

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 28/2017

*BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
CENTRO CALABRIA SOCIETA'
COOPERATIVA*

contro

*XXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX XXX*

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giorgio Previte



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Giorgio Previte**

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I – Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 80/2020 (riunione con R.G. n. 28/2017)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Con l'istanza del 28/09/2018, nella pratica di R.G. n. 28/2017 promossa dalla XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. e P.IVA XXXXXXXXXXXX), con sede legale in XXXXXXXXXXXX (CZ), via XXXXXXXXXXXX n.1, (Creditore), rappresentata e difesa dallo Studio Legale Avv. Maria Maddalena Giungato, nei confronti di XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), con sede in XXXXXXXXXXXX (CS) alla via XXXXXXXXXXXX (Debitore),

la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Grazia Belli, nata a Cosenza il 12/03/1985, C.I. AY 5797757, C.F. BLLGRZ85C52D086Q, P.IVA 03589720782, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, al numero 6291-A, con studio tecnico in Rende (CS) alla via Tevere n.42, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, a seguito della rinuncia di altro professionista, depositata in cartaceo il 26/09/2018 (ALLEGATO 1).

In data 02/10/2018, la sottoscritta accettava l'incarico peritale presso la Cancelleria e si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari (ALLEGATI 2 - 3).

A seguito della relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata nel 2019, alla luce delle errate indicazioni catastali sull'atto di mutuo da cui poi ha avuto origine il pignoramento, il creditore procedente ha presentato istanza di prosecuzione del procedimento, chiedendo che il pignoramento fosse esteso anche alla particella attigua a quella già pignorata nel procedimento n. 28/2017. Trovato accoglimento della richiesta, il procedimento iniziale è stato riunito sotto la nuova richiesta afferente al procedimento n. 80/2020 e in 12/02/2021, la sottoscritta veniva nuovamente incaricata come Consulente d'Ufficio al fine di valutare la particella pignorata nel procedimento n. 80/2020 (ALLEGATO 3a).

2. Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Nomina ctu e rinuncia altro professionista
- ALLEGATO 2 – Verbale di accettazione incarico
- ALLEGATO 3 – Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C.
- ALLEGATO 3a – Nomina ctu nel procedimento 80/2020
- ALLEGATO 4 – Avviso di I sopralluogo
- ALLEGATO 5 – Verbale di I sopralluogo
- ALLEGATO 6 – Avviso di II sopralluogo
- ALLEGATO 7 – Verbale di II sopralluogo
- ALLEGATO 7a – Avviso di III sopralluogo
- ALLEGATO 7b – Verbale di III sopralluogo
- ALLEGATO 8 – Certificazione ex art.567 CPC_p.lla 940
- ALLEGATO 8a – Certificazione ex art.567 CPC_p.lla 940
- ALLEGATO 9 – Visura storica per immobile_foglio 3, p.lla 940
- ALLEGATO 10 – Visura storica per immobile_foglio 3, p.lla 940, sub.1
- ALLEGATO 10a – Visura storica per immobile_foglio 3, p.lla 939, sub.1
- ALLEGATO 11 – Elaborato planimetrico_foglio 3, p.lla 940
- ALLEGATO 12 – Planimetria immobile_ foglio 3, p.lla 940, sub.1
- ALLEGATO 12a – Planimetria immobile_ foglio 3, p.lla 939, sub.1
- ALLEGATO 13 – Estratto di mappa corretto foglio 3
- ALLEGATO 13a – Estratto di mappa foglio 3, p.lla 939
- ALLEGATO 13b – Elenco immobili su foglio 3, p.lla 939
- ALLEGATO 14 – Estratto di matrimonio
- ALLEGATO 15 – Convenzione matrimoniale

- ALLEGATO 16 – Piano Regolatore Territoriale - Norme Tecniche di attuazione del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE “Piana di Sibari – Valle Crati” – Provincia di Cosenza
- ALLEGATO 17 – Tavola 01_Inquadramento territoriale.
- ALLEGATO 18 – Tavola 02_Ortofoto su p.lla 940
- ALLEGATO 18a – Tavola 02a_Ortofoto su p.lla 939
- ALLEGATO 19 – Tavola 03_Difformità in planimetria_p.lla 939
- ALLEGATO 19a – Tavola 03a_Planimetria edifici_p.lla 940
- ALLEGATO 20 – Tavola 04_Pianta edificio abusivo_p.lla 939
- ALLEGATO 21 – Tavola 05_Piante e sezioni - Tettoie
- ALLEGATO 22 – Concessione edilizia immobile_foglio 3, p.lla 940, sub.1
- ALLEGATO 22a – Concessione edilizia immobile_foglio 3, p.lla 939, sub.1
- ALLEGATO 23 – Certificato di collaudo immobile_foglio 3, p.lla 940, sub.1
- ALLEGATO 23a – Progetto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 15/06/1995, prot.10644_p.lla 939
- ALLEGATO 24 – Progetto autorizzato (immobile_foglio 3, p.lla 940, sub.1)
- ALLEGATO 24a – Progetto autorizzato (immobile_foglio 3, p.lla 939, sub.1)
- ALLEGATO 25 – Richiesta di proroga deposito e autorizzazione all'aggiornamento catastale
- ALLEGATO 26 – Proroga e autorizzazione
- ALLEGATO 27 – Istanza DOCFA: aggiornamento planimetria
- ALLEGATO 28 – Accettazione istanza DOCFA: variazione catastale con aggiornamento planimetria particella 940
- ALLEGATO 29 – Domanda di sanabilità del lotto presso il CORAP – Sede Cosenza
- ALLEGATO 30 – Risposta alla domanda di sanabilità da parte del CORAP
- ALLEGATO 31 – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 31a – Atto di pignoramento_RGE 28/2017
- ALLEGATO 31b – Atto di pignoramento_RGE 80/2020
- ALLEGATO 32 – Elenco immobili sul terreno foglio 3 p.lla 940
- ALLEGATO 33 – Estratto di mappa errato foglio 3
- ALLEGATO 34 – Libretto tipo mappale prot. 2001_243079

- ALLEGATO 35 – Domanda ulteriore documentazione catastale
- ALLEGATO 36 – Prima richiesta documentazione Ufficio tecnico Mangone
- ALLEGATO 37 – Risposta ulteriore documentazione catastale
- ALLEGATO 38 – Aggiornamento tipo mappale
- ALLEGATO 39 – Istanza di correzione estratto di mappa
- ALLEGATO 40 – Decreto n.4/2017 Regolamento Unico - CORAP
- ALLEGATO 41 – Contratto di fitto d'azienda con allegati A e B
- ALLEGATO 42 – Regolamento per l'immissione ed il trattamento delle acque reflue industriali e civili e delle acque meteoriche nelle opere e negli impianti consortili - CORAP
- ALLEGATO 43 – Mail Ing. Uccello – CORAP
- ALLEGATO 44 – Richiesta esistenza vincoli e relativa risposta – Comune di Mangone
- ALLEGATO 45 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 46 – Descrizione sintetica
- ALLEGATO 47 – Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

3. Dati degli immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono situati in Mangone (CS) e sono così individuati:

- DATI CATASTALI Terreno: Ente urbano sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 940, superficie 3.287 mq;**
- DATI CATASTALI Fabbricato: Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – Cat. D/7, sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 940, sub. 1**, rendita € 3.616,59.
- DATI CATASTALI Terreno: Ente urbano sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 939, superficie 5.923 mq;**
- DATI CATASTALI Fabbricato: Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – Cat. D/7, sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 939, sub. 1**, rendita € 5.151,71.

- Fabbricati e terreni sono intestati alla XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX).

