

TRIBUNALE DI COSENZA

Fallimento ██████████ s.r.l.

Sentenza n° 55/2016

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Familiari

Curatore avv. Flavio Greco

RELAZIONE DI STIMA

Rende, 17.07.2023

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.467744 – Fax 0984.1810859
Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. Ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato in data 22.02.2023 dal Giudice Delegato esperto estimatore nel fallimento in epigrafe con l'incarico che segue:

“sulla scorta della documentazione in atti o a quella che intenderà acquisire, determini l'esatta consistenza sia del capannone industriale che del terreno su cui insiste, per come risulta dai pubblici registri immobiliari, di proprietà della fallita, effettui le opportune misurazioni e individui gli esatti confini, verifichi se tali aree di terreno siano state legittimamente acquisite o semplicemente occupate dai proprietari limitrofi e provveda, infine, alla valutazione economica del bene, nel suo complesso, e indichi il prezzo base a cui l'immobile dovrà essere venduto”.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 03 marzo 2023 alle ore 15:30 mi sono recato, accompagnato dal Curatore, avv. Flavio Greco, presso l'immobile acquisiti al fallimento sito in località Pantano del comune di Spezzano Albanese, in Via Partenope 9. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 2 particelle graffate 883 e 213. In quella occasione effettuai una ricognizione dello stato dei luoghi e un rilievo fotografico degli stessi.

In data 14 marzo 2023 ho effettuato, presso l'immobile acquisito al fallimento per come meglio sopra individuato, un nuovo sopralluogo, sempre accompagnato dal Curatore, procedendo al rilievo metrico e fotografico dell'immobile (allegato 1).

In date diverse ho acquisito dal curatore la documentazione di interesse in suo possesso e, per via telematica presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione catastale relativa all'immobile (allegato 2).

In data 14.07.2023 ho effettuato per via telematica una ispezione ipotecaria sull'immobile (allegato 3).

3.0 Risposta ai quesiti.

3.01 Determinazione della esatta consistenza del capannone industriale e del terreno su cui insiste.

Per correttamente rispondere al quesito si è preliminarmente, con l'ausilio del software QGIS, provveduto ad effettuare la sovrapposizione tra la cartografia catastale disponibile tramite servizio WMS dell'Agenzia del Territorio e le foto satellitari Google Satellite.



Figura 1: Sovrapposizione tra cartografia catastale e foto satellitare Google Satellite.

