

STUDIO TECNICO Arch. Antonio Albanese

Via Sicilia, 2/A 89022 Cittanova (RC) Tel 0966.660955 339.3386197 e-mail arch-a.albanese@libero.it

**VERBALE DI DEPOSITO C.T.U.**

Addi 20-4-2013 negli Uffici della Cancelleria Civile del Tribunale di Palmi si è proceduto al deposito della procedura identificata al n.ro **52/11 R.G.E.**, promossa da  
**PRELIOS CREDIT SERVICING SPA** rappresentata e difesa  
dallo Studio Legale NAPOLI

**contro**  
~~\_\_\_\_\_~~

L'elaborato peritale si compone di n. 8 (otto) pagine, relativi allegati, n. 1 cd-rom e nota specifica.

Si deposita, inoltre, quanto avuto in consegna all'atto dell'assunzione dell'incarico.

Del che è verbale.

Il Segretario

20-04-2013  
IL CANCELLIERE

*Maria Assunta  
Cattolico*

IL C.T.U.  
Arch. Antonio Albanese  
*A. Albanese*



**Studio di architettura  
Arch. Antonio Albanese**

Via Sicilia, 2/A  
89022 Cittanova (RC)

tel/fax 0966.660955  
arch-a.albanese@libero.it

**TRIBUNALE DI PALMI**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 52/11 R.G.E.  
Promossa da PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

♦ Contro 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Allegati:**

- **Copia titolo di provenienza**
- **Planimetrie**
- **Comunicazioni**
- **Verbali**
- **Documentazione Ufficio Tecnico**
- **Agenzia del Territorio**

C.T.U. Arch. Antonio Albanese

**TRIBUNALE DI PALMI**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA  
Proc 52/M  
PAG 3

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 52/2011 R.G. ESECUZIONI  
TRA

PRELIOS CREDIT SERVICING SPA rappresentata e difesa  
dallo Studio Legale NAPOLI  
contro

**[REDACTED]**

Udienza: 02 Maggio 2012

Incarico: Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta  
dei beni pignorati

**INDICE**

premessa	pag. 3
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
elencazione dei beni	pag. 3
ipoteche e trascrizioni	pag. 4
autorizzazioni edilizie	pag. 5
descrizione dei beni	pag. 5
determinazione del valore di mercato	pag. 8
conclusioni	pag. 9
rilievo fotografico	pag. 10

## PREMESSA

Oggetto della presente consulenza è la stima di beni sottoposti a pignoramento con atto del **12 aprile 2011**, trascritto alla CC.RR.II. di Reggio Calabria del 21 APRILE 2011, al Reg. Gen 8464, e Reg. Part. 5817.

Il pignoramento deriva da:

- Contratto di finanziamento fondiario con **garanzia ipotecaria**, Atto per Notaio Tripodi del 12/02/2003, rep. N. 17.763, iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria il 14 FEBBRAIO 2003, al Reg. Gen 2381, e Reg. Part. 257  
*A Favore di, Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova.*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, in possesso della documentazione ipotecaria e catastale fornita dal legale del creditore procedente, dopo averne eseguito una preliminare disamina, ho redatto la Scheda preliminare che ho provveduto a depositare presso la Cancelleria. Successivamente ho ricevuto comunicazione telefonica con cui il G.E. mi invitava a procedere con le operazioni peritali.

Quindi mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taurianova e presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per l'acquisizione di ulteriore documentazione.

Ho quindi inviato lettera di preavviso al creditore procedente a mezzo fax e al debitore tramite una prima raccomandata a.r., n. 13758168244-6 del 07 febbraio 2012, la quale non è stata ricevuta dall'esecutato in quanto domiciliato di fatto ad un altro indirizzo. Quindi ho inviato una seconda comunicazione con raccomandata a.r. n.ro 14480265957-2 del 29 febbraio 2012 che ha avuto riscontro, così le parti sono state avvisate del sopralluogo avente oggetto l'ispezione dei beni oggetto del pignoramento.

Il giorno e all'ora stabilita, mi sono recato nel luogo fissato per l'appuntamento, dove ho avuto la presenza della [REDACTED] (esecutato) proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento.