4. Cronologia principali operazioni peritali

- 05/10/2018: Richiesta documentazione catastale (visure, planimetrie, estratto di mappa) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 11/10/2018: Primo sopralluogo;
- 16/10/2018: Richiesta Tipo Mappale n.243079/2001 (Estratto tabelle di misurazione) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 23/10/2018: Richiesta Tipo Mappale n.243079/2001 (parte grafica) presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 31/10/2018: Richiesta e ritiro documentazione urbanistica e catastale presso il Comune di Mangone (CS);
- 12/11/2018: Recupero documentazione per correzione indicazione particellare;
- 13/11/2018: Istanza di rettifica terreni presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio;
- 20/11/2018: Secondo sopralluogo;
- 29/11/2018: Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'executato. Acquisizione del medesimo (si precisa che presso il Comune di residenza dell'executato non è stata trovata alcuna documentazione, per cui il CTU è stato indirizzato erroneamente al Comune di Cosenza, dal quale ha ricavato poi una trascrizione di matrimonio proveniente dal Comune di Dipignano. Solo qui, il CTU è riuscito a recuperare l'estratto dell'atto di matrimonio dell'executato; su tale estratto le annotazioni a margine non specificavano il regime dei beni, per cui è stato necessario chiedere all'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, copia della convenzione matrimoniale). Acquisizione di copia della Convenzione matrimoniale.
- 11/12/2018: Deposito domanda di sanabilità del lotto presso il CORAP – Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive, sede di Cosenza - Consorzio Per Lo Sviluppo Industriale Della Provincia Di Cosenza (ex Consorzio ASI), della sanabilità delle strutture non autorizzate.

- 14/12/2018: Richiesta presso lo studio notarile Notaio Stefania Lanzillotti di copia atto contratto di affitto d'azienda.
- 19/12/2018: Richiesta rinvio deposito e autorizzazione all'aggiornamento planimetrico.
- 07/01/2019: Concessione proroga deposito e autorizzazione all'aggiornamento planimetrico.
- 21/01/2019: Richiesta di ulteriore documentazione urbanistica al Comune di Mangone (CS).
- 21/01/2019: Richiesta di esistenza di oneri di gestione per i lotti insistenti sull'area di sviluppo di Piano Lago – Mangone (CS), presso il CORAP.
- 28/01/2019: Ritiro ulteriore documentazione urbanistica presso il Comune di Mangone (CS).
- 29/01/2019: Richiesta copia variazione di classamento prot. n. 287644/2001 presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio per esecuzione aggiornamento planimetrico
- 01/02/2019: Inoltro istanza DOCFA presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio per aggiornamento planimetrico;
- 06/02/2019: Termine presentazione Relazione di consulenza alle parti;
- 12/02/2021: nomina nel ricongiungimento del procedimento esistente al nuovo procedimento di pignoramento della particella 939;
- 25/02/2021: Richiesta via pec della documentazione urbanistica e catastale presso il Comune di Mangone (CS), in relazione alla particella 939;
- 25/02/2021: Richiesta via pec della documentazione progettuale e autorizzazioni afferenti alla particella 939, presso il CORAP – Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive, sede di Cosenza - Consorzio Per Lo Sviluppo Industriale Della Provincia Di Cosenza (ex Consorzio ASI);
- 01/03/2021: Consultazione telematica della documentazione catastale (visure, estratto di mappa, elenco immobili) sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, relativamente alla particella 939;
- 05-09/03/2021: Richiesta via pec della planimetria catastale della particella 939, all'indirizzo dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio;

- 05/03/2021: (terzo) Sopralluogo su particella 939;
- 08/03/2021: Ritiro documentazione progettuale e autorizzazioni afferenti alla particella 939, presso il CORAP;
- 06/04/2021: Ritiro documentazione urbanistica e catastale presso il Comune di Mangone (CS), in relazione alla particella 939;
- 21/04/2021: Rilascio bozza alle parti.

4.1. Svolgimento delle indagini peritali mediante sopralluogo

Le operazioni peritali mediante sopralluogo presso i luoghi oggetto dei procedimenti (RGE 28/2017 e RGE 80/2020), indicati sui rispettivi atti di pignoramento con gli identificativi catastali: catasto fabbricati del Comune di Mangone, al foglio n.3, particella n.940 sub. 1 e particella 939 sub.1, e catasto terreni del Comune di Mangone, al foglio n.3, particella n.940 e particella 940, sono state eseguite in tre distinte giornate.

4.1.1 Primo sopralluogo

A seguito dell'accordo con il Dott. Antonio Lavorato, Custode del bene immobile oggetto del contenzioso, e avvisate le parti mediante PEC per la parte creditrice e raccomandata a/r per la parte debitrice (ALLEGATO 4), il CTU si recava in data 11/10/2018, con il Custode presso il luogo oggetto del procedimento sito in Mangone (CS), nell'agglomerato industriale della località Piano Lago. Alla presenza del Dott. Antonio Lavorato e del Sig. XXXXXXXXXXXX, titolare e amministratore della XXXXXXXXXXXX, il CTU esponeva un'anomalia riscontrata nella documentazione catastale circa la non corretta ed univoca identificazione particellare del bene sull'estratto di mappa. Nella fattispecie, sull'estratto di mappa era stato rilevato lo scambio delle particelle identificative del bene immobile oggetto del procedimento e del bene immobile confinante.

Per la non corretta ed univoca identificazione del bene immobile oggetto del procedimento, con il Custode Dott. Lavorato, si è proceduti alla redazione di un verbale congiunto in cui è stata sottolineata la situazione esposta, con la riserva di indagare ulteriormente per la correzione della documentazione catastale (ALLEGATO 5).

4.1.2 Secondo sopralluogo

Premettendo che nel tempo intercorrente tra primo e secondo sopralluogo, è stata risolta la problematica relativa alla documentazione catastale, dal momento che è stato appurato che la non corretta ed univoca identificazione particellare sull'estratto di mappa è da addebitare agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, per mero errore di trascrizione, ed avendo il CTU presentato istanza di correzione presso gli stessi uffici, a seguito dell'accordo con il Dott. Antonio Lavorato e avvistate le parti mediante PEC per la parte creditrice e raccomandata a/r per la parte debitrice (ALLEGATO 6), il CTU si recava il 20/11/2018 presso l'immobile oggetto del procedimento per il secondo sopralluogo finalizzato ad un'attenta osservazione dello stato dei luoghi e ai rilievi del caso.

Alla presenza del Dott. Antonio Lavorato e del Sig. XXXXXXXXXXXX, per quanto di mia competenza, sono stati rilevati lo stato di fatto e le misurazioni degli immobili (ALLEGATO 7). Nello specifico, durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- sono state riscontrate difformità in planimetria per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Mangone, foglio n.3 particella n.940 sub.1, rispetto agli elaborati assentiti e depositati sia in Comune che al Catasto;
- sono state rilevate le dimensioni di un immobile e di due tettoie, realizzati senza alcuna autorizzazione e non censiti al Catasto fabbricati del Comune di Mangone, ma insistenti in parte sull'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Mangone, al foglio n.3, particella n.940.

4.1.3 Terzo sopralluogo

Alla luce del nuovo procedimento di esecuzione immobiliare sulla particella 939, che ha quindi permesso la riunione sotto un unico procedimento di pignoramento delle particelle 940 e 939, previo avviso alle parti (ALLEGATO 7a), in data 08/03/2021, il CTU si recava sui luoghi di causa, per visionare nel dettaglio lo stato di fatto della particella 939.

Alla presenza del Dott. Antonio Lavorato, nuovamente custode incaricato nel procedimento, e del Sig. XXXXXXXXXXXX, per quanto di mia competenza, sono stati rilevati lo stato di fatto e le misurazioni degli immobili ricadenti sulla particella 939. Nello specifico:

- è stata rilevata la presenza di diverse costruzioni, realizzate senza alcuna autorizzazione sia da parte del CORAP che dell'amministrazione comunale e non censiti al Catasto fabbricati del Comune di Mangone, ma insistenti in parte sull'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Mangone, al foglio n.3, particella n.939.

In ALLEGATO 7b, il verbale di questo ultimo sopralluogo.

5. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e risposta agli stessi

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

I Valutazione preliminare:

“...proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.”

Risposta alla I Valutazione preliminare:

Il CTU, presa visione del fascicolo, si è accertato della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Dalla documentazione risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di n. 2 certificazioni notarili sostitutive, ognuna afferente alle particelle pignorate separatamente nei procedimenti RGE 28/2017 e RGE 80/2020.

