

Arch. Manuela Zicarelli
Viale G. Mancini, 156
87100 Cosenza
Tel. 349/5035886

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N.206/2007

Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a.

contro

.....

Il C.T.U.

Arch. Manuela Zicarelli

Premessa

In adempimento all'incarico conferito il 27 aprile 2010 dal signor Giudice, Dott. Giuseppe Greco, la sottoscritta CTU, Arch. Manuela Zicarelli, con studio in Cosenza, Viale G. Mancini, 156, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con il n. 1333, prestato il giuramento di rito ed esperiti i necessari sopralluoghi, previo regolare avviso alle parti in causa e loro difensori e alla presenza degli intervenuti riportati nei verbali di sopralluogo, dopo aver effettuato tutti i rilievi, gli accertamenti e le indagini del caso sul posto e presso gli uffici competenti, espone le conclusioni a cui è pervenuta nella presente relazione, rispondendo ai quesiti formulati dal giudice (in allegati).

Individuazione degli immobili

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nel comune di San Giovanni in Fiore, località Loriga, in provincia di Cosenza, in Via della Libertà, in Zona C/11 (complesso insediativo turistico di Loriga), secondo il PRG dello stesso comune (vedi allegati), e sono ubicati all'interno di un albergo – residence, la (foto 1, 2); consistono in quattro miniappartamenti, parte dell'atrio di ingresso adibito a salottino e ufficio, un deposito, la sala ristorante (con annessa cucina, dispensa e servizio), il bar tavernetta – discoteca con teatrino, quattro sale per intrattenimento ospiti con un deposito allo stato rustico (gioco ping pong, sauna con servizi, biliardo, gioco bimbi), e un piccolo chalet indipendente; il fabbricato e lo chalet sono realizzati in cemento armato con copertura in lamiera grecata. Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra e da un seminterrato, lo chalet da un piano rialzato e un piano sottotetto; sono stati realizzati in data anteriore al 1967.

I minipartamenti sono ubicati al quinto piano, in catasto risultano rispettivamente foglio 22 particella 4 sub 47 (Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani), sub 48 (Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani), sub 49 (Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani) e sub 51 (Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 1,5 vani) e sono intestate a più persone in quanto sono in regime di multiproprietà; la società ha diritti pari a 935,8/1000 per quanto riguarda il sub 47; diritti pari a 610,11/1000 per quanto riguarda il sub 48; diritti pari a 293,59/1000 per quanto riguarda il sub 49; diritti pari a 899,1/1000 per quanto riguarda il sub 51 (vedi relazione Notaio in atti e in allegati). Sono pervenuti con atto di compravendita a rogito del Notaio in data 29 settembre 2000, trascritto il giorno 25 ottobre 2000 ai nn. 20833 RG 15651 RP, dalla Società, con sede in Spezzano Piccolo (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

Andrebbe corretta la categoria catastale in quanto rientrano nella A/2.

La parte dell'atrio interessata è ubicata al piano terra, in catasto risulta al foglio 22 particella 4 sub 64 (Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq) e sub 65 (Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 28 mq); la società ne ha la piena proprietà e le è pervenuta con atto di compravendita a rogito del Notaio in data 17 dicembre 1998, trascritto il giorno 12 gennaio 1999 ai nn. 638 RG 521 RP, dalla Società, con sede in Spezzano Piccolo (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

La sala ristorante, compresa la cucina, la dispensa e un servizio per il personale, è ubicata al piano terra; in catasto risultano al foglio 22 particella 4 sub 63 (Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 299 mq); i diritti di proprietà sono 1000/1000 con atto di compravendita a rogito del notaio in data 17 dicembre 1998 trascritto il 12 gennaio 1999 ai nn. 638 RG 521 RP tra la e la (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

Il deposito ubicato al piano seminterrato è accatastato al foglio 22 particella 4 sub 67 (Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 25 mq) e la ne ha la piena proprietà con atto di compravendita a rogito del notaio in data 17 dicembre 1998 trascritto il 12 gennaio 1999 ai nn. 638 RG 521 RP tra la e la (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

