) e la p.lla 234, ma al momento del sopralluogo si è potuto constatare che la stessa risultava impraticabile. Nella figura 9 tale accesso è segnalato in blu, non è stato possibile accertare per lo stesso l'esistenza o meno di una servitù di passaggio.

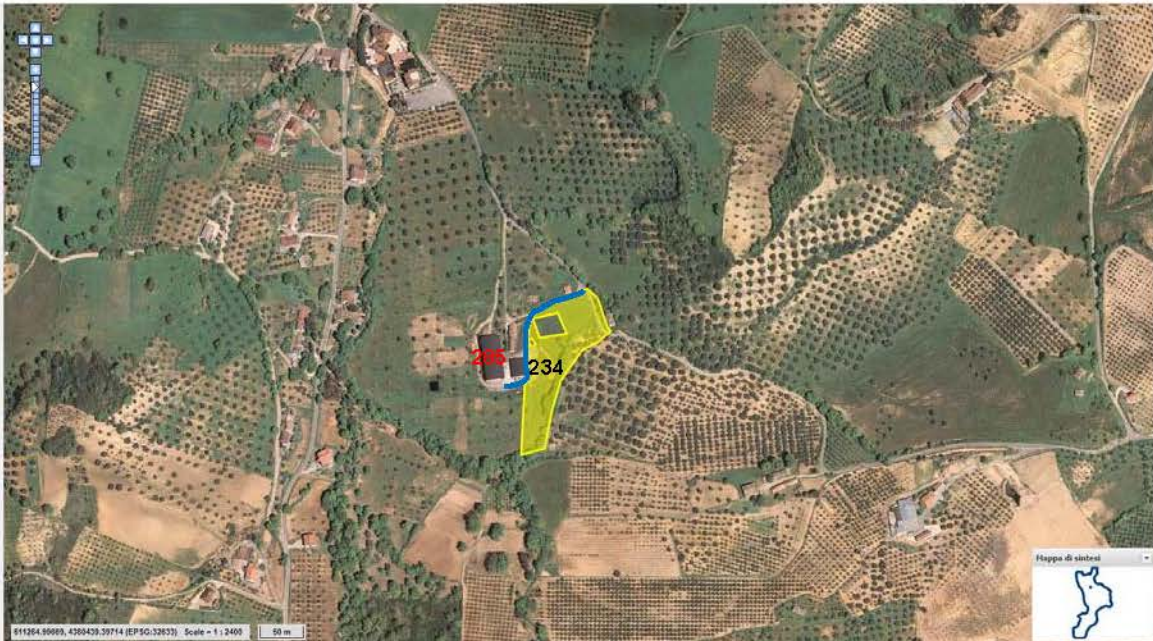


Figura 9 – Fonte Fotonavigatore e Regione Calabria_Ortofoto 2008



Figura 10 – Fonte Top Geometri_Catastale su Google Satellite

5. INDICAZIONI DELLA DESTINAZIONE O UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO.

L'area su cui sorge l'opificio oggetto di esecuzione attualmente ricade in zona ATUP– Ambiti territoriale urbanizzabile periurbano con un indice convenzionale di edificabilità (ICE) pari a 0,2mq Sca/mqmqSt, e l'edificazione è soggetta all'applicazione della perequazione urbanistica secondo le modalità stabilite nel Piano Strutturale Associato.

6. NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'esame della documentazione presente presso il Settore Urbanistica del Comune di Cassano emerge che per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi (*Allegato E*):

- Capannone
 - Attestazione Deposito Genio Civile prot. 1284 pratica 2003/529 del 04.03.2003;
 - Concessione Edilizia n. 71/UT del 06.03.2003;
 - Attestazione Deposito Genio Civile prot. 5189 pratica 2003/529 del 05.07.2004;
 - Concessione Edilizia in variante 129/UT del 03.05.2005;
 - Certificato di Agibilità/Abitabilità del 03.11.2006

