

CTU TRIBUNALE di CATANZARO  
**Dott. Arch Fulvio Enrico Cosentino**  
Procedure Immobiliari - Penali - Civili - Corte di Appello

Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816  
Ordine Arch. di Cz n° 1322  
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it  
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



TRIBUNALE DI CATANZARO I° SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. IMMOBILARE n° 47/2020

GIUDICE : Dott. PIERPAOLO VINCELLI

CONSULENTE del Giudice : Dott. Arch. FULVIO ENRICO COSENTINO



*Comune di Borgia - Cz - Località Cutruzzo*



TRIBUNALE DI CATANZARO I° SEZIONE CIVILE

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Catanzaro I° sezione civile, conferisce incarico di redazione della consulenza tecnica di stima al CTU Fulvio Enrico Cosentino in data 16/01/2021 in merito alla **Procedura Immobiliare N° 47/2020** promossa da **Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo sviluppo d'Impresa S.P.A ( INVITALIA S.P.A.)** con sede in Roma via Calabria N° 46/48 iscritta nel Registro delle Imprese di Roma p.iva n° 05678721001 in persona dell'amministratore delegato Dott. Domenico Arcuri, e difesa dall'avv. Massimo Biasotti Mogliazza del Foro di Roma, che ricorre per un **importo complessivo di euro 1.721.240,07** notificato con atto giudiziario di pignoramento in data 29 Maggio 2020 contro **██████████ srl p.iva ██████████** con sede in Borgia (Cz) Frazione Roccelletta, località Cutruzzo **in persona del legale rapp.te pro tempore Sig. ██████████** nato a ██████████ è proprietario delle seguenti unità immobiliare site nel Comune di Borgia Frazione Roccelletta (Cz) così descritte:

- 1) - Unità immobiliare sita nel comune di Borgia frazione Roccelletta alla località Cutruzzo, posta al piano terreno, catastalmente individuato nel NCT al foglio 31, particella 1289 categoria D7.
- 2) - Unità immobiliare, Agrumeto sita in comune di Borgia alla localita' Cutruzzo catastalmente individuato nel NCT al foglio 31 particella 1185 di Ha 0.29.71
- 3) - Unità immobiliare Agrumeto di cl.2 RDE 92,06 RAE 23,78 e particella 1188 di Ha 0.04.23, agrumeto di cl. 2.

## RELAZIONE

Il sottoscritto CTU Arch. Fulvio Enrico Cosentino in seguito all'incarico ricevuto dopo aver preventivamente avvisato l'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] giorno 19 Febbraio ore 16.00 mi sono recato sul luogo oggetto della procedura esecutiva in collaborazione congiunta con il Custode Giudiziario Dott.ssa Avv. Maria Mastria, per procedere alla stesura del verbale di accesso e ispezione dei beni sottoposti alla procedura esecutiva.

Al sopralluogo erano presenti oltre il sottoscritto CTU, il custode giudiziario, e il signor [REDACTED] [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] [REDACTED], il quale ha prestato la sua piena collaborazione personale alle attività di ispezione e identificazione del compendio. In base alle disposizioni impartite dal G.E. si procede ad effettuare un'attenta ricognizione dei luoghi e un rilievo fotografico dettagliato di tutta l'area oggetto della procedura.

*1) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali rappresentazione fotografica del bene.*

**I beni sottoposti ad azione esecutiva sono costituiti da una struttura industriale destinata alla produzione di abbigliamento, che comprende:**

*- 1) - Unità immobiliare sita nel comune di Borgia frazione Roccelletta alla località Cutruzzo, posta al piano terreno, catastalmente individuato nel NCT al foglio 31, particella 1289 categoria D7.*

*- 2) - Unità immobiliare, Agrumeto sita in comune di Borgia alla località Cutruzzo catastalmente individuato nel NCT al foglio 31 particella 1185 di Ha 0.29.71*

*- 3) - Unità immobiliare Agrumeto di cl.2 RDE 92,06 RAE 23,78 e particella 1188 di Ha 0.04.23, agrumeto di cl. 2*

Da come si può dedurre dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione, il manufatto è costituito da una struttura industriale, che comprende un'area esterna destinata a parcheggio e piazzale di manovra, l'ingresso e il transito nello stabilimento industriale è assicurato tramite un cancello carraio, l'intera struttura è circondata da un muro di recinzione con ringhiera metallica.

