



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell' Esecuzione Dr. Alessandro PAONE  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 131/2022 R.G.E.

[Redacted]

**CREDITORE**

*Contro*

[Redacted]

**RELAZIONE DI STIMA**



**IL GIUDICE E.**  
**Dott. Alessandro Paone**

**Il consulente tecnico**  
**Dott. Arch. Antonio R. Arcovio**



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Fabbricato di tipo industriale destinato alla lavorazione, produzione, e commercializzazione della carta, ubicato in località C/da Ischie di Crati, Comune di Santa Sofia D'epiro (cs).

L'immobile oggetto di stima è edificato nell' area P.I.P. (Piano insediamento Produttivo) del Comune di Santa Sofia De Piro (cs), sul lotto assegnato alla [redacted] identificato catastalmente alla particella **306, Fg.13 sub 1 Cat. D7 Rendita Euro 2850,00**

La Zona P.I.P. è situata in in località C/da Ischie di Crati a pochi km dallo svingolo autostradale Uscita TARSIA SUD. L'area, distante poco più di 15 km dal centro di Santa Sofia D'epiro.

Il bene in trattazione presenta un impianto planimetrico regolare ed è connesso mediante giunto strutturale a delle tettoie chiuse perimetralmete con pannelli coibentati poste lateralmente sul lato SUD, ed EST, la pertinenza esclusiva dell'opificio è caratterizzata da aree a verde, con arbusti ed aree pavimentate ed è delimitata dalle strade consortili e dalle altre proprietà mediante recinzione in cls. Il lotto è dotato di accessi contrapposti collocati sul lato Nord.(vedi Planimetrie e Piante Allegati)

L'immobile è stato realizzato in forza alla concessione edilizia [redacted] (vedi Allegato), realizzato in calcestruzzo armato con telai collegati sia trasversalmente e longitudinalmente alle fondazioni in travi rovesce. Misura una sperficie di circa 407,00 mq per un altezza interna di mt. 4.50.

Il solaio di copertura è stato realizzato di tipo misto in lacero-cemento con travetti prefabbricati affogati nelle travi portanti, la in muratura perimetrale è stata realizzata con laterizi tipologi a camera d'aria con materiale isolante all'interno della stessa.

Gli intonaci sono di tipo civile, la pavimentazione per la parte della zona lavoro è realizzata con pavimentazione industriale, mentre gli uffici, ed i servizi sono realizzati con ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, quelli interni in legno, il manto di copertura è poggiato su solaio su struttura in ferro coronata da pannello coibentato.

L'intero opificio usufruisce della rete consortile per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque.

L'impianto elettrico è funzionante, con quadri generali e sottoquadri per le macchine operatrici; tutte le prese nei reparti lavorazione sono di tipo protetto. L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere con lampade al neon.

Dall'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia D'epiro, e presso gli Uffici del Genio Civile di cosenza, si evince che sono presenti difformità rispetto sia al progetto approvato. In particolare si riscontra che l'edificio è stato collocato nel lotto planimetricamente in maniera discordante rispetto alla planimetria assentita; inoltre, sono stati realizzati degli **ampliamenti** all'edificio mediante volumi aggiunti allo stesso rappresentati da:

- Magazzino (deposito materie) posto in aderenza al prospetto lato nord, lo stesso è stato realizzato con strutturaportante in profilati di acciaio IPE200 e travi scatolari poggiate su cordolo di fondazione, Il magazzino, in connessione con il capannone, presenta un tamponamento in pannelli da 10 cm e una copertura in lamiera coibentata nervata, è illuminato ed areato naturalmente attraverso infissi in alluminio posti nella parte superiore della parete, lo stesso presenta pavimentazione industriale, ed è illuminato artificialmente da lampade a neon. Misura una dimensione in pianta pari a mq. 268.00 per un altezza media di circa mt. 4.20. **(tale costruzione non rispetta le distanze dal confine previste dalla norme PIP) QUINDI DIFFORME**
- Magazzino (deposito materie ) posto in aderenza al prospetto lato EST, lo stesso è stato realizzato con struttura portante in profilati di acciaio IPE200 e travi scatolari poggiate su cordolo di fondazione, Il magazzino, in connessione con il capannone, presenta un tamponamento in pannelli da 10cm e una copertura in lamiera coibentata nervata, è illuminato ed areato naturalmente attraverso infissi in alluminio posti nella parte superiore della parete, lo stesso presenta pavimentazione industrial, ed è illuminato artificialmente da lampade a neon.