Dal confronto tra progetto in variante e stato dei luoghi l'immobile presenta: variazioni prospettiche in ordine alle bucatore esterne presenti sul prospetto Est, in particolare mancata realizzazione di una porta di accesso su tale fronte, traslazione di un accesso di più piccole dimensioni dall'ambiente che ospita la scala di collegamento al piano soppalco al capannone in corrispondenza della quarta campata a partire dal portico e realizzazione di due aperture dotate di infisso in corrispondenza dei bagni al piano soppalco; diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in corrispondenza della zona dei servizi igienici e al piano soppalco ove, diversamente da quanto in progetto, sono stati realizzati due servizi igienici annessi agli uffici. Trattasi di variazioni di modesta entità che non hanno comportato alterazione dei parametri urbanistico-edilizi. Si segnala, inoltre, sul

fronte Ovest la presenza di un locale di piccole dimensioni avente destinazione di locale tecnico. Le difformità segnalate non sono state considerate di entità rilevante da parte del Comune di Santa Sofia D'Epiro, tant'è che lo stesso ha rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità nel cui fascicolo risulta allegata la planimetria catastale riprodotte lo stato dei luoghi così come rilevato (Accatastamento prot. CS0102131 del 16.05.2006 e Agibilità del 03.11.2006).

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile, risolta la problematica relativa all'accesso con la costituzione della servitù di passaggio, può essere venduto solo in un unico lotto.

8. NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in completo stato di abbandono ed utilizzato come deposito.

9. NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVILI E L'ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Area Tecnica del Comune di Santa Sofia d'Epiro, l'area ricadente nel Foglio di Mappa 23 P.Ila 285 È GRAVATA da Vincolo Sismico e Vincolo Idrogeologico-Forestale.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi per determinare il valore dell'immobile, in funzione della sua tipologia, si è ritenuto opportuno procedere attraverso stima sintetico comparativa. Si è provveduto ad analizzare il mercato dei fabbricati simili a quello in oggetto dei quali sono noti i prezzi di vendita consultando il borsino immobiliare e i valori OMI. Non è stato possibile però analizzare i prezzi di mercato della piazza di Santa Sofia d'Epiro, in quanto il comune è così piccolo da essere privo di realtà immobiliari simili a quello

oggetto di procedura. Infatti, neppure l'Agencia del Territorio - quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari), da valutazioni. In virtù di questo si è preso in considerazione la zona di Acri in quanto geograficamente più vicina al comune di Santa Sofia d'Epiro. Relativamente ad immobili con destinazione produttiva, capannoni industriali in normale stato di conservazione, i valori OMI 2-2019 per la fascia extraurbana e rurale danno questo range di riferimento: min **310,00€/mq** e max **410,00€/mq**.

In considerazione del particolare momento critico che il mercato immobiliare sta attraversando, è possibile constatare una diminuzione del prezzo di vendita dei capannoni di circa il 20% nelle realtà più grandi, come Acri, che giunge al 40% nelle realtà più piccole colpite dallo spopolamento.

Alla luce di tale analisi, si è ritenuto adeguato applicare una riduzione del 30% sui prezzi OMI, ottenendo così il seguente range: min **217,00€/mq** e max **287,00€/mq**.

Si assume come valore di riferimento quello di **262,00€/mq**

	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	TOTALE
CAPANNONE	962,00mq	262,00€	€252.044,00
CORTE	108,00mq	262,00€	€28.296,00
			€280.340,00

Al valore sopra riportato, tenuto conto della problematica relativa alla costituzione della servitù di passaggio, delle condizioni del capannone, e a copertura e garanzia di eventuali vizi e/o adempimenti necessari si opera una decurtazione pari a circa 21%. Si ottiene così il valore di **€221.468,00**.

Per cui per quanto in premessa si ritiene opportuno assumere come valore congruo per l'**Immobile** oggetto della procedura quello di:

VALORE IMMOBILE €221.000,00

Con la presente relazione, costituita da N° 25 pagine e N°6 allegati, il CTU ritiene di aver assolto al mandato conferitogli e rimane a disposizione del GE per ogni ulteriore chiarimento.

Corigliano-Rossano li 14.07.2020

Il consulente tecnico

Dott. Arch. M. Cristina Reale