Il bar tavernetta (con teatrino e discoteca), al piano seminterrato, risulta in catasto al foglio 22 particella 4 sub 66 (Cat. C/1, Classe 4, Consistenza 268 mq) ed è di piena proprietà della, sempre con atto di compravendita a rogito del notaio in data 17 dicembre 1998 trascritto il 12 gennaio 1999 ai nn. 638 RG 521 RP tra la e la (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

Sempre al piano seminterrato troviamo la sala ping-pong e un locale adibito a sauna con servizi e docce; in catasto risultano al foglio 22 particella 4 sub 68 (Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 73 mq) e sono di piena proprietà della con atto di compravendita a rogito del notaio in data 17 dicembre 1998 trascritto il 12 gennaio 1999 ai nn. 638 RG 521 RP tra la e la (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

La sala biliardo e la sala per il miniclub, con annesso servizio per i bambini e un deposito allo stato rustico, sono sempre ubicate al piano seminterrato; in catasto risultano al foglio 22 particella 4 sub 69 (Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 110 mq) e sono di piena proprietà della con atto di compravendita a rogito del notaio in data 17 dicembre 1998 trascritto il 12 gennaio 1999 ai nn. 638 RG 521 RP tra la e la (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

Lo chalet, immobile indipendente su due piani identificato in catasto al foglio 22 particella 143 (Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani) è pervenuto alla, che ne ha la piena proprietà, con atto di compravendita a rogito del notaio in data 29 settembre 2000 trascritto il 25 ottobre 2000 ai nn. 20832 RG 15650 RP tra la e la (vedi nota del Notaio in atti e in allegati).

Questi dati corrispondono con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento. I beni essendo ubicati all'interno della stessa struttura, confinano tra loro e con proprietà (proprietaria del resto della residenza).

Vi si accede percorrendo da Cosenza la strada statale 107, direzione San Giovanni in Fiore.

Descrizione degli immobili

Bisogna premettere che gli immobili oggetto del pignoramento, di proprietà della, sono gestiti, insieme a tutta la struttura, dal Sig., che ha un contratto di affitto con la società, nella persona del Sig., amministratore unico e legale rappresentante, stipulato in data 19 giugno 2007 e registrato a Corigliano Calabro (CS), il 27 giugno 2007 (vedi allegati).

Per quanto riguarda la particella 4 i **sub 47, 48, 49 e 51** consistono in quattro miniappartamenti ubicati al quinto piano della struttura, di superficie coperta rispettivamente di 34 mq, 36 mq, 36 mq, 24 mq e di superficie scoperta (balconi) rispettivamente di 4 mq, 4 mq, 4 mq e 2 mq, ben rifiniti, composti tre da un salottino con angolo cottura (consistente in una parete attrezzata con pensili, due fornelli elettrici, piccolo frigorifero e lavello) e stanza da letto matrimoniale (foto 21, 22, 23, 24), uno da salottino con angolo cottura (identico al precedente) e soppalco in legno (servito da una scala in legno) sul quale è ubicato il letto matrimoniale (foto 25, 26), dotati di servizio igienico completo con dispositivo di ventilazione forzata, usati dai vari proprietari in periodi prestabiliti (regime di multiproprietà).

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, il pavimento è in laminato di parquet.

Gli infissi sono in legno (internamente) e alluminio verniciato (esternamente), con vetrocamera.

Sono tutte dotati di balconcino con ringhiera e pavimentazione in legno (foto 27).

L'altezza interna è di 2,80 metri.