Data: 14/03/2023 - n. T32067 - Richiedente: Telematico

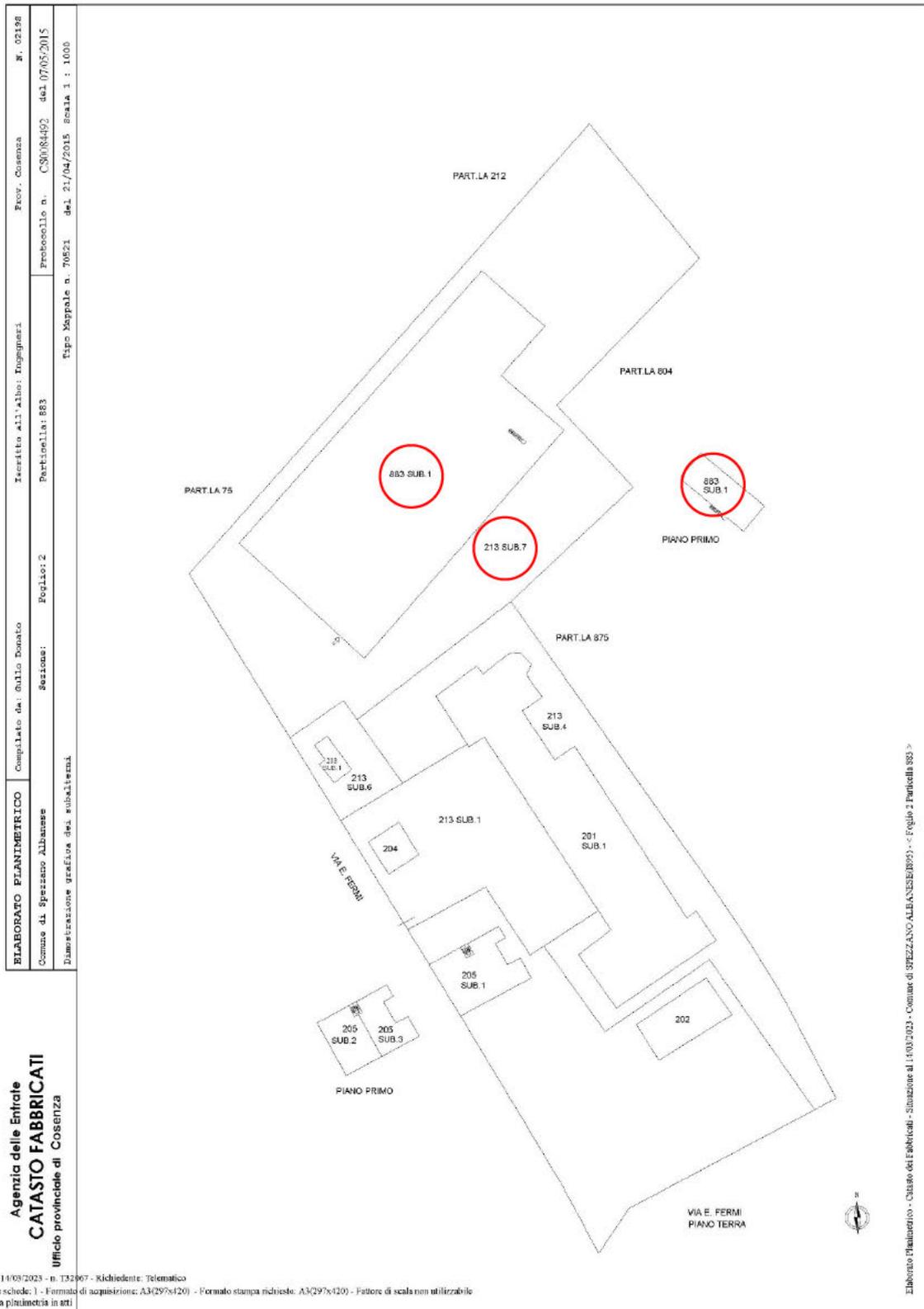


Figura 2: Elaborato Planimetrico.

dott. ing. Francesco Mordente
 via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
 tel. 0984.467744 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956
 email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Nella titolarità della fallita sono le porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Albanese Fg. 2 P.Illa 883 sub 1 e P.Illa 213 sub 7 (graffate), evidenziate con un cerchio in rosso in figura 2, che individuano rispettivamente il capannone industriale (piani terra e primo) e la corte.

Attualmente i beni sono accessibili attraverso un cancello d'ingresso sito al n. 24 di Viale Partenope e attraverso le particelle 213 sub 1 e sub 4. Il primo subalterno risulta catastalmente essere bene comune non censibile il secondo, il subalterno 4, risulta essere catastalmente di proprietà di Ciliberti Massimiliano, nato a Cosenza il 02.09.1978.

Su entrambi i lotti di terreno insiste una servitù di fatto, per l'accesso anche carrabile ai beni acquisiti al fallimento, mai stata oggetto di contestazione.



Figura 3: Sovrapposizione cartografia catastale con foto satellitari Google Satellite - particolare corte.

Per quanto riguarda i confini della corte della corte sul lato NE l'esame della figura 3 consente di evidenziare una difformità tra la situazione di fatto e la perimetrazione catastale. Il confine di fatto della corte, individuato con una recinzione realizzata con elementi prefabbricati in cemento, interseca in maniera macroscopica la particella individuata al Catasto Terreno del Comune di Spezzano Albanese al n. 804 del foglio 2 di diverso proprietario (catastalmente intestata a Ranaldi Francesco nato a Spezzano Albanese il 03.10.1940).

Nella sostanza la particella 213 sub 7 per come di fatto delimitata sconfinava per una sua parte sulla particella 804 mentre il confine catastale della particella 804 rientra nella corte del capannone industriale cos' come oggi delimitata.