Egli mi ha accompagnato presso la c.da Chiusa di Taurianova dove l'immobile stesso è ubicato. Mi ha dato l'accesso all'edificio e mi ha consentito di dare inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo interno ed esterno dell'immobile pignorato, e realizzando un rilievo metrico -fotografico dello stesso.

## ELENCAZIONE DEI BENI

I beni pignorati risultano essere di proprietà del

Sig. [REDACTED] consistono in due edifici:  
un capannone ad uso industriale ed un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra ad uso promiscuo, in aderenza tra di loro e nel complesso così identificate:

- ❖ **Capannone industriale e porzione fabbricato.** Unità immobiliare sita nel Comune di Taurianova (RC), Via ss. 536 , estesa su piano terra e piano primo, censita al CF del Comune di Taurianova al Foglio 52, p.lla 426 sub 4;
- ❖ **Piano terra fabbricato (Oleifico).** Unità immobiliare sita nel Comune di Taurianova (RC), Via ss. 536 , estesa al piano terra, censita al CF del Comune di Taurianova al Foglio 52, p.lla 426 sub 5.

Pervenutagli dalla [REDACTED] a seguito di **Atto di compravendita** del **22/12/1998** per Notaio Pitrone rep.N.1126, trascritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria in data 21 gennaio 1999, al Reg. Gen 921, e Reg. Part. 825.

*L'unità immobiliare all'epoca dell'acquisto era identificata al C.F. di Taurianova, al F. 52 p.la 426 sub 2.*

## ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

### **Anno 2001**

- **Ipoteca volontaria**, iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria il 10 SETTEMBRE 2001, al Reg. Gen 12111, e Reg. Part. 1027.  
A Favore di:  
**Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova;**

### **Anno 2003**

- **Ipoteca volontaria**, iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria il 13 MARZO 2003, al Reg. Gen 3887, e Reg. Part. 497.  
A Favore di:  
**Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova;**

### **Anno 2004**

- **Ipoteca LEGALE**, iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria il 06 DICEMBRE 2004, al Reg. Gen 22730, e Reg. Part. 6493.  
A Favore di:  
**ETR spa con sede in COSENZA;**

### **Anno 2008**

- **Ipoteca LEGALE**, iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria il 19 SETTEMBRE 2008, al Reg. Gen 17310, e Reg. Part. 2240.  
A Favore di:  
**ETR spa con sede in COSENZA;**

### **Anno 2010**

- **Ipoteca LEGALE**, iscritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria il 28 LUGLIO 2010, al Reg. Gen 15534, e Reg. Part. 3411.

A Favore di:  
**ETR spa con sede in COSENZA;**  
Contro:

PERIZIA  
PROC 52/11  
PAG. 6

### AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Taurianova si rivelano le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Taurianova.

Per la costruzione del Capannone:

- Concessione Edilizia n. 09 del 11/05/1999.

Per la costruzione del Fabbricato a due piani f.t. e la recinzione dell'area:

- Concessione Edilizia n. 20 del 06/05/1980;
- DIA prot. 224040 del 12/11/1998.

Inoltre, per quanto riguarda il piano terra del fabbricato a due piani f.t. identificato al CF del Comune di Taurianova al Foglio 52, p.lla 426 sub 5 esiste anche un **Certificato di Agibilità n. 2/B/06 del 22/09/2006**, con una destinazione d'uso per l'unità immobiliare di *Oleificio*.

Per quanto attiene l'accatastamento dei due immobili, esso è stato effettuato in data 07/08/2006 Prot. RC0412928, e dalle planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio, in maniera conforme allo stato di fatto dell'edificio.

### DESCRIZIONE DEI BENI

L'intera area su cui insistono gli immobili è di forma trapezoidale con una superficie complessiva di ca. mq 6300.

Essa è ubicata in un area esterna al centro urbano del Comune di Taurianova, sulla strada provinciale n. 536 che collega il Comune stesso con Polistena.

Pur essendo esterna al centro urbano, essa è una zona strategica dal punto di vista commerciale, per la presenza nelle vicinanze di notevoli attività di questo tipo, che fanno di essa un importante "nodo" per l'intero circondario.