Misura una dimensione in pianta pari a mq. 167,00 per un altezza media di circa mt. 4.20. (anche tale costruzione non rispetta le distanze dal confine previste dalla norme PIP) **QUINDI DIFFORME**

L'immobile come prededentemente descritto ricadente nell' area nell'area P.I.P. (Piano insediamento Produttivo) del Comune di Santa Sofia De Piro (cs), ed è normato dalle norme tecniche di attuazione del piano adottato con delibera di [redacted]

Certificato di Destinazione Urbanistico Prot. [redacted] secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (P.S.A.) nella zona territoriale INDUSTRIALE (Area EX PIP). (vedi allegato) Relativamente agli interventi edilizi eseguiti è possibile individuare la zona lavorazione, la zona Uffici, e zona servizi igienici

**Descrizione**

All'opificio si accede tramite n°2 cancelli carrabili, ed uno pedonabile sul lato nord. dove è ubicata la strada consortile, la pertinenza esclusiva dell'opificio è caratterizzata da aree a verde, ed aree bituminate, ed è delimitata dalle altre proprietà mediante recinzione in cls, dalla corte interna si accede al capannone sia nella zona lavorazione sia nella zona uffici e servizi. La zona lavorazione è contraddistinto da un ampio vano dove si svolgono le lavorazioni previste, per una superficie di circa mq 300, da tale zona si accede agli uffici, ai servizi igienici, alla zona refertorio.

Dalla alla zona lavorazione si accede ai 2 magazzini connessi all'opificio, tali superfici si presentano come un ampio vano privi di arredi o macchine.

**Impianti tecnologici**

L'edificio risulta collegato alla rete fognante comunale.

Relativamente all'impianto elettrico, per ogni piano è stato previsto un quadro elettrico di distribuzione corredato da sistemi di protezione attivi e passivi.

Relativamente all'impianto antincendio, sono presenti n°3 idranti DN 45 con manichette da mt. 20 non è stato rinvenuto agli atti il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cosenza.

**Superamento barriere architettoniche**

Le strutture per attività produttive, in quanto edifici privati aperti al pubblico, rientrano a pieno titolo nell'ambito di applicazione delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso in trattazione, gli spazi sia interni che esterni rispettano i requisiti di cui Decreto Ministeriale 239/89, infatti, non sono presenti barriere architettoniche tali da impedire una comoda fruizione da parte di soggetti con ridotta capacità motoria o sensoriale. I percorsi, in relazione alle principali direttrici di accesso, presentano un andamento semplice e regolare e sono privi di ostacoli che ne potrebbero ridurre la larghezza utile di passaggio.

**Pertinenze esterne**

La struttura si completa con un'area cortilizia di mq 1860 per una parte occupata da 2 magazzini connessi all'opificio, tali superfici si presentano come un ampio vano privi di arredi o macchine.