I **sub 64 e 65** (ambedue di 36 mq circa), come detto, fanno parte dell'atrio di ingresso della struttura; il sub 64 è adibito ad ufficio vendite delle multiproprietà, ed è delimitato da

due grate mobili in legno (foto 5, 6, 7); il sub 65 è un salottino comune completamente aperto (foto 4). Il pavimento è dappertutto in ceramica 30cm x 30 cm, le pareti sono rivestite in parte in laminato di legno colorato e pittura, gli infissi sono in legno internamente e alluminio esternamente con retrocamera.

Il **sub 63**, di 372 mq. circa, comprende la sala ristorante, la cucina, la dispensa ed un servizio igienico per il personale (foto 8, 9, 10, 11, 12), il pavimento è sempre in ceramica 30 cm x 30 cm; nel ristorante, che è di forma rettangolare e semi-aperto verso la cucina, due pareti hanno una sequenza di finestre ad arco rivestite con laminato di legno, un'altra è parte in listoni di legno e parte in pittura; il soffitto è con capriate in legno.

L'altezza interna è variabile.

La cucina, la dispensa e il servizio hanno le pareti rivestite quasi completamente in ceramica; anche qui l'altezza interna è variabile.

Al piano seminterrato sono ubicati i **sub 66, 67, 68 e 69**.

Vi si accede da una scala ubicata nel corridoio dell'atrio di ingresso e da una uscita di sicurezza sul prospetto anteriore dell'edificio (sul cortile antistante l'ingresso principale, foto 20).

Il **sub 66**, di 340 mq circa, comprende il locale bar con funzione anche di paninoteca e discoteca (foto 13, 14), una ampia sala di svago (posta ad un livello leggermente inferiore, infatti si scendono due gradini rivestiti in legno) con un piccolo palco e dei servizi (foto 15); il pavimento è in ceramica 30 cm x 30 cm. (tranne nella sala grande che è sempre in ceramica ma con dimensioni diverse), le pareti (e le travi nella sala grande) completamente rivestite con pannelli in laminato di legno colorato. Le pareti esterne (aperte sul prospetto anteriore dell'edificio), hanno una sequenza di finestre ad arco in legno – alluminio con vetrocamera

L'altezza interna è di metri 2,70.

Il **sub 67**, di circa 34 mq, è un deposito pavimentato in ceramica 30 cm. x 30 cm., con pareti in pittura (foto 19).

Il **sub 68** (completamente interrato), di circa 86 mq, è composto da una saletta per il gioco del ping-pong (pavimento in ceramica 30 cm. x 30 cm., una parete quasi completamente specchiata e luci al neon sul soffitto, foto 16) e da un piccolo locale adibito a sauna con lettino abbronzante (foto 17), servizi e docce (foto 18, pavimento in ceramica 30 cm. x 30 cm., pareti rivestite quasi a tutta altezza con piastrelle in ceramica 20 cm. x 20 cm.).

Il **sub 69**, circa 128 mq, consiste in due ambienti destinati rispettivamente uno al gioco del biliardo e uno al miniclub per i bambini (con servizi per i piccoli) e un deposito allo stato rustico.

Si ritiene che sia il sub 68 sia il sub 69, non siano idonei alle attività che vi si svolgono.

L'intero edificio si presenta in condizioni discrete.

La **particella 143**, di 119 mq circa, è un piccolo chalet esterno posto all'interno del cortile che circonda la struttura (foto 29, 30). Realizzato anche esso in data anteriore al 1967, è composto da un piano rialzato a cui si accede tramite una scala in cemento armato con balaustra in legno e un piano sottotetto; nell'ingresso è ubicata una scala in legno (con struttura in ferro) di accesso al locale sottotetto, un soggiorno, due camere da letto singolo, una camera da letto grande, due bagni completi con doccia. Al piano sottotetto sul pianerottolo di accesso della scala si aprono due stanze da letto e un bagno completo; l'altezza interna varia da 1,70 metri a 3,20 metri al colmo, al soffitto travi in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera, porte in legno, pavimento con piastrelle di ceramica 20 cm. x 20 cm., alle pareti pittura lavabile, radiatori in alluminio. E' assente il locale cucina, infatti questo immobile è usato esclusivamente per ospitare lo staff dell'animazione.