Come già esplicitato, i beni pignorati che insistono sull'area sono di fatto due edifici tra loro in aderenza, costruiti in periodi diversi con ingressi autonomi e strutturati diversamente, tuttavia non possono essere suddivisi in lotti in quanto accatastati in modo "incrociato" tra loro. Ovvero, il capannone costituisce un'unica unità immobiliare con il piano primo dell'edificio (Foglio 52, p.lla 426 sub 4) la cui destinazione d'uso è di mensa e alloggio custode, mentre il piano terra dell'edificio

pur essendo accatastato autonomamente (Foglio 52, p.lla 426 sub 5) non possiede uno spazio esterno di accesso autonomo, in pratica per accedervi bisogna entrare nella corte di pertinenza del sub 4.

Tuttavia la descrizione dei beni e la successiva stima si effettuerà in modo distinto per i tre immobili: **Capannone** con corte di pertinenza, **Oleificio** (piano terra edificio), **Alloggio custode-mensa** (al piano primo dell'edificio).

▪ **Capannone**

Il Capannone possiede una struttura intelaiata in c.a. sulla quale poggiano delle capriate in acciaio. In pianta misura m (45.60 x 17.60) con una altezza interna di m 5.00. Le tamponature esterne sono realizzati con laterizi, intelaiate con nervature in c.a. dello spessore complessivo di cm 30. La copertura è a due falde inclinate.

La destinazione d'uso da progetto è di "*frantoio oleario industriale*", dal sopralluogo effettuato si evince che è in realtà la destinazione per il quale è stato utilizzato, in quanto sono presenti attrezzature per attività di questo tipo.

Il capannone ospita un locale di deposito delle dimensioni utili di m (17.08x10.33) e un ufficio con servizio igienico annesso di m (3.14 x 5.50) complessivi.

Le finiture dell'ambiente interno sono quelle tipiche "industriali" la pavimentazione in cls e le pareti intonacate con un rivestimento di piastrelle in ceramica per un'altezza di m 2.00.

Il manto di copertura è realizzato con pannelli di lamiera coibentate.

Il locale è illuminato e areato dall'esterno con dodici finestre a nastro poste ad una altezza di ca. m 3.00.

Esso è dotato di impianto idrico -fognario ed elettrico.

Lo stato di conservazione generale è buono.

Al capannone si accede dal cortile di pertinenza con tre ingressi di cui due carrabili (uno per il deposito).

La corte esterna ospita anche una pesa e due locali tecnici.

▪ **Oleificio**

Come premesso in adiacenza al capannone vi è un fabbricato in c.a. a due piani f.t. con copertura a tetto, e tamponature esterne in laterizi forati dello spessore di cm 30.

Il piano terra è identificato catastalmente in modo autonomo e possiede un'agibilità come Oleificio. Fino al 30/05/2011 esso era concesso in comodato d'uso alla

società [REDACTED], attualmente è libero per la vendita.

L'immobile, oltre ad avere ingresso autonomo dalla corte, è collegato direttamente con il piano primo. Esso è funzionalmente suddiviso in due parti (v. planimetria allegata). La parte adiacente al capannone è un unico ambiente, ed è stato adoperato come oleificio, ha una pavimentazione in piastrelle di graniglia con le pareti rivestite fino un'altezza di m 2.00, ha una superficie utile di mq 125 ca.

Il locale è direttamente illuminato e areato dall'esterno mediante delle alte finestre presenti sul lato nord, dal lato parallelo alla strada vi è un ingresso carrabile.

L'altra parte ospita i servizi, con tre uffici, direttamente illuminati e areati dall'esterno ognuno con una finestra, rispettivamente di m (4.35x3.92), m (3.48x4.05) e m (2.95x4.05), un wc e uno spogliatoio distribuiti da un corridoio interno della larghezza di m 1.25. Dal corridoio si accede anche alla scala che porta al piano primo.

Il blocco servizi ha nel complesso un discreto grado di finitura, con pavimentazione in gres, porte di legno tamburato e infissi esterni in alluminio.

Esso risulta essere in buono stato conservativo.

#### ▪ **Alloggio custode - mensa**

L'edificio adiacente al capannone ubicato in modo quasi parallelo alla strada provinciale ospita al piano primo l'alloggio del custode e la mensa, ai due ambienti si accede in modo autonomo.