Nel primo procedimento, la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Dott. Leucio Gissona, è una certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale (ALLEGATO 8). Il CTU ha verificato che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare, in detta certificazione sono riportati due titoli di acquisto – uno risalente al 1986 e l'altro al 2001 - relativi all'odierna particella 940. Tali titoli sono:

- quanto alle particelle 414 di are 14,05 e 89/b di are 6,25 (successivamente definita con la particella 536 del foglio 3), con atto di acquisto a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 28.07.1986

(Rep.10122), trascritto il 07.08.1986 ai nn° 14490 R.G. e 134659 R.P. dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI - VALLE CRATI con sede in Cosenza.

- quanto alle quanto alle particelle 919 di are 55,30; 924 di are 9,00; 921 di are 4,80 e 923 di are 2,70 del foglio 3, con atto di acquisto a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi in data 19.03.2001 (Rep.49044), trascritto il 22.03.2001 ai nn° 6712 R.G. e 5282 R.P dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI VALLE CRATI con sede in Cosenza.

Nel secondo procedimento, la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Dott.ssa Maria Gissonna, è una certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale (ALLEGATO 8a). Anche in questo caso, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In particolare, in detta certificazione sono riportati due titoli – uno risalente al 1983 e l'altro al 2001 - relativi all'odierna particella 939. Tali titoli sono:

- quanto alla particella 90 di are 92,50 da cui derivano quelle alienate, al CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI - VALLE CRATI con sede in Cosenza, in virtù del decreto di esproprio emesso dalla Prefettura di Cosenza il 4 maggio 1983, trascritto il 28 dicembre 1983, ai nn° 29060 R.G. e 73205 R.P., effettuato nei confronti di Mauro Maria nata a Cosenza il 21 luglio 1924;

- quanto alle quanto alle particelle 919 di are 55,30 e 924 di are 9,00, dai quali risulta generato l'ente urbano ove insiste il suddetto immobile, alla XXXXXXXXXXXX con atto di acquisto a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi in data 19.03.2001 (Rep.49044), trascritto il 22.03.2001 ai nn° 6712 R.G. e 5282 R.P dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI VALLE CRATI con sede in Cosenza.

II Valutazione preliminare:

“...In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”

Risposta alla II Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta il deposito da parte del creditore procedente né dell'estratto catastale attuale, né di quello storico, per la particella 940. Il CTU, a seguito della richiesta della documentazione catastale (visure – ALLEGATI 9-10, planimetrie ALLEGATI 11-12, estratto di mappa corretto- ALLEGATO 13) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio, ha potuto constatare che dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sulla particella 940 sono indicati nella certificazione notarile.

Analogamente dicasi per la situazione afferente alla particella 939. Mancando il deposito della documentazione catastale, il CTU, a seguito di formale richiesta, ha ottenuto la visura storica (ALLEGATO 10a), la planimetria (ALLEGATO 12a), l'estratto di mappa (ALLEGATO 13a), l'elenco immobili (ALLEGATO 13b).

III Valutazione preliminare:

“...In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Risposta alla III Valutazione preliminare:

Dalla visione del fascicolo telematico, non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato. A seguito della richiesta presso il Comune di Dipignano, il CTU ha verificato che l'esecutato ha contratto matrimonio il giorno 02 marzo 1975. Si allega estratto di matrimonio – ALLEGATO 14. Si precisa che l'indicazione a margine dell'estratto di matrimonio annota che con atto in data 30.07.1985, repertorio n. 5.156, a rogito del Notaio Vittorio Fiore, l'esecutato e la moglie – XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX – frazione XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX – hanno stipulato <<convenzioni matrimoniali>>. Non

essendo specificato cosa prevedessero tali <<convenzioni matrimoniali>>, è stato necessario richiedere all'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, copia di tale documento, da cui risulta la separazione dei beni (ALLEGATO 15).

1° Quesito:

“...provveda l'esperto... l) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Risposta al 1° Quesito:

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 940

Il bene oggetto del provvedimento di esecuzione RGE 28/2017 e della stima è situato in Mangone (CS) alla località Piano Lago ed è identificato catastalmente con i seguenti dati:

- Terreno: Ente urbano sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 940, superficie 3.287 mq;**
- Fabbricato: Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – **Cat. D/7**, sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 940, sub. 1**, rendita € 3.616,59.

Si allegano le visure catastali (ALLEGATI 9-10).

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Mangone (ALLEGATO 13), i confini del bene oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 3:

- a nord con la particella 1334;
- ad ovest con le particelle 1335, 488, 383, 1337, 1340;
- a sud con la particella 1044 – relitto stradale;
- a est con la particella 393.

Il bene presenta un'estensione di circa 32,25m di larghezza e circa 104,20 m di lunghezza, sul quale sorgono due edifici a piano terra di circa 706 mq e di 436,2 mq, rispettivamente. Il più grande

tra i due edifici è posto circa al centro dell'intera area, lasciando una distanza dai confini ovest ed est di circa 3,74 m e 6,74 m rispettivamente, e di circa 19,46 m dall'edificio più piccolo.

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 939

Il bene oggetto della riunione del provvedimento di esecuzione RGE 80/2020 e della stima, considera anche quanto segue:

- Terreno: Ente urbano sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 939, superficie 5.923 mq**;
- Fabbricato: Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – Cat. D/7, sito in Mangone (CS), località Piano Lago, censito al **Foglio 3, particella 939, sub. 1**, rendita € 5.151,71.

Si allega la visura catastale (ALLEGATI 10a).

Dall'estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di Mangone (ALLEGATO 13a), i confini del bene oggetto del presente provvedimento sono così identificati sul foglio 3:

- a nord con la particella 1334;
- ad est con la particella 980;
- a sud con la particella 1044 – relitto stradale;
- ad ovest con la particella 940.

Il bene presenta un'estensione di circa 54,4 m di larghezza e circa 104,20 m di lunghezza, sul quale sorgono: un edificio di circa 780 mq (capannone principale); un locale lavorazione di circa 208 mq; un locale compressore di circa 32 mq; un deposito di circa 44 mq; un ulteriore deposito posto sul confine est di circa 300 mq. Inoltre, sulla stessa particella insiste una parte dei locali il cui accesso è sulla particella 940, per una superficie di circa 28.8 mq. A tutto ciò si aggiunge un ulteriore ingombro di circa 107 mq dovuto alla struttura del forno di verniciatura e di circa 106 mq dei macchinari (motori, tubazione, pompe, aspiratori, ecc.) necessari al suo funzionamento.

Possibilità di formare più lotti

Alla luce del nuovo pignoramento sulla particella 939, per quanto riguarda la possibilità di formazione di uno o più lotti nell'area in esame, è parere del CTU considerare due lotti, coincidenti

ognuno con l'estensione delle particelle catastali 940 e 939. Tale scelta trova valore nelle seguenti motivazioni:

- i due agglomerati industriali, per quanto facenti parte della stessa ditta, sono stati autorizzati e realizzati in tempi differenti. Ciò quindi prevedeva che le particelle in oggetto potessero essere vendute anche separatamente;
- visto il mercato immobiliare corrente, è sicuramente più facile vendere il complesso industriale in due lotti piuttosto che in uno singolo.

E' però corretto precisare che, poiché le due particelle fanno parte degli agglomerati industriali delle Unità Operative del CORAP – Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive, la formazione di lotti differenti deve rispettare i regolamenti del Consorzio, in particolar modo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale (approvato con D.P.G.R.C. n. 653 del 18/11/1998 – variante Delibera n.5 del 30/10/2002) (ALLEGATO 16) del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE “Piana di Sibari – Valle Crati” – Provincia di Cosenza. Tali norme sono ancora valide poiché il Consorzio che le ha emanate è stato accorpato, insieme agli analoghi di Catanzaro, Cosenza, Crotone, Vibo e Reggio Calabria, nell'unico ente CORAP (decreto regionale N° 115 Del 29.06.2016), il quale le ha recepite e mantenute in essere per la provincia di Cosenza.