Esternamente le pareti sono in pittura, gli infissi hanno scuri in legno, la parte del basamento è rivestita in pietra e la copertura è rivestita in lamiera grecata di colore rosso; esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni, a differenza dell'interno che necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

Ispezione ipotecaria (vedi allegati)

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26 /05/2010.

Criterio di stima

Relativamente ai criteri di valutazione seguiti per dare il costo di mercato degli immobili, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo; i valori medi assegnati nella stima sono dedotti da operazioni di compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, fatte nelle zone limitrofe.

Prendendo a base o paragone valori di beni simili nel comune interessato ricavati da indagini svolte presso imprese edili, uffici finanziari, studi notarili, compravendite e locazioni stipulate.

Va sottolineato che l'indagine di mercato effettuata è stata particolarmente scrupolosa e attenta, acquisendo tutti i necessari elementi per operare una stima il più possibile

corretta, coerente e valida, il tutto complicato dal fatto che il mercato in tali zone è particolarmente variabile.

La ha ottime caratteristiche posizionali, è ubicata sopra la strada principale e affaccia sul lago Arvo (foto 28), in un comune a vocazione turistica, con attività commerciali, alberghiere e di ristorazione, dotato delle infrastrutture principali, adatto ad un turismo sia estivo che invernale.

La tipologia prevalente di contratto è l'affitto, infatti le compravendite sono notevolmente diminuite, le seconde case dei privati rimangono vuote, a causa di un turismo che si concentra esclusivamente nelle festività natalizie e in un breve periodo estivo, come nella vicina Camigliatello; purtroppo gli impianti sportivi sono obsoleti, i campi da sci sono quelli di trenta anni fa, e poco si fa per accogliere le nuove generazioni come lamentano gli operatori turistici, nonostante la bellezza dei luoghi e la vicinanza con centri importanti come San Giovanni in Fiore.

Inoltre, bisogna evidenziare che gli immobili oggetto della presente relazione, e in particolare il ristorante e le attività ricreative, sono ubicati all'interno di una struttura di altra proprietà.

Consultando l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si è notato che nel comune di San Giovanni in Fiore, la zona di Lorica non è considerata; allora è stato consultato il dato relativo a Camigliatello Silano, frazione di Spezzano della Sila, che ha caratteristiche simili a Lorica.

Per l'anno 2010, secondo semestre, i valori relativi alle abitazioni civili oscillano tra i 550,00 e gli 850,00 al mq; i valori relativi alle ville e ad i villini tra i 700,00 e i 950,00 Euro al mq; i valori relativi ai magazzini tra i 350,00 e i 500,00 Euro al mq; i valori relativi ai negozi tra i 700,00 e i 1.000,00 Euro al mq.

Considerando tutto ciò, si è giunti ad una valutazione di circa **750,00 Euro** al mq, per i miniappartamenti, di **800,00 Euro** al mq per lo chalet, di **850,00 Euro** al mq per il ristorante, di **600,00 Euro** al mq per la zona dell'atrio e il piano seminterrato (effettuando, in questo caso, una media di valore tra i locali interrati e quelli seminterrati).

Chiaramente, per i miniappartamenti, bisogna determinare il valore della quota pignorata.

Di seguito le tabelle riassuntive.

Gli immobili possono essere venduti in otto lotti, in quanto sono attività indipendenti l'una dall'altra; per gli appartamenti si tratta di quote, comunque godibili da chiunque; ogni quota è stata considerata un singolo lotto, quindi quattro lotti indipendenti.

Il quinto lotto è costituito dalla zona ristorante, con cucina e servizi; il sesto lotto dal bar e la zona svago; il settimo lotto dallo chalet, l'ottavo lotto dai due locali dell'atrio che, come si è visto, ne fanno parte integrante e non si possono accorpate a nessun altro lotto.