L'alloggio del custode, la cui superficie complessiva è di mq 120 ca., si presenta come un appartamento vero e proprio. L'ingresso è costituito da un open-space di ca. mq 45 che ospita anche il soggiorno e la cucina-pranzo e costituisce la zona-giorno dell'unità, essa è dotata di un balcone di m (7.05x1.42). Da qui si accede ad un corridoio che distribuisce gli spazi della zona-notte, costituita da una camera matrimoniale di m (5.00x4.20), una singola di m (3.30x2.70), un wc (2.30x2.65) e un ripostiglio. Tutti gli ambienti possiedono una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate e le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni, che danno areazione e illuminazione diretta, sono in alluminio.

L'alloggio è dotato di impianto idrico -fognario ed elettrico, che appaiono in buone condizioni.

La mensa è sul lato opposto dell'alloggio-custode e possiede la stessa superficie lorda all'incirca.



Dal punto di vista distributivo si differenzia in quanto è costituita da un unico ambiente (mensa) con un bagno di m (3.22x2.30) ed una dispensa di m (2.80x5.50). Tuttavia, le finiture - sono similari all'alloggio del custode (pavimentazione in gres, porte in legno tamburato e infissi in alluminio).

Essa è dotata anche di un balcone di m (12.58x1.42) e degli impianti tecnologici. In pratica con piccole modifiche interne (ricavando una o due camere da letto) potrebbe essere adibito ad appartamento per civile abitazione, pertanto la presente relazione tiene conto di questo valutando in tal modo questa porzione di fabbricato per renderla più appetibile sul mercato immobiliare.

I due appartamenti non possiedono impianto di riscaldamento centralizzato.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore dei beni viene determinato applicando il metodo di stima per comparazione diretta, ovvero applicando alla consistenza del bene (superficie coperta) il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'adeguata indagine di mercato condotta sui beni analoghi a quello oggetto di stima, posizionati nella stessa zona. Tenendo conto delle caratteristiche specifiche (intrinseche ed estrinseche) dei beni in questione e del loro stato di conservazione. *Inoltre, per quanto attiene nello specifico l'oleificio viene valutato in modo maggiorato possedendo l'immobile il certificato di agibilità, mentre per quanto attiene il locale mensa il valore unitario sarà ridotto rispetto all'alloggio custode, computando il costo delle opere edili necessarie per ricavare al suo interno la/e camera/e da letto.*

Per gli edifici, si è fatto riferimento alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio. Dove, dall'interrogazione effettuata per l'area in cui insistono gli immobili e per la tipologia edilizia (produttiva/residenziale) vengono riportati dei Valori di mercato di riferimento, uno minimo ed uno massimo, tali valori sono rispettivamente, per gli edifici produttivi di € 375 e 520/mq, mentre per le residenze (abitazioni di tipo economico) di € 450 e 650/mq .

In virtù di quanto sopra esposto, tenendo del buono stato di conservazione degli immobili, della regolarità urbanistica e dell'ottima posizione sono stati fissati i seguenti Valori di mercato unitario.

Per il **capannone**, € 500,00/mq, per l'**oleificio** € 520,00/mq, per la **mensa** € 600,00/mq e per l'**alloggio custode** € 630,00/mq.

I balconi e la corte di pertinenza con (con la pesa e i locali tecnici) saranno valutati al 30% del valore unitario fissato, lo spazio libero esterno non pavimentato al 10%.

*Calcolo analitico del valore di mercato.*

• **CAPANNONE**

Unità immobiliare	mq 800 x euro 500,00/mq =	euro 400.000,00
Corte	mq 1260 x euro 150,00/mq =	euro 189.000,00
Spazio libero	mq 3980 x euro 50,00/mq =	euro 199.000,00
	<u>Totale</u>	<u>euro 788.000,00</u>

• **OLEIFICIO**

Unità immobiliare	mq 260 x euro 520,00/mq =	<u>euro 135.200,00</u>
-------------------	---------------------------	------------------------

• **MENSA**

Unità immobiliare	mq 125 x euro 600,00/mq =	euro 75.000,0
Balconi	mq 18 x euro 180,00/mq =	euro 3.240,00
	<u>Totale</u>	<u>euro 78.240,00</u>