Nel dettaglio, l'art. 12 di dette norme, impone i parametri edilizi in base ai quali predisporre un progetto nell'area CORAP; tra i parametri stabiliti, si parla di “distacco dalla recinzione (Dr)”, il quale deve essere di almeno 8 m per edifici al di sotto di 8 m di altezza. Questo parametro, formalmente non verificato nemmeno nello stato attuale – la distanza tra i due capannoni autorizzati delle particelle 939 e 940 è di circa 6 m -, verrebbe a diminuire anche nella formazione di due lotti: infatti, si dovrebbe realizzare una recinzione posizionata proprio a cavallo del confine tra le due particelle che, per quanto minimale possa essere, assorbirà almeno altri 10-15 cm da questa distanza tra i due capannoni. È però lecito pensare che, poiché all'epoca della realizzazione dei due capannoni industriali esisteva già questa distanza risicata e nonostante ciò, i progetti siano stati autorizzati in deroga all'art.12, anche oggi si può chiedere la deroga all'art. 12 presso il CORAP, a patto che la movimentazione dei macchinari e dei materiali avvenga sui lati opposti da questa zona tra i due capannoni.

2° Quesito:

“...provveda l'esperto... 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;”

Risposta al 2° Quesito:**RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 940**

Il primo bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Mangone (CS), alla località Piano Lago, nella zona industriale. L'ALLEGATO 17 mostra l'inquadramento territoriale. Si compone di un terreno di 3.287 mq catastali su cui sorgono diversi fabbricati, utilizzati attualmente per le attività relative alla riparazione delle carrozzerie dei veicoli industriali e civili (ALLEGATO 18).

Il più grande di questi fabbricati, di circa 706 mq di superficie, è un opificio, realizzato secondo le autorizzazioni comunali ed identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 940, sub.1; esso è suddiviso in area di lavorazione (con altezza degli ambienti pari a 5 m) ed in uffici e alloggio custode (con altezza degli ambienti pari a 3,20 m). L'opificio presenta una struttura mista: per gli uffici e alloggio custode, la struttura è in calcestruzzo armato, con tompagnature perimetrali in blocchetti di calcestruzzo e tramezzi in laterizio forato; per l'area lavorazione la struttura portante è metallica. La copertura a falde inclinate è in lastre di fibrocemento. I serramenti finestrati e i portoni sono in alluminio e vetro singolo. Internamente, anche la pavimentazione differisce a seconda dei locali: nella parte destinata all'area lavorazione, la pavimentazione è quella tipica industriale, realizzata con lastre di 2x2 m di calcestruzzo, ad eccezione della zona servizi, dove pavimento e rivestimento sono realizzati con mattonelle 0.2x0.2m in ceramica. Nella parte adibita ad uffici e alloggio custode, la pavimentazione è stata realizzata con mattonelle 0.2x0.2 m, in ceramica (uffici e rivestimenti dei servizi) e in graniglia di marmo chiaro (tutti gli altri ambienti). Per quanto riguarda la divisione degli ambienti interni, durante il II sopralluogo, sono state rilevate delle difformità rispetto alla planimetria assentita in fase di progetto e depositata al catasto (ALLEGATO 12). L'ALLEGATO 19 mostra la comparazione tra quanto assentito e quanto constatato in fase di sopralluogo: attualmente, per quanto riguarda l'area lavorazione, essa è divisa a metà da un setto amovibile in pannelli di legno; mentre, per quanto riguarda la zona destinata ad

uffici e alloggio custode, le divisioni interne realizzate in laterizio forato da 0.1m, identificano gli ambienti elencati in Tab.1, con le relative estensioni:

Tabella 1. Aree del fabbricato N.C.E.U. foglio 3, particella 940, sub.1

AREE	mq
Area lavorazione_sezione ovest	240,36
Area lavorazione_sezione est	222,78
Servizi (docce /wc/ spogliatoio) area lavorazione_sezione est	16,78
Ufficio 1	25,10
WC1	2,80
Ufficio 2	11,34
WC2	2,34
Disimpegno 1	47,50
Disimpegno 2	13,34
Soggiorno	37,77
Ripostiglio	2,95
WC3	4,42
Corridoio	9,80
Stanza 1	10,63
Stanza 2	11,50

L'opificio è dotato di impianti elettrico, idrico e fognario funzionanti. Nella zona adibita ad alloggio custode, è inoltre presente un impianto termico con termocamino collegato ai radiatori, per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il secondo fabbricato, costruito in assenza di autorizzazioni e non censito al N.C.E.U., di circa 436,20 mq di superficie totale, è un capannone di altezza media pari a 4.4 m, che si compone di due parti, chiamate "locale lavorazione 1" (179,4 mq) e "locale lavorazione 2" (239 mq) nell'ALLEGATO 20. Questo fabbricato è posizionato ad una distanza di circa 3,30 m dal confine nord-ovest del terreno identificato con particella 940 ed è insistente in parte sul terreno identificato con la particella 939: infatti, un'area di circa 13 mq del "locale lavorazione 1" ricade nella particella 939 (si veda area contrassegnata in grigio nell'ALLEGATO 20), così come un'area di circa 10 mq di un edificio insistente sulla particella 939, ricade nella particella 940 (si veda area contrassegnata in blu nell'ALLEGATO 20). Alle spalle di questi due locali lavorazione e comunicanti con essi, sono stati ricavati dei depositi di pezzi di ricambio e auto, costruiti sempre

in assenza di autorizzazioni e non censiti al N.C.E.U.; tali depositi presentano una struttura portante precaria e non idonea staticamente. Gli stessi terminano proprio sul confine nord-ovest della particella 940. Strutturalmente, il capannone presenta una membratura in acciaio costituita da pilastri e capriate sulle quali è alloggiata la copertura a falda unica in lamiera zincata coibentata, mentre le chiusure verticali sono state realizzate in parte in lamiera grecata zincata (lati est e ovest), in parte in blocchi di cemento (lato nord). Su tutto il lato sud di tale fabbricato, le chiusure verticali sono realizzate mediante pannelli in lamiera e vetro, sulle quali si aprono i passaggi pedonali e carrabili. I restanti serramenti finestrati sono in alluminio e vetro semplice.

Infine, sullo stesso terreno, sono state edificate anche due tettoie, sempre in assenza di autorizzazioni e non censite al N.C.E.U.: la prima di 35,9 mq (denominata Tettoia 1 nell'ALLEGATO 21), si trova in aderenza all'opificio sul lato sud, in corrispondenza dell'ingresso dell'alloggio custode; la seconda (denominata Tettoia 2 nell'ALLEGATO 21), a ridosso del confine sud-est del lotto, ricade per circa 52,7 mq sul terreno di cui alla particella 940, mentre per i restanti 41 mq circa sul terreno confinante (particella 383). Entrambe le tettoie sono realizzate in lamiera grecata zincata su struttura di ferro (piante e sezioni delle tettoie sono riportate nell'ALLEGATO 21).

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 939

Il secondo bene oggetto della presente stima si trova nel Comune di Mangone (CS), alla località Piano Lago, nella zona industriale. L'ALLEGATO 17 mostra l'inquadramento territoriale. Si compone di un terreno di 5.923 mq catastali su cui sorgono diversi fabbricati, utilizzati attualmente per le attività relative alla verniciatura delle carrozzerie dei veicoli industriali e civili (ALLEGATO 18a).

Il più grande di questi fabbricati, di circa 780 mq di superficie, è un opificio, realizzato secondo le autorizzazioni comunali ed identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 939, sub.1; all'interno non ha suddivisioni, ma si presenta come un'unica area da lavoro di altezza media paria a 7 m, destinata alla riparazione e successiva verniciatura dei veicoli. L'opificio presenta una struttura composta da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, adatti per tompagnature di capannoni; la copertura a falde inclinate è realizzata con lo stesso materiale e ricoperta con alluminio. I serramenti finestrati e i portoni sono in alluminio e vetro singolo. Internamente, la pavimentazione

è quella tipica industriale, realizzata con lastre di 2x2 m di calcestruzzo. L'impianto elettrico è funzionante. In ALLEGATO 12a, si può osservare la planimetria dell'opificio.