Il compendio allo stato attuale si trova in condizioni di abbandono e complessivamente si presenta in discreto stato di conservazione, dal punto di vista urbanistico l'intervento ricade in un'area esigua del PRG del comune di Borgia, destinata alla realizzazione di iniziative artigianali - industriali con categoria catastale D/7.

La realizzazione del fabbricato industriale risale all'anno 2003, l'opificio riguarda un fabbricato principale con pianta a forma rettangolare delle dimensioni di circa 20.00 ml x 35.00 ml con una superficie di circa 700,00 mq ad un solo piano, tutta l'area interessata ha una estensione di mq 3.394.

Dal punto di vista costruttivo - strutturale il fabbricato è stato realizzato con un telaio portante in cls armato, Il piano di fondazione della struttura è stato rialzato rispetto al piano stradale con un vespaio di circa 50 cm, le murature perimetrali sono realizzate in mattoni forati dello spessore di circa cm 36, le superfici murarie sono intonacate e pitturate sia all'interno che all'esterno, le porte interne sono in legno tamburato, in alcuni punti della struttura sono state posizionate delle porte in acciaio tagliafuoco, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, all'interno della struttura sono presenti ambienti destinati a depositi, uffici amministrativi, sale di lavorazione e servizi igienici dotati di docce. La distribuzione degli ambienti interni risulta funzionale, alle attività di produzione industriale, gli impianti tecnologici sia quello elettrico, idrico e fognante risultano a norma. La copertura del fabbricato industriale è costituita dal solaio orizzontale il cui estradosso è impermeabilizzato con guaina bituminosa.

*2) - Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l' esistenza di eventuali comproprietari.*

La proprietà del bene da quanto emerge dalle visure presso L'agenzia delle Entrate di Catanzaro, e dalle conferme del responsabile legale dell'azienda signor [REDACTED] [REDACTED] risulta interamente intestata alla [REDACTED] [REDACTED], ad oggi non risultano comproprietari aziendali.



3) - *Lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Ad oggi lo stato di possesso del bene risulta in capo alla [REDACTED] non sono emersi terzi soggetti che occupano il bene, non esistono contratti registrati attivi di fitto o cessioni di quote aziendali prima e dopo la procedura esecutiva.

*Rilievo fotografico della struttura industriale*



*Prospetto principale del fabbricato industriale con cancello carraio*

CTU TRIBUNALE di CATANZARO  
**Dott. Arch Fulvio Enrico Cosentino**  
Procedure Immobiliari - Penali - Civili - Corte di Appello

---

Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816  
Ordine Arch. di Cz n° 1322  
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it  
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



*veduta del fabbricato con strade e aree di parcheggio interne*

Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816  
Ordine Arch. di Cz n° 1322  
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it  
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



*veduta interna del fabbricato industriale sala di produzione*



Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816  
Ordine Arch. di Cz n° 1322  
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it  
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



*Ingresso laterale*



Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816  
Ordine Arch. di Cz n° 1322  
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it  
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



Consulente D'ufficio del Giuduce n° 1422 ☎ 348-9805816  
Ordine Arch. di Cz n° 1322  
mailpec: fulvio.cosentino@archiworldpec.it  
mail:fulvio.cosentino@virgilio.it



4) -  *Criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c come modificato dalla legge N° 132/2015.*

#### CRITERI DI STIMA APPLICATI ( Parte introduttiva - lineamenti generali)

##### **Metodo di sviluppo della Stima:**

Per la valutazione del compendio immobiliare si dovranno tenere in considerazione i seguenti metodi di stima.

1) - Primo Metodo - Elementi specifici di stima, quale l'età, la qualità, la posizione geografica, la differenziazione di piano, l' uso diverso del bene, gli elementi noti quali il costo di costruzione e le quotazioni di mercato.

2) - Secondo Metodo - La capitalizzazione del reddito, la presenza dei servizi primari comunali che nel caso specifico sono presenti in tutta l'area, infatti presso l' insediamento è presente la rete idrica comunale, la rete elettrica, la rete fognante e una discreta viabilità.

3) - Terzo Metodo - Stima sintetico comparativa.

La stima si basa tenendo conto dei valori medi unitari degli immobili, desunti dall'indagine di mercato, effettuata per zone con caratteristiche uguali nell'ambito del territorio del Comune di Borgia, o ambiti territoriali simili.

Nel corso della stima immobiliare saranno forniti elementi documentali di riscontro, anche attingendo notizie presso agenzie immobiliari o pubblicazioni inerenti il settore immobiliare.