Sono rilevabili altresì piccoli disallineamenti con sconfinamento della particella 212 dello stesso foglio verso la 213 sub 7 (lato Nord). Tale sconfinamento potrebbe essere dovuto ad un fisiologico disallineamento della sovrapposizione tra la cartografia catastale e le foto satellitari per questo, come si dirà in seguito, saranno necessari ulteriori più approfonditi accertamenti.

Al fine di fornire maggiori informazioni sulla situazione storica dei confini, sempre attraverso lo stesso software QGIS è stata effettuata la sovrapposizione tra la cartografia catastale e le ortofoto degli anni 1994-1996 e 1988-1989, disponibili, come servizio WMS, sul Geoportale Nazionale (<http://www.pcn.minambiente.it/mattm/>).

Il risultato è riportato nelle figure 4 e 5.



Figura 4: Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto anni 1994/1996.



Figura 5: Sovrapposizione tra cartografia catastale e ortofoto anni 1988/1989.

Dall'esame delle figure 4 e 5 si desume che il confine della corte è di fatto rimasto immutato almeno dal 1989, ossia da almeno 34 anni dalla data di redazione del presente elaborato.

La situazione era quindi corrispondente a quella attuale anche alla data della Concessione Edilizia rilasciata per la costruzione dell'immobile datata 06.02.2002.

La consolidata situazione di possesso ultraventennale potrebbe suggerire di procedere in una rettifica dei confini in accordo con il proprietario della particella confinante con cui condurre una transazione con compensazione delle aree ricadenti nelle due proprietà.

In alternativa è possibile valutare se sussistono le condizioni per intentare un'azione per usucapione volta all'acquisizione della porzione di particella 804 all'interno della quale la corte sconfinava.

Una volta definita la situazione delle proprietà sul confine sarà possibile provvedere all'allineamento catastale verificando la necessità di correggere anche il piccolo sconfinamento rilevabile sul lato Nord del lotto.

3.02 Verifica della regolarità urbanistica.

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia sono stati acquisiti mediante regolare accesso ad atti dal geom. Alessandro Garofalo già incaricato di redigere una relazione tecnica sugli immobili di che trattasi, avvenuto in data 13.11.2018.

Essendo tale consulenza agli atti del fallimento e vista l'eshaustività della documentazione acquisita in quella sede non si è ritenuto utile effettuare ulteriore accesso agli atti dell'Ente.

L'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. A191 del 06.02.2002 (allegato 4).

Il progetto è stato depositato presso gli uffici della Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici, Settore Tecnico Decentrato n. 34, in data 17.03.2003 prot. 11424 pratica n. 2003 231.

Non risulta essere stata rilasciato, per l'immobile, certificato di agibilità.

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi e quanto riportato nella planimetria di progetto (allegato 5)) emergono le seguenti difformità:

- All'interno del capannone erano previste in progetto delle compartimentazioni delimitanti due aree, la prima destinata a deposito materia prima la seconda destinata a deposito prodotto finito. Tali compartimentazioni non sono oggi presenti per cui è rilevabile una diversa distribuzione interna;
- Per quanto riguarda l'area uffici, in assenza della TAV 2A di progetto (allegato 5) che avrebbe dovuto contenere – per come richiamato nella TAV 2 - il dettaglio distributivo della zona non è possibile stabilire se vi è conformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato. In ogni caso, trattandosi eventualmente di diversa distribuzione interna si può procedere alla sanatoria di eventuali difformità contemporaneamente alla sanatoria necessaria per le difformità rilevate al punto precedente.
- È presente una tettoia esterna non prevista in progetto, realizzata in aderenza all'edificio e aperta su tre lati. La tettoia ha struttura in acciaio e copertura in lamiera metallica con altezza

netta sotto-copertura variabile tra 3,75 m e 3,00 m. La superficie in pianta è pari a 179,25 mq.

- Le aperture verso l'esterno risultano essere difformi rispetto al progetto.

Da quanto sopra rilevato emerge la necessità di presentare, presso gli enti preposti, un progetto in sanatoria sia urbanistico che strutturale.

3.03 Verifica della conformità catastale.

Dal confronto tra le planimetrie di rilievo e la planimetria catastale dell'edificio emerge la necessità, una volta ottenuta la sanatoria per le difformità riscontrate, procedere a presentare le planimetrie variate presso l'Agenzia del Territorio.