L'opificio presenta due grandi aperture sui lati sud e nord: quella sul lato sud è l'apertura d'ingresso principale, di circa 7 m, munita di porte scorrevoli in alluminio e vetro. L'apertura sul lato nord è più ampia, circa 14,3 m e non ha serramenti di chiusura. Attraverso tale apertura si accede ad un'area lavorazione di circa 200 mq e alla struttura del forno per la verniciatura dei veicoli, che occupa circa 107 mq. L'area lavorazione è stata realizzata con pannelli metallici e presenta sul lato est e nord delle aperture finestrate di 7,35 m e 3 m rispettivamente. La copertura, che è retta da una struttura metallica, è in lastre metalliche controsoffittata. Sul lato est di quest'area lavorazione è stato ricavato un piccolo servizio composto da un antibagno di 1,7m x 1,5m e bagno di 1,35 m x 1,5m, entrambi rivestiti con piastrelle di ceramica. Anche per l'area di lavorazione, i serramenti finestrati e le porte di accesso sono in metallo e vetro singolo. Internamente, la pavimentazione è quella tipica industriale, realizzata con lastre di 2x2 m di calcestruzzo.

Accanto a tale area, è stato ubicato il forno per la verniciatura, una struttura amovibile di circa 107 mq. Per il suo funzionamento, il forno necessita di alcune attrezzature (motori, sistemi areazione, tubature, ecc.) il cui ingombro è di circa 135 mq, a cavallo tra le due particelle catastali 939 e 940 (in realtà solo circa 10 mq ricadono nella particella 939). Le attrezzature di supporto al funzionamento del forno, sono state coperte con una tettoia metallica.

Proprio a ridosso dei confini nord ed est, sono presenti una serie di fabbricati: sul lato nord si hanno un deposito di circa 44 mq e un locale in cui è ubicato un grosso compressore industriale di circa 31,4 mq; prevalentemente sul lato est, è ubicato un altro grande deposito di circa 300 mq. Il primo deposito di circa 44 mq ha una struttura in blocchi di cemento intonacati, copertura in alluminio zincato e verniciato, così come la porta di accesso; analoga composizione ha il locale che ospita il compressore. Il deposito che si estende principalmente sul lato est, è invece stato realizzato in lamiera ondulata su tutti i lati e sulla copertura.

A ridosso del confine sud, accanto al cancello d'ingresso all'area, si estende una tettoia in lamiera, adibita attualmente a copertura di posti auto.

Si veda l'ALLEGATO 19a per le planimetrie degli altri edifici esistenti, oltre l'opificio, sulla particella 940.

L'ALLEGATO 45 mostra una raccolta fotografica dell'attuale stato di fatto di tutti gli immobili fino ad oggi rilevati sulle due particelle dell'intero compendio industriale.

Per entrambe le particelle, in relazione agli edifici che ricadono su di esse, essendo fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, in base all'art. 10, 8-ter del D.P.R. 633/1972, la loro vendita è esente da IVA. Ciò è avvalorato anche dall'art. 43 T.U.I.R (D.P.R 917/86 e s.m.i.) che dispone che: "Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato". Tra tali tipologia di immobili non abitativi, rientrano quelli appartenenti ai gruppi di categorie catastali del gruppo D (immobili a destinazione speciale, quali opifici, alberghi, case di cura ed ospedali con fine di lucro, istituti di credito), tra i quali si segnalano gli opifici.

3° Quesito:

“...provveda l'esperto... 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L 47/1985;”

Risposta al 3° Quesito:

L'immobile oggetto del procedimento RGE 28/2017, risulta edificato posteriormente alla data del 2 settembre 1967, come si evince da concessione edilizia prot. 1946 – Pratica Edilizia n.18 del 1985 rilasciata dal Comune di Mangone (CS) (ALLEGATO 22).

L'immobile oggetto della riunione dei procedimenti RGE 80/2020, risulta anch'esso edificato posteriormente alla data del 2 settembre 1967, come si evince da concessione edilizia prot. 1923 – Pratica Edilizia n.04 del 08/05/1996 rilasciata dal Comune di Mangone (CS) (ALLEGATO 22a).

4° Quesito:

“...provveda l’esperto... 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Risposta al 4° Quesito:**RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 940**

L’immobile oggetto del provvedimento RGE 28/2017, ovvero identificato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 940, sub.1, è stato realizzato a seguito di concessione edilizia prot. 1946 – Pratica Edilizia n.18 del 1985 rilasciata dal Comune di Mangone (CS) (ALLEGATO 22) e collaudato dall’Ing. XXXXXXXXXXXXX, secondo quanto prescritto nel certificato di collaudo depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 23/12/1988, prot.23615 (ALLEGATO 23).

Allo stato dei fatti, si riscontrano però due problematiche.

1. Come evidenziato in precedenza, in fase di sopralluogo, la prima problematica è relativa le difformità nella divisione interna degli ambienti, rispetto agli elaborati allegati alla suddetta concessione edilizia. Tali difformità riguardano la parte adibita ad uffici e alloggio custode: dalla tavola “Planimetrie – piante – prospetti – sezioni” del progetto autorizzato dal Comune di Mangone (ALLEGATO 24) e dalla planimetria depositata al catasto (ALLEGATO 12), si riscontra:
 - la divisione della “sala esposizione” in due parti, delle quali una è stata annessa all’alloggio custode;
 - la realizzazione in questa parte annessa all’alloggio custode, di due stanze ed il relativo corridoio.

Si rimanda all'ALLEGATO 19 per la rappresentazione grafica delle difformità sulle due planimetrie.

Tali difformità nella divisione interna degli ambienti sono state realizzate con molta probabilità successivamente alla costruzione dell'intero immobile, poiché nulla è stato rilevato in fase di collaudo.

Per la correzione di tali difformità è stata richiesta alla S.V., l'autorizzazione all'aggiornamento planimetrico catastale (ALLEGATO 25). A seguito dell'autorizzazione (ALLEGATO 26), la scrivente ha provveduto ad inoltrare l'istanza di aggiornamento della planimetria catastale (ALLEGATO 27). La nuova planimetria catastale risulta come in ALLEGATO 28.

2. La seconda problematica è relativa alle altre opere insistenti sul lotto di cui al N.C.E.U. foglio 3, particella 940, descritte al punto precedente, le quali sono invece prive di qualsiasi titolo autorizzativo e non risulta per nessuna di essa, come verificato presso gli uffici competenti (Comune di Mangone e CORAP), alcun procedimento di condono in atto.

In merito alla sanabilità di tali opere abusive, è stata presentata domanda al CORAP – sede di Cosenza (ALLEGATO 29). In data 07/01/2019, il CORAP inviava risposta alla domanda di sanabilità, precisando che, di tutti gli edifici abusivi presenti sul lotto in oggetto, “è sanabile soltanto la tettoia 1 indicata nella tavola B_PLANIMETRIA FABBRICATI” (ALLEGATO 30), ovvero la tettoia in aderenza all'opificio autorizzato (tettoia 1 dell'ALLEGATO 21).

Alla luce della risposta ottenuta dall'ente, per il rispetto dei regolamenti vigenti sul lotto, devono essere eseguite due azioni di sanatoria:

2.a) la demolizione dei fabbricati non autorizzati insistenti sui confini del lotto stesso, ovvero il capannone consistente nelle due sale lavorazione (ALLEGATO 20) e la tettoia 2 insistente sul confine sud del lotto (ALLEGATO 21). Per tale azione, preventivamente va presentata pratica di “DIA in sostituzione del Permesso di costruire” presso il Comune di Mangone (CS), in cui si denuncia la demolizione che dovrà avvenire. La pratica ha il costo di circa 100 € di istruttoria, oltre l'onorario del tecnico incaricato. A seguito dell'assenso del Comune, la demolizione di tali fabbricati può iniziare; dal Prezziario Calabria 2017 –

opere civili, si ricavano i prezzi correnti per la demolizione delle opere e il conferimento ad impianto autorizzato:

PR.R.0210.10.a Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature e inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno - € 12,78/mc.