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile è gestito dalla società [redacted] con sede In Santa Sofia D'Epiro, (CS) alla c/da nicoletti Z.I. n°7 [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] stipulato in data [redacted]

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

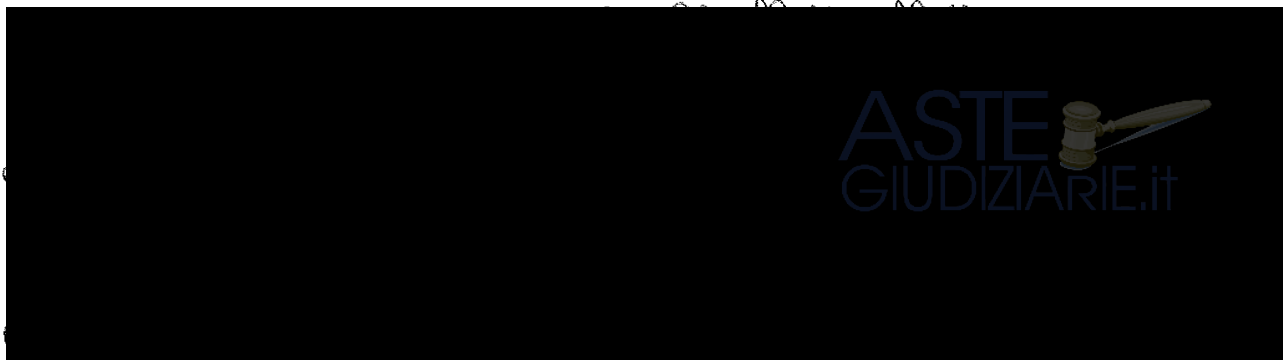
**Iscrizioni**

- 1. Ipoteca Legale iscritta il [redacted]



D'Epiro (cs).

- 2.
- 3.
- 4.



**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuale e precedente proprietario è la società " [redacted] con sede in Santa Sofia D'Epiro (cs).

**PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato in forza alla concessione edilizia [redacted] fabbricato realizzato in calcestruzzo armato con telai collegati sia trasversalmente e longitudinalmente alle fondazioni in travi rovesce. Misura una superficie di circa 407,00 mq per un'altezza interna di mt. 4.50

Attestazione di deposito del progetto al genio civile di Cosenza ai sensi dell'art. [redacted]

Con istanza via Pec è stato richiesto all'ufficio del genio civile di Cosenza l'accesso a gli atti della pratica oggetto della procedura, con nota del [redacted] il CTU è stato autorizzato a prendere visione della documentazione presente negli archivi tale documentazione è elencata nella nota ricevuta (vedi Allegati)

Da tale accesso non sono stati rinvenuti negli archivi la documentazione riferita alla relazione a struttura ultimata di cui all'art. 6 legge 1086 del 1971, e la relazione di collaudo statico di cui all'art. 7 legge 1086 del 1971. **Il fabbricato in oggetto dal punto di vista strutturale risulta mancante dei su citati adempimenti al genio civile, pertanto, lo stesso risulta inagibile in quanto l'utilizzazione di un immobile viene resa espressa con l'emissione certificato di Abitabilità/Agibilità da parte del Comune, procedura oggi sostituita con la Segnalazione Certificata di Agibilità emessa da un Tecnico abilitato (art. 24 DPR 380/01, novellato dal D.Lgs. 222/2016). La relazione di Collaudo statico è tra i presupposti essenziali affinché sia ottenibile l'Abitabilità/Agibilità per una nuova costruzione, o per immobile sottoposto a interventi di rilevanza strutturale soggetto al rilascio del collaudo statico.**

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile come precedentemente descritto ricadente nell' area nell'area P.I.P.(Piano insediamento Produttivo) del Comune di Santa Sofia De Piro (cs), ed è normato dalle norme tecniche di attuazione del piano adottato con delibera di C.C. n°45 del 12/11/1992, art. 4. (vedi Allegati)

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (P.S.A.) l'area ricade in zona INDUSTRIALE (Area EX PIP). Come da Certificato di Destinazione Urbanistico [redacted] (vedi Allegati)

L'immobile è stato costruito in forza alla concessione edilizia n° [redacted] (vedi Allegati)