5) -  *Al fine di un maggiore vantaggio della vendita o una migliore individuazione dei beni ove possibile, la formazione di lotti separati.*

Nel caso specifico il compendio oggetto di stima è stato considerato come:

##### LOTTO UNICO - Struttura industriale e area di pertinenza annessa.

6) -  *In caso di comproprietà la verifica di una divisione in natura dei beni.*

Nella presente procedura esecutiva, non sono emersi comproprietari.



*7) - Esistenza di formalità, vincoli, ed oneri ecc.*

Non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria. Le formalità emerse sono quelle iscritte nella conservatoria registri immobiliari e riportate nella certificazione allegata alla presente relazione di stima, si evidenzia che nell'anno 2012 la Guardia di Finanza nucleo Polizia Tributaria di Cz, ha provveduto ad operare un sequestro preventivo penale su tutta la struttura, e nel 2017 con sentenza N° 1180/2017 del Tribunale di Catanzaro è stato disposto il dissequestro degli immobili intestati alla [REDACTED] ed a [REDACTED], in seguito il 05/06/2020 è stato registrato il verbale esecutivo di pignoramento immobiliare di tutto il compendio industriale con repertorio 1531 del 27/05/2020.

*8) - La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.*

Il compendio oggetto della presente procedura esecutiva non rientra in questa tipologia di beni.

*9) - La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene ecc.*

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato industriale è di proprietà privata proviene dall'atto di vendita della Sig. [REDACTED] al signor [REDACTED] in data 02/11/2000 - come atto allegato

Dai dati in possesso risulta che la realizzazione della struttura è stata iniziata in base alla convenzione edilizia del piano di lottizzazione stipulata tra il comune di Borgia e la [REDACTED] in data 25/01/2002 rg 1680, sulla base dell' approvazione della presente convenzione edilizia, è stata rilasciata dal comune di Borgia la concessione per l'edificazione del fabbricato industriale -

PROCEDIMENTO DI STIMA

Si riporta di seguito la consistenza in mq di superficie lorda del compendio.

1) Struttura Industriale foglio 31 part. 1289 -	mq. 700.00-
2) Superf. Esterna foglio 31 part. 1185	mq. 2.971.00+
3) Superf. Esterna foglio 31 part. 1188	mq. 423.00+
<b>Totale superf. compendio</b>	<b>Mq. 3.394.00</b>

Nel fornire elementi documentali di riscontro, si possono attingere informazioni e notizie su pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, o agenzie immobiliari del luogo.

[OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI COMUNE DI BORGIA Cz - BORSINO IMMOBILIARE.](#)

**1) - Primo Metodo** - Valore base relativo al secondo semestre 2020 (prezzo di un mq. di superficie lorda, compresi i muri perimetrali) i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Borgia si attestano da un minimo di euro 504.00 €/mq a €/mq 1329.00 per un prezzo medio di circa 900,00 € al mq considerando che il bene però non si colloca nella fascia residenziale ma nella fascia di beni destinati all'attività specifica ai fini industriali e produttivi, quindi in decremento rispetto alla quotazione di mercato stabilita precedentemente.

Si considera una fascia di valutazione, che si attesta sulle 550,00 euro al mq.

€ - al mq ; ( 550,00) - per fascia di minor pregio

€ - al mq ; ( 600,00) - per fascia media

€ - al mq ; ( 650,00) - per fascia di maggior pregio.

I parametri dei valori dei coefficienti correttivi sono riferiti a "Come si Stima il valore degli Immobili" ( di Marina Tamborrino, da il Sole 24 Ore) sia per il canone che per il valore si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per le aree ricadenti nel comune di Borgia, attribuendo uno stato conservativo discreto, e una fascia minima del valore di mercato di 550,00 € al mq.

1) - coefficiente correttivo in funzione della qualità, epoca di costruzione e stato di conservazione : 0.70 ( qualità media - età intorno ai 20 anni stato di conservazione discreto )

2) - coefficiente correttivo geografico 1.00 ; (località marina)

3) - coefficiente di livello del piano : 1.00 ; (piano terra)

Si ottiene un coefficiente medio correttivo globale di 0.90 ne segue :

**€ 550,00 x 0.90 = € 495.00 al mq di superficie lorda coperta.**

## 2) - Secondo Metodo - Stima analitica (partendo dal reddito lordo mensile)

Fitto medio dell' intero compendio industriale mensile euro 5.500,00

➤ Fitto mensile medio	€ 5.500,00
➤ Fitto annuo lordo reale	€ 5.500,00 x 12 = 66.000,00
➤ Fitto mensile	€ 5.500,00/700.00 mq di superf.