PR.E.0160.10.l Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04. - € 0,06/kg

Risulta quindi:

Tabella 2: Costi demolizioni e conferimento ad impianto per opere abusive non sanabili

	Superficie [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]	Costo demolizione [€]
Locale lavorazione 1	179,4	4,40	789,36	10.088,02
Locale lavorazione 1	239	4,40	1.051,6	13.439,45
Tettoia 2	52,7	4,5 (altezza media)	237,15	3.030,78
		Totale demolizione		26.558,25
Materiale da conferire (stima)	~10.000 kg	Totale Conferimento		600,00
		TOTALE [€]		26.564,25

2.b) Per la tettoia 1 di cui alla risposta del CORAP (ALLEGATO 30), la sua sanabilità comporterà innanzitutto la presentazione di diverse istanze, presso il Comune di Mangone (CS), presso il CORAP e infine presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio. Presso il Comune, è necessario presentare una SCIA in sanatoria dei lavori già ultimati, per una spesa di € 516 più le spese di istruttoria, oltre onorario del tecnico abilitato. Presso il CORAP, è necessario aggiornare il fascicolo con l’inserimento della tettoia 1, per una spesa di € 200 di istruttoria. Infine, solo dopo le pratiche di sanatoria presentate in Comune, presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, è necessario presentare due istanze di aggiornamento catastale sia per la planimetria dell’edificio tramite DOCFA, rappresentando anche la tettoia 1; sia un aggiornamento dell’estratto di mappa, tramite PREGEO, in cui sia inglobata la sagoma della tettoia 1 in quella dell’opificio. I costi di queste ultime due istanze ammontano a € 100,00 per il DOCFA e € 105,00 per il PREGEO come spese di istruttoria, oltre onorario del tecnico abilitato.

Si può anche optare per la demolizione della suddetta tettoia 1; in tal caso, utilizzando gli stessi prezzi segnalati sopra:

Tabella 3: Costi demolizione e conferimento ad impianto autorizzato per opere abusive sanabili

	Superficie [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]	Costo demolizione [€]
Tettoia 1	35,9	3,00	107,7	1.376,40
		Peso [kg]		Costo Conferimento [€]
Materiale da conferire (stima)		~1.000		60,00
		TOTALE [€]		1.436,40

Conviene quindi sanare la Tettoia 1, dal momento che il costo per la sanatoria è minore rispetto al costo della demolizione e considerando il fatto che la tettoia può rappresentare un valore aggiunto.

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 939

L’immobile oggetto del provvedimento di riunione RGE 80/2020, ovvero identificato al N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 939, sub.1, è stato realizzato a seguito di concessione edilizia prot. 1923 – Pratica

Edilizia n.04 del 08/05/1996 rilasciata dal Comune di Mangone (CS) (ALLEGATO 22a), a sua volta basata sulla presentazione e validazione de progetto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 15/06/1995, prot.10644 (ALLEGATO 23a).

In ALLEGATO 24a sono riportate le tavole di progetto di ciò che è stato autorizzato sia dal Comune, che dal CORAP sulla particella 939. Dallo studio di dette tavole, è evidente che l'unica struttura autorizzata è l'opificio di circa 780 mq, nato appunto come ampliamento di quanto esistente sulla particella attigua, la n. 940. Risultano quindi non autorizzate e dunque abusive, le seguenti opere:

1. deposito sul lato nord,
2. locale compressore sempre sul lato nord,
3. altro deposito prevalentemente esteso sul lato est,
4. tettoia di copertura dei posti auto, sul alto sud
5. area lavorazione, a ridosso dell'opificio.

Considerando le norme tecniche del CORAP (ALLEGATO 16) e la risposta che il CORAP aveva già fornito circa le opere abusive sulla particella 939, dal momento che nessun regolamento è stato mutato, si può facilmente dedurre che per sanare l'attuale stato di fatto, le opere n.1-2-3-4 devono essere demolite poiché proprio sul confine della particella 940; la n. 5, sebbene non sul confine, non rispetta la distanza di almeno 8 m da esso, in quanto si trova a 7 m.

Si procede quindi al calcolo dei costi di sanatoria, come precedentemente descritto per la particella 940. Il costo della presentazione della DIA è unico per cui non va conteggiato per la particella 939. Seguendo sempre i prezzi del Prezziario Calabria, le demolizioni sulla particella 939 sono indicate in tab.4:

Tabella 4 Costi demolizioni e conferimento ad impianto per opere abusive non sanabili

	Superficie [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]	Costo demolizione [€]
Deposito_nord	44	~2	88	1.124,64
Locale compressore	31,4	~2	62,8	802,59
Deposito_est	300	~5	1500	19.170
Area lavorazione	200	7	1400	17.892
Tettoia_sud	~100	~1,9	190	2.428,20
		Totale demolizione		41.417,43

Materiale da conferire (stima)	~20.000 kg	Totale Conferimento	1.200,00
		TOTALE [€]	42.617,43

5° Quesito:

“...provveda l’esperto... 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

Risposta al 5° Quesito:

Si veda ALLEGATO 31 – Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 16992 del 06/03/2001 – Comune di Mangone (CS). Tale certificato vale per entrambe le particelle considerate nel procedimento.

6° Quesito:

“...provveda l’esperto... 6) ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”

Risposta al 6° Quesito:

Dall’atto di pignoramento (ALLEGATO 31a) si legge che << ...a garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal suindicato mutuo, la parte mutuataria “XXXXXXXXXXXX” interveniva anche quale datrice d’ipoteca, concessa per la somma di € 820.000,00, su capannone industriale sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX (Cs) alla località XXXXXXXXXXXX, di piena ed esclusiva proprietà, della predetta società mutuataria (così descritto: “area urbana con soprastante complesso industriale costituito da capannone adibito alla lavorazione; manufatto adiacente all’anzidetto capannone, destinato ad alloggio custode, zona uffici e servizi; ulteriore capannone adibito a lavorazione (rifinitura). Il tutto confinante con proprietà del Consorzio Area di Sviluppo Industriale Piana di Sibari - Valle Crati per due lati e

con proprietà XXXXXXXXXXXX per restanti due lati. Il suddetto complesso immobiliare è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mangone al foglio n.3 particella:

- n. 940 sub 1, via Piano Lago T, cat. D/7, rendita catastale euro 3.616,59;
- n. 940 ente urbano di are 32.87”) ...>>.

Dalle verifiche della documentazione catastale e dai sopralluoghi, si precisa che in corrispondenza dei suddetti identificativi catastali insistono l'ente urbano di are 32.87 e il solo opificio adibito alla lavorazione e alloggio custode, zona uffici e servizi (si veda ALLEGATO 32). L'altro capannone adibito a lavorazione (rifinitura) rientra invece nella particella confinante identificata al N.C.E.U. del Comune di Mangone al foglio 3, particella 939, sub. 1, insistente sull'ente urbano identificato al N.C.E.U. del Comune di Mangone al foglio 3, particella 939, di are 59.23.

Ad oggi, entrambe le particelle 939 e 940 costituiscono il complesso industriale citato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che durante l'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, tra queste ultime - ovvero sull'estratto di mappa - è stato rilevato un errore consistente nell'inversione dell'identificazione catastale tra la particella 939 e la particella 940, ovvero l'ente urbano di are 32.87 (l'effettiva particella 940) era stato identificato con la particella 939, mentre l'ente urbano di are 59.23 (l'effettiva particella 939) era stato identificato con la particella 940 (si veda l'estratto di mappa richiesto in data 05/10/2018 – ALLEGATO 33). Per accertare l'origine di tale discrepanza che non consentiva l'esatta e univoca identificazione del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, è stata richiesta la documentazione relativa all'ultimo aggiornamento catastale della particella 940 (prot. 2001/243079), ottenendo in prima istanza il libretto delle misurazioni relativo al suddetto aggiornamento (ALLEGATO 34). Da tale libretto però, non è stato possibile accertare la provenienza dell'errore di trascrizione, per cui il CTU presentava istanze per ottenere ulteriore documentazione sia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio (ALLEGATO 35), sia presso il Comune di Mangone – Ufficio tecnico (ALLEGATO 36). Si precisa che in un primo momento, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio rispondeva che non esisteva altra documentazione negli archivi (ALLEGATO 37). Solo dopo un'ulteriore e più attenta ricerca, la stessa Agenzia forniva il documento di cui all'ALLEGATO 38, dal quale è risultato un mero errore di trascrizione delle

particelle imputabile agli stessi uffici dell'Agenzia delle Entrate, a seguito dell'aggiornamento catastale. Successivamente, il CTU presentava istanza di correzione (ALLEGATO 39), a cui è risultata l'immediata correzione dell'estratto di mappa (ALLEGATO 13).