RIEPILOGO:

Lotto 1 (quota appartamento) = Euro 25.266,6

Lotto 2 (quota appartamento) = Euro 17.388,14

Lotto 3 (quota appartamento) = Euro 8.367,315

Lotto 4 (quota appartamento) = Euro 16.858,13

Lotto 5 (sala ristorante, cucina, servizi) = Euro 316.200,00

Lotto 6 (bar, tavernetta, attività varie) = Euro 352.800,00

Lotto 7 (chalet) = Euro 95.200,00

Lotto 8 (locali atrio) = Euro 43.200,00

Per un totale di **Euro 875.280,185**

(EURO OTTOCENTOSETTANTACINQUEMILADUECENTOTTANTA/185)

Regime fiscale

Essendo proprietario degli immobili una società, il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento sarà l'I.V.A.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO 1

Proprietà pari a 935,8/1000 di un bilocale di 34 mq. circa, posto al piano quinto dell'immobile denominato su cinque piani ubicato in San Giovanni in Fiore (CS),

località Lorica, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22 , particella 4, sub 47 ,Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 2

Proprietà pari a 610,11/1000 di un bilocale di 36 mq. circa, posto al piano quinto dell'immobile denominato su cinque piani ubicato in San Giovanni in Fiore (CS), località Lorica, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22 , particella 4, sub. 48, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 3

Proprietà pari a 293,59/1000 di un bilocale di 36 mq. circa, posto al piano quinto dell'immobile denominato su cinque piani ubicato in San Giovanni in Fiore (CS), località Lorica, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22, particella 4, sub. 49, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 4

Proprietà pari a 899,1/1000 di un monolocale di 24 mq. circa, posto al piano quinto dell'immobile denominato su cinque piani ubicato in San Giovanni in Fiore (CS), località Lorica, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22 , particella 4, sub. 51, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 1,5 vani.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 5

Piena proprietà di una sala ristorante con cucina, dispensa, servizio, il tutto di 372 mq circa, al piano terra dell'immobile denominato, composto da cinque piani, ubicato in San Giovanni in Fiore (CS), località Lorica, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22, particella 4, sub 63, Cat. C/1, Classe 4.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 6

Piena proprietà di ampio locale attualmente destinato a bar, tavernetta, locali per il tempo libero, servizi, il tutto di 588 mq circa, al piano seminterrato dell'immobile denominato, composto da cinque piani, ubicato in San Giovanni in Fiore (CS), località Loriga, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22, particella 4, sub 66, 67, 68, 69, Cat. Il sub 66 C/1, gli altri C/2, Classe 4.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 7

Piena proprietà di uno chalet su due piani, di 119 mq circa, ubicato all'interno della proprietà denominata, in San Giovanni in Fiore (CS), località Loriga, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22, particella 143, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani; è composto da un piano rialzato a cui si accede tramite una scala in cemento armato con balaustra in legno e un piano sottotetto; nell'ingresso è ubicata una scala in legno (con struttura in ferro) di accesso al locale sottotetto, un soggiorno, due camere da letto singolo, una camera da letto grande, due bagni completi con doccia. Al piano sottotetto sul pianerottolo di accesso della scala si aprono due stanze da letto e un bagno completo.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

LOTTO 8

Piena proprietà di porzione di atrio posta al piano terra dell'immobile denominato composto da cinque piani, ubicato in San Giovanni in Fiore (CS), località Loriga, Via della Libertà s.n.c., distinto nel N.C.E.U. al Foglio n. 22, particella 4, sub 64 e 65, Cat. C/1, Classe 4, ambedue di 36 mq circa.

Esiste ipoteca legale a favore di Equitalia Esatri S.P.A. Milano in data 26/05/2010 e vincolo locativo.

La sottoscritta, ritenendo di aver risposto con coscienza ai quesiti posti, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

Arch. Manuela Zicarelli