• **ALLOGGIO CUSTODE**

Unità immobiliare	mq 125 x euro 630,00/mq =	euro 78.750,00
Balconi	mq 10 x euro 189,00/mq =	euro 1.890,00
	<u>Totale</u>	<u>euro 80.640,00</u>

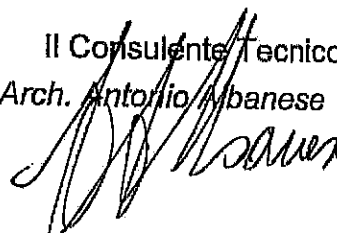
**Sommano euro 1.082.080,00**

**Ovvero euro unmilioneottantaduemila / 80.**

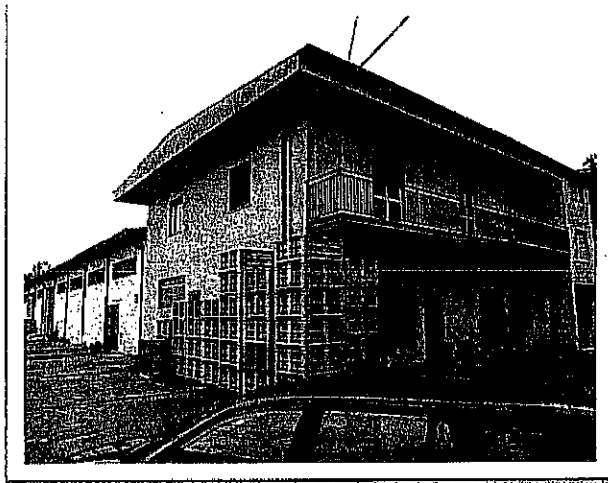
**CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato dell'immobile in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita. Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi, Le rassegno la presente relazione.

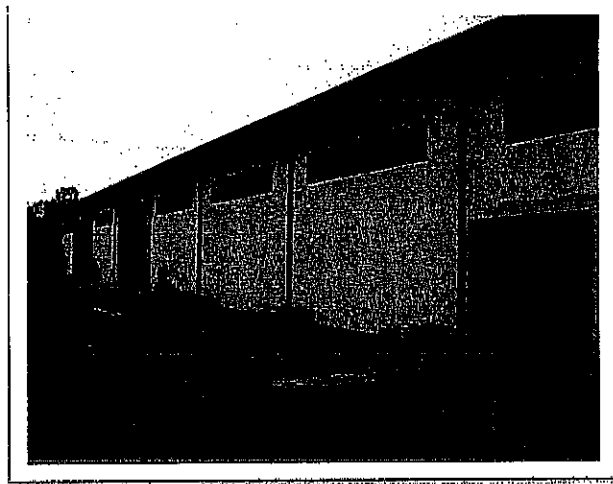
Il Consulente Tecnico  
Arch. Antonio Albanese



**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**Immagine complessiva**



**Capannone**



**Fronte Oleificio-alloggi**



Ingresso oleificio



Lato nord oleificio-alloggi

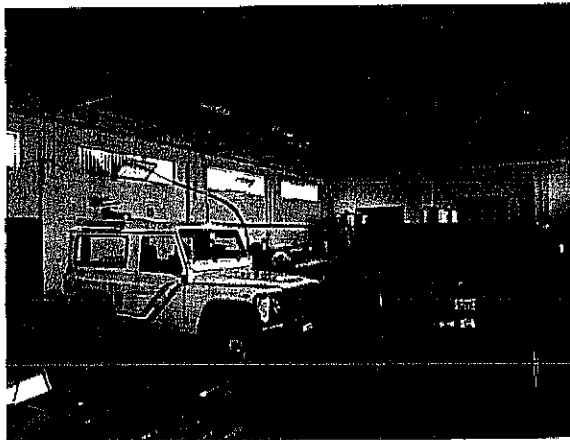


Interno capannone

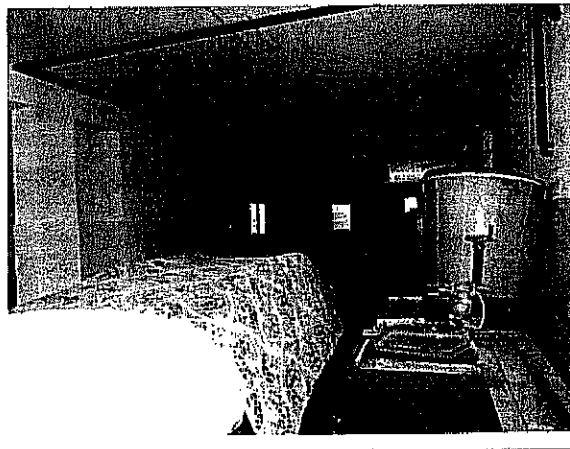
PERZIA  
Proc 52/11  
Pag. 13

Via Sicilia, 2/A  
89022 Cittanova (RC)