$Vm = Rn/r$  - reddito netto = RL - S cioè Reddito lordo - Spese

- Le spese a carico della proprietà ammontano a circa il 25% e sono:
- Manutenzione - Assicurazione - Tasse - Servizi utenze

$RL = 5.500,00 - 25\% = RN = 4.125,00$

Si stabilisce un saggio di capitalizzazione medio di mercato del 3%

$Vm = Rn/r$ 4.125,00/0.030 = 137.500 capitalizzato
$4.125,00 + 137.500 = 4.262,50 \times 12 = 51.150,00 = RN$
<b>51.150,00/700.00 = 73.071 al mq</b>
Area esterna totale mq. 3.394 deve essere calcolata nel canone
<b>51.150,00/3.394 = 15.070 al mq</b>
<b>totale complessivo 73.071 + 15.070 = 88.141</b>

## 3) - Terzo Metodo - Stima sintetico comparativa.

Tenendo conto dei valori medi unitari desunti dall'indagine di mercato effettuata per zone con caratteristiche simili nell'ambito del territorio del comune di Borgia, il valore desunto dei fabbricati sia per quanto riguarda i valori dell 'Agenzia delle Entrate sia i valori dell'Agenzia immobiliare scaturisce una media dei valori pari a € 600,00.

Media delle stime desunte dai metodi applicati:

<u>1</u>	Stima Specifica	€ 495,00
<u>2</u>	Stima Analitica	€ 88,141
<u>3</u>	Stima Sintetico - Comparativa	€ 600,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 1.183,141</b>

**€ 1.183,141/3 = 394,38 per mq di superficie lorda fuori terra**



### **Calcolo sulle superfici e valore**

Nella stima del valore del fabbricato, bisogna considerare il valore dell'area, che circonda il capannone industriale.

Il valore dell'Area deve essere sommata al valore del capannone in quanto costituisce parte integrante del compendio industriale.

La superficie di 3.394 viene considerata area di pertinenza al fabbricato, il suo valore non può superare la somma di euro 25,00 al mq in decremento rispetto al prezzo di mercato, in quanto il compendio si trova in area urbanizzata, ma con infrastrutture stradali scadenti.

In aree urbanizzate e bene infrastrutturate, il prezzo di mercato si colloca sulle 35,00 - 40,00 euro al mq.

Nel calcolo del valore finale della struttura industriale bisogna considerare che l'immobile allo stato attuale necessita di interventi di riqualificazione, in particolare come già specificato nella relazione tecnica ed evidenziato nel rilievo fotografico, si deve intervenire per un riadattamento di tutte le utenze in particolare dell'impianto elettrico.

**TABELLA RIASSUNTIVA**

**LOTTO UNICO - COMPENDIO INDUSTRIALE COMUNE DI BORGIA.**

1) - Fabbricato	mq 700,00 x € 394,38	€	
2) - Area pertinenza	mq 3.394 x € 25,00	€	
<b>Totale complessivo</b>	<b>Valore lotto</b>	<b>€</b>	<b>360.916,00</b>

- 1) - Unità immobiliare sita nel comune di Borgia frazione Roccelletta alla località Cutruzzo, posta al piano terreno, catastalmente individuato nel NCT al foglio 31, particella 1289 categoria D7.

- 2) - Unità immobiliare, Agrumeto sita in comune di Borgia alla localita' Cutruzzo catastalmente individuato nel NCT al foglio 31 particella 1185 di Ha 0.29.71

- 3) - Unità immobiliare Agrumeto di cl.2 RDE 92,06 RAE 23,78 e particella 1188 di Ha 0.04.23, agrumeto di cl. 2.

**LOTTO 1 VALORE COMPLESSIVO EURO**

- Alla presente consulenza si allegano:

- Verbale di accesso e sopralluogo
- Planimetrie del compendio
- Documentazione Agenzia delle Entrate
- Documentazione Catastale e visure
- Rilievo fotografico del compendio
- Certificazione APE lotto 1
  
- Copia atti di acquisto terreno - convenzione comunale- certificato urbanistico, tutti gli allegati sono presenti nella copia cartacea della consulenza e regolarmente depositati in cancelleria, la presente consulenza si compone di n° 17 pagine, legate più copie documenti.

Ringrazio il Signor Giudice e le parti in causa, resto a disposizioni per eventuali chiarimenti.

Catanzaro li 31/Marzo/2021

Consulente tecnico del giudice

Dott. Arch. Cosentino Fulvio Enrico