Si precisa inoltre che, come già ampiamente discusso nelle risposte al 2° e al 4° quesito, sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna degli spazi, rispetto alla planimetria assentita dal Comune di Mangone in fase di progetto e depositata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio. Anche in tal caso, su autorizzazione del G.E. Dott. Giorgio Previte (ALLEGATO 25), il CTU presentava istanza di aggiornamento catastale (ALLEGATO 27), mediante la quale la planimetria veniva uniformata allo stato di fatto attuale (ALLEGATO 28).

A seguito della riunione del procedimento RGE 28/2017 nel procedimento RGE 80/2020, il pignoramento è stato esteso anche alla particella 939. Si legge quindi dall'atto di pignoramento di quest'ultima (ALLEGATO 31b): << ...la Banca di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Comparativa ... Chiede che sia eseguito pignoramento immobiliare ... il seguente bene immobile di esclusiva proprietà della precitata "XXXXXXXXXXXX", sito nel Comune di Mangone (CS), via Ex SS 19 ovvero fabbricato costruito per esigenze industriali censito nel Catasto Fabbricato del Comune di Mangone (CS) al foglio 3, particella 939, sub. 1.>>.

Le indicazioni catastali contenute nell'atto di pignoramento sono dunque corrispondenti all'esatta identificazione del bene. Si precisa che anche la planimetria rilasciata dall'Agenzia dell'Entrate-Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio (ALLEGATO 12a) corrisponde allo stato di fatto del solo capannone industriale autorizzato dal CORAP e dal Comune di Mangone. Il resto dei manufatti insistenti sulla particella 939 è stato realizzato in assenza di autorizzazione e quindi abusivo e per le ragioni esposte nel 4° quesito, dovrebbe essere demolito.

7° Quesito:

“...provveda l'esperto... 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

Risposta al 7° Quesito:

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata - XXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX), con sede in XXXXXXXXXXXX ■■■■ alla via XXXXXXXXXXXX - è intestataria degli immobili stessi in forza dei due atti notarili regolarmente trascritti. Tali titoli sono:

- quanto alle particelle 414 di are 14,05 e 89/b di are 6,25 (successivamente definita con la particella 536 del foglio 3), con atto di acquisto a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 28.07.1986 (Rep.10122), trascritto il 07.08.1986 ai nn° 14490 R.G. e 134659 R.P. dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI - VALLE CRATI con sede in Cosenza.

- quanto alle quanto alle particelle 919 di are 55,30; 924 di are 9,00; 921 di are 4,80 e 923 di are 2,70 del foglio 3, con atto di acquisto a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi in data 19.03.2001 (Rep.49044), trascritto il 22.03.2001 ai nn° 6712 R.G. e 5282 R.P dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI VALLE CRATI con sede in Cosenza.

La XXXXXXXXXXXX risulta avere la piena titolarità.

8° Quesito:

“...provveda l'esperto... 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;”

Risposta al 8° Quesito:

Elenco delle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento per la particella 940:

- Quanto alle Particelle 414 di are 14.05 e 89/b di are 6.25 (successivamente definita con la Particella 536 del foglio 3), con atto di acquisto a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 28.07.1986 (Rep.10122), trascritto il 07.08.1986 ai nn°14490 R.G. e 134659 R.P. dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVI- LUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI - VALLE CRATI con sede in Cosenza;

- Quanto alle Particelle 919 di are 55.30, 924 di are 9.00, 921 di are 4 .80 e 923 di are 2.70 del foglio 3, con atto di acquisto a rogito Notaio Scornajenghi Riccardo del 19.03 .2001 (Rep.49044), trascritto il 22 .03.2001 ai nn°6712 R G. e 5282 R.P. dal CONSORZIO PER L 'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI VALLE CRATI con sede in Cosenza.

1) Sui terreni distinti in Catasto al Foglio 3 Particelle 414 di are 14.05 e 80/b (anziché 89/b per come indicato nella provenienza) di are 6.25, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito Notaio Zupi Francesca del 24.09.1996 (Rep. 17997), iscritta il 28.09.1996 ai nn°20536 R.G. e 2154 R.P. in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SCRL con sede in Dipignano e contro la società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di L.700.000.000 (apertura di credito di L. 350.000.000). Il descritto gravame non è stato però oggetto di rinnovo;

2) Sui terreni distinti in Catasto al Foglio 3 Particelle di are 14.05 e 80/b (anziché 89/b per come indicato nella provenienza) di are 6.25, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Zupi Francesca del 15.12.1998 (Rep.19666), iscritta il 19.12.1998 ai nn°25854 R.G. e 3909 R.P. in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO SRL con sede in Dipignano e contro la società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di L.900.000.000 (apertura di credito di L. 450.000.000).

3) Sull'urbano distinto in Catasto al Foglio 3 Particella 940 sub.I e sull'ente urbano distinto in Catasto al Foglio 3 Particella 940 di mq. 3.287 oggetto della presente ricerca, grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Zupi Francesca del 24.11.2003 (Rep.23826), iscritta il 27.11.2003 ai nn°29433 R.G. e 4479 R.P. in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Dipignano e contro la società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX {per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 820.000,00 (mutuo di Euro 410 .000,00);

4) Sui terreni distinti in Catasto al Foglio 3 Particelle 919 are 55.30, 921 are 4.80, 923 di are 2.70, 90 di are 14.50, 9 di are 6.25 e 924 di are 9.00, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602/73, emessa dall'E.T.R. S.p.a. il 17.05 .2005, iscritta l'1 .06 .2005 ai nn°20853

R.G. e 8430 R.P. in favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza e a carico di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ai 10000/10000 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 153.618,30 (capitale di Euro 76.809,15);

5) Sul cespite distinto in Catasto al Foglio 3 Particella 940 sub.1 e sui terreni distinto in Catasto al Foglio 3 Particelle 414 di are 14.05, 919 di are 55.30, 921 are 4.80, 923 di are 2.70, 924 di are 9.00 e 89 di are 6.25, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602/73, emessa dall'Equitalia ETR S.p.A. il 19.02.2008, iscritta il 25.02.2008 ai nn°6202 R.G. e 940 R.P. in favore di EQUITALIA ETR S.p.A. con sede in Cosenza e a carico di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ai 10000/10000 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 319.131,28 (capitale di Euro 159.565,64);

6) Sull'immobile distinto in Catasto al Foglio 3 Particella 940 sub .1, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602(73; emessa dall'Equitalia ETR S.p.A. il 16.03.2010, iscritta il 23.03.2010 ai nn °8555 R.G. e 1847 R.P. in favore di EQUITALIA ETR S.p.A. con sede in Cosenza e a carico di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ai 10000/10000 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 232.180,84 (capitale di Euro 116.090,42);

7) Sull'urbano distinto in Catasto al Foglio Particella 940 sub .1 insieme ad altro non pertinente, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602/73, emessa dall'Equitalia Sud S.p.a. il 05.12.2014, iscritta il 10.12.2014 ai nn°28896 R.G. e 2535 R.P. in favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma e a carico di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ai 10000/10000 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 672.677,68 (capitale di Euro 336.338,84);

8) Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 23.01.2017, trascritto il 17.03.2017 ai nn°8131 R.G. e 6763 R.P. in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cropani e contro la società XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà).