**Nella documentazione reperita presso l'ufficio tecnico non sono stati rinvenuti la comunicazione di inizio lavori, e il certificato di agibilità.**

Inoltre, sono state rilevate le segue difformità:

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Diversa collocazione del fabbricato nel lotto;



- Realizzazione dei magazzini connessi al manufatto privi del titolo abilitativo;

### **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Al fine di rendere agibile l'immobile, quindi utilizzare lo stesso occorre redarre la Segnalazione Certificata di Agibilità emessa da un Tecnico abilitato (art. 24 DPR 380/01, novellato dal D.Lgs. 222/2016), pertanto occorre il certificato di collaudo statico. E' possibile richiedere un Collaudo statico, come previsto dalla L1086/71 e dal DPR 380/01, ed eseguire il Collaudo statico, anche a posteriori o in sanatoria, di un edificio esistente, raccogliendo le necessarie informazioni, recuperando disegni ed eseguendo opportuni sondaggi, con un'ispezione generale dell'opera nel suo complesso (come previsto al comma b del paragrafo). Quindi rilevare la posizione e dimensioni dei principali elementi portanti, ottenendo gli schemi statici e ricavando le azioni presenti, riuscendo così ad esaminare l'impostazione generale del progetto come indicato nel comma f).

Tale procedura comporta l'apertura di una pratica edilizia sia al comune di Santa Sofia D'Epiro, e sia all'Uff. Del Genio Civile di Cosenza.

A tale pratica edilizia occorre inserire, e quindi sanare la diversa distribuzione interna del fabbricato, e la regolamentazione della posizione dello stesso nel lotto di pertinenza.

### **Per quanto riguarda i magazzini connessi al manufatto realizzati in connessione all'immobile sono completamente abusivi perché privi di titolo abilitativo.**

la sanatoria di cui all'art. 36 (o art. 37) del DPR 380/2001 presuppone il requisito di doppia conformità esso deve essere riferito non solo al profilo urbanistico-edilizio, ma anche a quello sismico/strutturale (Corte Costituzionale 10/1/2013) e, secondo giurisprudenza consolidata (Consiglio di Stato 6180/2022), la sanatoria non può essere condizionata all'esecuzione di interventi per conformare l'oggetto di sanatoria, (nel caso in esame, i manufatti non rispettano quelli che sono le distanze minime dai confini, e sono necessari interventi di adeguamento sismico per sanarli); per le ragioni sopra esposte non trova applicazione neppure la fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 34 del DPR 380/2001.

**Tutto ciò precisato il CTU ritiene gli immobili non suscettibile di sanatoria e conseguentemente non commercializzabile. Pertanto, da demolire.**

**Costi di regolarizzazione:**

**Sanzione e spese amministrativa € 6.000,00;**

**Spese per sondaggi e prove su manufatto € 5.000,00**

**Spese tecniche per Scia in sanatoria € 7.000,00;**

**Spese tecniche per Scia Demolizione Fabbricati € 2.000,00;**

**Spese tecniche per redazione SCA € 3.000,00.**

### **CONFORMITÀ CATASTALE BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione con la redazione di Docfa per inserimento di nuova planimetria spese tecniche e amministrative € 3.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione 90giorni

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **FONDAMENTI TEORICI**

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia, rappresenta perciò un giudizio che muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica la quale alla fine troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

Posto quindi, che molteplici siano gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima, i quali

trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via. Se ne deduce la convinzione che alla stima a "valore di mercato" può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con più immediatezza, le attese o, per meglio dire, gli "ordinari" orientamenti del mercato.

I dati oggetto della presente valutazione sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati forniti dal custode giudiziario e ritrovati presso gli Enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati similari all'immobile oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto giudizio di stima, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'unità immobiliare.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cosenza), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza di professionisti che operano nella zona di Santa Sofia D'Epiro, e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, del contesto urbano, e della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con le seguenti considerazioni.