0966.660955 - 339.3386197

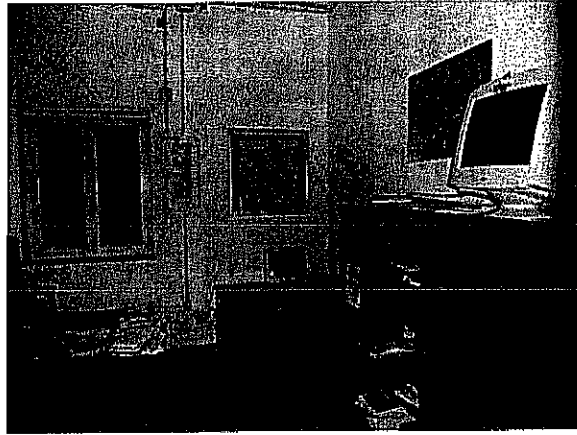


*Interno capannone*

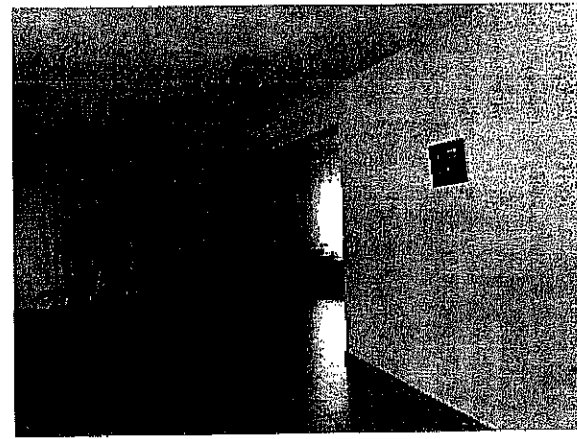
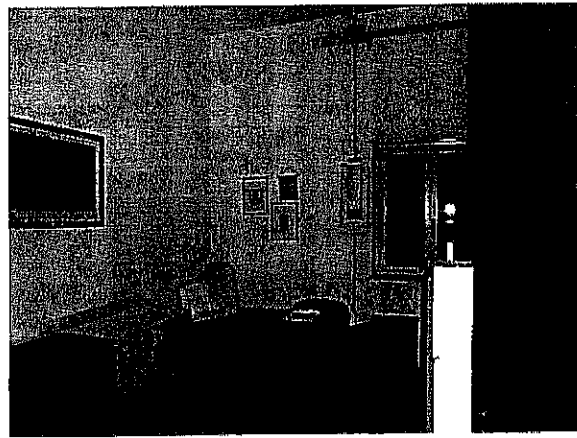


*Interno oleificio*

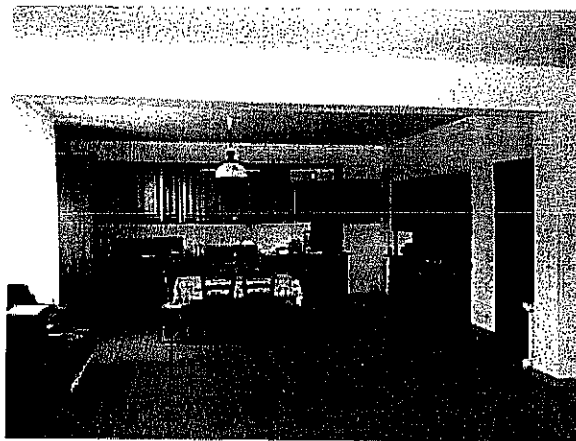




**Interno uffici**



**Interno alloggio-mensa**



**Interno alloggio-mensa**



**Interno alloggio custode**