3.04 Descrizione dell'immobile.

L'immobile oggetto di stima è un capannone industriale sito in comune di Spezzano Albanese, Provincia di Cosenza, in Viale Partenope, 24.

La zona è ben servita dalla viabilità ordinaria.

Il capannone, con struttura prefabbricata in cemento armato vibrato si compone di un unico locale a forma di L con n. 5 porte di accesso carrabili oltre a ulteriori tre ingressi. All'interno del capannone è presente la zona servizi/uffici su due livelli. Il secondo livello è inaccessibile perché risulta mancante, appunto, la scala di accesso.

L'altezza sottotrave del Capannone è pari a 5,05 m, l'altezza al colmo è pari a 7,25 m. La zona servizi/uffici ha un'altezza interna pari a 2,90 m sia per il piano terra che per il piano primo.

È presente una tettoia esterna con struttura metallica e copertura in lamiera di superficie pari a 178 mq.

L'illuminazione naturale del capannone è ampiamente garantita da finestrature perimetrali e da copponi trasparenti in copertura. La pavimentazione è in cemento industriale.

Lo stato di conservazione è discreto nonostante siano stati asportati completamente gli infissi interni e la scala di accesso al primo piano zona uffici.

Non sono presenti impianti né idrico né elettrico.

La corte esterna è pavimentata in parte in cemento industriale ed è delimitata, sempre in parte, da una recinzione con elementi prefabbricati in cemento.

L'immobile al momento è libero e nella disponibilità del Curatore.

3.05 Valutazione dell'immobile.

3.05.01 Criteri di stima.

Nel caso che ci occupa il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà determinato utilizzando il procedimento di stima per comparazione monoparametrica che consente di determinare il valore di stima dell'immobile utilizzando un unico parametro, nel nostro caso il prezzo unitario medio a metro quadro di superficie commerciale.

Il calcolo della superficie verrà effettuato con riferimento a quanto disposto nel D.P.R. 138/98, allegato C, e alla norma UNI 10750:2005.

In particolare la superficie commerciale verrà calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

3.05.02 Calcolo della superficie commerciale.

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato utilizzando considerando il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle pareti perimetrali. La corte verrà valorizzata al 10% del valore unitario per la superficie coperta, la tettoia al 35%.

Per tener conto del fatto che per l'immobile è necessario procedere alla sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto al progetto presentato presso il comune di Spezzano Sila si deterranno, dal valore stimato, i costi stimati per ottenerla.

Dalla planimetria di rilievo si desumono le superfici commerciali seguenti:

Piano terra capannone: 5.141,11 mq;

Piano primo capannone: 149,27 mq;

Tettoia: 179,25 mq

Corte: 7.317,04 mq;

3.05.03 Analisi di mercato e stima.

Per la determinazione del più probabile valore unitario (€/mq) di mercato dell'immobile oggetto di stima sono state consultate le principali banche dati immobiliari da cui sono stati ricavati i seguenti valori:

Banca Dati OMI – Capannoni Industriali, stato conservativo normale – Anno 2022 – Secondo semestre – Comune di Spezzano Albanese – Zona Suburbana/Zona Industriale, Scalo, Via Levato:

min. 210 €/mq max 355 €/mq

Borsino Immobiliare - <https://borsinoimmobiliare.it/> - Zona periferica – Capannoni produttivi

min. 155 €/mq max 320 €/mq.

È stata altresì consultata la Banca Dati dei Valori Immobiliari Dichiarati disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio e non sono stati rinvenuti atti di compravendita per immobili simili collocati nel raggio di 1 Km da quello oggetto di stima per il periodo Gennaio 2019 - Marzo 2023.

Si sono consultate le offerte di vendita di immobili simili disponibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona senza trovare dati utilizzabili ai fini della stima.

L'analisi di mercato condotta testimonia l'assenza di interesse commerciale per i capannoni industriali nella zona.

In comune di Spezzano Albanese, così come in altre aree industriali della provincia di Cosenza, vi è una massiccia disponibilità di capannoni in disuso ma, nei fatti, si registra uno scarso interesse del mercato all'acquisto degli stessi.