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI - INDICATORI E PARAMETRI DI VALUTAZIONE**

Di seguito, sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla cartografia esistente, sono riportate le superfici commerciali degli immobili oggetto della presente valutazione, applicando alle stesse, ove necessario i relativi coefficienti di ragguaglio. Calcolare il più probabile valore di mercato, consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore mercato si procede col ricercare le quotazioni delle vendite al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali di tipologia capannoni, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto. Dalle indagini eseguite sulla piazza di Santa Sofia D'Epiro, e di altri centri limitrofi, è emerso che in pratica il mercato immobiliare è fermo, la contrazione demografica del comune provocata da una forte immigrazione da parte dei giovani per mancanza di lavoro, inoltre, la crisi economica che travaglia la zona, hanno fatto diminuire il prezzo di mercato di circa il 20%. Alla luce di tale analisi, confrontando il prezzo medio di edifici simili a quelli oggetti della procedura. Relativamente ad immobili con destinazione artigianale, deposito in normale stato di conservazione, si è ritenuto adeguato applicare una riduzione del 20% sui prezzi MEDI indicati dall'OMI nelle zone vicine nella fattispecie valori riferiti al comune di Montalto Offugo comune più vicino con indicazione OMI, avremo così il seguente valore:

Valore min. 340,00 €/mq e valore max. 520,00€/mq si ha un valore medio di 430,00€/mq.

**valore medio quello di 430,00€/mq - 20% avremo un valore di 344,00€/mq.**

7

si assume come valore medio 344,00€/mqper il Capannone/Area pertinenza;

Destinazione	Superficie Comm.	Coeff.	Superficie	Valore mq.	Valore
CAPANNONE	407 mq	1.00	407,00 mq	€ 344,00	€ 140.008,00
CORTE ESTERNA	1860,00mq	0.2	372,00mq	€ 344,00	€ 127.968,00
TOTALE					€ 267.976,00

Dal valore complessivo sopra stimato dovranno essere decurtati i seguenti costi:

- Sanzione e spese amministrative € 6.000,00;
- Spese per sondaggi e prove su manufatto € 5.000,00;
- Spese tecniche per Scia in sanatoria, e demolizione fabbricati € 7.000,00;
- Spese tecniche per redazione SCA € 3.000,00;
- Redazione di Docfa per inserimento di nuova planimetria: € 3.000,00

**Totale € 24.000,00**

Per la quantificazione del costo dei lavori di demolizioni dei fabbricati realizzati abusivamente compreso la pulizia e il ripristino dei luoghi, si è fatto riferimento al prezzario della Regione Calabria 2023, in particolare all'art. CAL23\_01.A03.001.001 Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati Prezzo € 13,95 a mc.

Avendo una superfici di mq 435 per un altezza media di mt. 4,2 avremo un quantitative di mc da demolire pari 1827,00 mc.

1827,00 mc x € 13,95 = € 25.486,00 **Totale € 25.486,00**

#### A DETRARRE

Dal valore sopra stimato dovranno essere decurtati i seguenti costi per ripristino stato dei luoghi:

Lavori di demolizioni e ripristino dei luoghi, costo stimato € 25.486,00 circa.

- Spese tecniche SCIA DOCFA e SCA € 15.000,00 circa
- Spese per Sanzioni SCIA e SCA e G.C. € 6.000,00 circa
- Spese Catastali € 3.000,00 circa
- PER Demolizione fabbricati costruiti Abusivamente € 25.486,00 circa

**Totale € 49.486,00**

Tenuto conto delle decurtazioni di cui sopra si assumere il seguente valore:

**VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 267.976,00 - € 49.486,00 = € 218.490,00**

**VALORE COMPLESSIVO € 218.490,00**

Il C.T.U. tanto doveva riferire per l'espletamento dell'incarico ricevuto, resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale per qualsiasi eventuale chiarimento.

IL CTU

Arch. Antonio R. ARCOVIO