Da un'analisi ragionata dei dati e delle informazioni raccolte, tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile e dell'assenza di impianti si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato sia oggi pari a 190,00 €/mq, sia per la parte destinata alla produzione sia per la parte destinata ad uffici.

Il valore unitario della tettoia può essere considerato pari al 35% del valore della superficie interna coperta mentre il valore della corte può essere stimato nella percentuale del 10% del valore della superficie interna coperta.

Da tali valori, considerate le superfici commerciali dei beni si ha:

$$V = (5.141,11 + 149,27) \text{ mq} \times 190 \text{ €/mq} + 179,25 \times 66,50 \text{ €/mq} + 7.317,04 \text{ mq} \times 19,00 \text{ €/mq} = \\ 1.156.116,09 \text{ €}$$

A tale valore va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi, si ha:

$$V = 1.156.116,09 \text{ €} - 0.15 \times 1.156.116,09 \text{ €} = 982.698,67 \text{ €}$$

Tale valore deve essere ulteriormente abbattuto per tener conto delle spese necessarie per le sanatorie urbanistiche e strutturali oltre che per le spese legali, tecniche e notarili necessarie alla regolarizzazione dei confini. L'importo di tali spese, comprensive dei costi per sanzioni sono stimabili in 30.000,00 €, si ha:

$$V = 982.698,67 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 952.698,67 \text{ €}$$

Si ha quindi che il valore a base d'asta del bene è pari, in c.t. a:

V=952.700,00 € (diconsi euro novecentocinquantaduemilasettecento/00).

3.06 Gravami.

Sull'immobile identificato al Fg. 2 P.IIa 883 Sub 1 e graffate risulta nel periodo dal 01.01.2020 al 14.07.2023 risulta la seguente iscrizione (allegato 3):

ISCRIZIONE del 25.06.2018 – Registro Particolare 1840 – Registro Generale 16372 - Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione – Rep. 2927/3418 del 18.06.2018 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

4.0 Conclusioni.

Si riporta qui di seguito la descrizione del bene oggetto di stima con una sintesi delle problematiche riscontrate e il valore a base d'asta stimato. Acquisita all'attivo fallimentare è la:

piena proprietà di un capannone industriale e relativa corte sito in comune di Spezzano Albanese (CS), località Pantano in Viale Partenope, 24.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Albanese al Fg. 2 P.IIa 883 Sub. 1 e 213 Sub 7 (graffati) – Cat. D7 – Rendita 33.372,00 € - Diritto di proprietà 1/1.

L'immobile è libero e nella disponibilità della Curatela

Si tratta di un capannone industriale composto da un unico spazio oltre zona servizi/uffici interna su due livelli e corte esterna.

All'esterno è presente una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera grecata.

Allo stato si presenta privo di impianti, la zona servizi/uffici è priva di infissi interni e risulta mancante la scala di accesso alla parte soppalcata.

La corte esterna richiede la regolarizzazione dei confini con le particelle confinanti, sono altresì necessari interventi di sanatoria urbanistica e strutturale.

L'immobile è privo di certificazione di agibilità.

Il valore a base d'asta del bene ammonta a:

952.700,00 € (diconsi euro novecentocinquantaduemilasettecento/00).

Rende, 17.07.2023

l'esperto estimatore
Dott. ing. Francesco Mordente

Sommario

1.0	Premessa.....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni peritali.....	1
3.0	Risposta ai quesiti.....	2
3.01	Determinazione della esatta consistenza del capannone industriale e del terreno su cui insiste.....	2
3.02	Verifica della regolarità urbanistica.....	8
3.03	Verifica della conformità catastale.....	9
3.04	Descrizione dell’immobile.....	9
3.05	Valutazione dell’immobile.....	10
3.05.01	Criteri di stima.....	10
3.05.02	Calcolo della superficie commerciale.....	10
3.05.03	Analisi di mercato e stima.....	11
3.06	Gravami.....	12
4.0	Conclusioni.....	12

Elenco Allegati:

Allegato 1: Verbali di sopralluogo;

Allegato 2: Visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato 3: Ispezione Ipotecaria;

Allegato 4: Dichiarazione comune Spezzano Albanese;

Allegato 5: Planimetria di progetto;

Allegato 6: Planimetria di rilievo;

Allegato 7: Fotografie.