Elenco delle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento per la particella 940:

- quanto alla particella 90 di are 92,50 da cui derivano quelle alienate, al CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI - VALLE CRATI con sede in Cosenza, in virtù del decreto di esproprio emesso dalla Prefettura di Cosenza il 4 maggio 1983, trascritto il 28 dicembre 1983, ai nn° 29060 R.G. e 73205 R.P., effettuato nei confronti di Mauro Maria nata a Cosenza il 21 luglio 1924;
- quanto alle quanto alle particelle 919 di are 55,30 e 924 di are 9,00, dai quali risulta generato l'ente urbano ove insiste il suddetto immobile, alla XXXXXXXXXXXX con atto di acquisto a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi in data 19.03.2001 (Rep.49044), trascritto il 22.03.2001 ai nn° 6712 R.G. e 5282 R.P dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE PIANA DI SIBARI VALLE CRATI con sede in Cosenza.
- sui terreni distinti in Catasto al Foglio 3 particella 919 di are 55.30 e 924 di are 9.30, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602/73 emessa dall'ETR Spa il 17/05/2005, iscritta l'01/06/2005 ai nn. 20853 RG e 8430 RP in favore di ETR Spa con sede a Cosenza e a carico di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 153.618,30 (capitale di € 76.809,15);
- sui terreni distinti in Catasto al Foglio 3 particella 919 di are 55.30 e 924 di are 9.30, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602/73 emessa da Equitalia ETR Spa il 19/02/2008, iscritta il 25/02/2008 ai nn. 6202 RG e 940 RP in favore di Equitalia ETR Spa con sede a Cosenza e a carico di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 319.131,28 (capitale di € 159.565,64);
- sull'urbano distinto in Catasto al Foglio 3 particella 939 sub. 1, grava ipoteca legale derivante da debito d'imposta Art.77 DPR 602/73 emessa da Equitalia Sud Spa il 05/12/2014, iscritta il 10/12/2014 ai nn. 28896 RG e 2535 RP in favore di Equitalia Sud Spa con sede in Roma e a carico di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 672.677,69 (capitale di € 336.338,84);
- sul cespite distinto in Catasto al Foglio 3 particella 939 sub. 1 che insiste sui terreni distinti con la particella 924 e 919, grava ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 24.02.2020, iscritta il 25/02/2020 ai nn. 9250 RG e 1053 RP in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Cropani e a carico della società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 100.000,00 (capitale di € 84.499,00).

9° Quesito:

“...provveda l'esperto...9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Risposta al 9° Quesito:

La valutazione dei beni in esame è necessaria ad identificare il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Tra i vari criteri di stima offerti dalla disciplina dell'estimo, si è scelto di ricercare il più probabile valore di mercato, in quanto tale valore ha il vantaggio di recepire, con più immediatezza, gli "ordinari" orientamenti del mercato. Infatti, il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Prima di valutare il più probabile valore di mercato, è necessario procedere al calcolo della superficie commerciale (è ridondante specificare che la valutazione si riferisce solo agli immobili che risultano ad oggi autorizzati). A tal proposito risulta calzante l'osservazione dei criteri per la valutazione patrimoniale offerti dalla norma tecnica UNI 10750/1998. La norma prescrive di considerare al 100% le superfici calpestabili e al 10% le superfici assimilabili a giardini/corti. Applicando la norma alle caratteristiche del bene in oggetto, si può valutare la superficie dei lotti identificati con le particelle catastali 940 e 939, nel seguente modo:

- per il primo lotto (particella 940):
 - Superficie lotto: 3.287 mq
 - Superficie opificio: 706 mq di cui:

- Superficie adibita a lavorazione: 507,7 mq → 100% → 507,7 mq
- Superficie adibita ad uffici e alloggio custode: 198,3 mq → 100% → 198,3 mq
- Superficie corte: 3.287 mq – 706 mq = 2.581 mq → 10% → 258,1 mq

La superficie commerciale è quindi pari a 964,1 mq.

- per il secondo lotto (particella 939):

- Superficie lotto: 5.923 mq
- Superficie opificio: 780 mq di cui:
 - Superficie adibita a lavorazione: 780 mq → 100% → 780 mq
- Superficie corte: 5.923 mq – 780 mq = 5.143 mq → 10% → 514,3 mq

La superficie commerciale è quindi pari a 1.294,3 mq.

Si può procedere ora alla stima del più probabile valore di mercato. A tal proposito, si è inteso valutare diversi dati di partenza. In primo luogo, sono state ricercate le quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate per la zona (*suburbana – Piano Lago*) e la tipologia in esame (destinazione d’uso *produttiva*); il dato più aggiornato di tali quotazioni è però riferito al 2° semestre 2020. Tali quotazioni offrono una forbice di valori per uno stato conservativo “normale” del bene immobile (Fig.1): da un minimo di 260,00 €/mq ad un massimo di 395,00 €/mq, la cui media risulta pari a 327,5 €/mq.

In secondo luogo, si è proceduto all’analisi, basata su metodi comparativi, di immobili in vendita, con caratteristiche simili a quello del bene oggetto della presente perizia. Da opportuna analisi dell’offerta immobiliare nella stessa zona di Piano Lago, per immobili di tipo capannone industriale, risulta una forbice di valori tra un minimo di 300,00 € e un massimo di 430,00 €, valori questi, leggermente più alti di quelli ricavati dall’Agenzia delle Entrate. La media risulta pari a 365 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MANGONE

Fascia/zona: Suburbana/PIANO LAGO (IN CONTINUITA' CON FIGLINE VEGLIATURO)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	260	365	L	1,4	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2020 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valore Mercato

Si possono quindi considerare rilevanti i valori pari a 327,5 €/mq e 365 €/mq, da cui ricavare un valore a metro quadro pari a 346,25 €. Tale valore non è ancora quello decisivo per la stima finale, poiché ad esso devono essere applicati dei coefficienti, detti di “propagazione” che tengano conto delle caratteristiche intrinseche singolari (dimensioni, vicinanza alle infrastrutture, servizio di trasporti pubblici, ecc.) del bene de quo, in maniera tale da creare un effetto di riduzione o di incremento sul prezzo stimato.

È parere del CTU identificare come caratteristiche intrinseche degne di nota:

- coeff. di livello manutentivo: 1,00 – lo stato attuale risulta funzionale a qualsiasi attività lavorativa;
- coeff. di dimensione: 1,05 – le dimensioni del lotto in questione sono tali da facilitare la vendita poiché risultano ottimali per la natura industriale;
- coeff. di posizione: 1,05 – il lotto è ben servito da infrastrutture stradali e ferroviarie, oltre che dai trasporti pubblici locali.

Per tali ragioni, il valore più probabile di mercato, per metro quadro, personalizzato con le caratteristiche intrinseche del bene, risulta:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato}_{\text{personalizzato}} &= \text{Prezzo medio} \cdot \text{coefficienti} \\ &= 346,25 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 = 381,74 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \approx \mathbf{380 \frac{\text{€}}{\text{mq}}} \end{aligned}$$

Il valore del bene del primo lotto è dunque pari a:

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} \cdot \text{Valore di mercato}_{\text{personalizzato}} &= \\ &= 964,1 \text{ mq} \cdot 380 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = \mathbf{366.358 \text{ €}} \end{aligned}$$

Il valore di mercato più probabile per il primo lotto industriale in esame è pari a € 366.500 (euro trecentosessantaseimilacinquecento/00).

Al valore ottenuto, è necessario decurtare i costi delle opere in sanatoria (al netto dei costi di istanze e onorari tecnici), relative alle opere abusive (si veda risposta al 4° quesito). L'ammontare di tali costi è stato stimato pari a € 38.558,25, per cui il valore più probabile di mercato, dedotte le demolizioni delle opere abusive, è pari a € **327.941,75**.

Il valore del bene del secondo lotto è pari invece a:

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} \cdot \text{Valore di mercato}_{\text{personalizzato}} &= \\ &= \text{mq} \cdot 380 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = \mathbf{491.834 \text{ €}} \end{aligned}$$

Il valore di mercato più probabile per il secondo lotto industriale in esame è pari a € 492.000 (euro quattrocentonovantaduemila/00).

Al valore ottenuto, è necessario decurtare i costi delle opere in sanatoria (al netto dei costi di istanze e onorari tecnici), relative alle opere abusive (si veda risposta al 4° quesito). L'ammontare di tali costi è stato stimato pari a € 59.417,43 per cui il valore più probabile di mercato, dedotte le demolizioni delle opere abusive, è pari a € **432.416,57**.

Ai valori ottenuti, è necessario ancora decurtare un altro contributo. Poiché il lotto fa parte degli aggregati industriali del CORAP, bisogna rispettare quanto prescritto nel *Regolamento Unico per la localizzazione e la cessione dei suoli e degli immobili da destinarsi all'insediamento di attività*

produttive negli agglomerati industriali delle unità operative (ALLEGATO 40). In particolare, l'art. 19 comma 12 del suddetto regolamento prescrive di corrispondere al CORAP, a titolo di contributo, il 5% del valore del terreno, suddiviso in parti uguali tra acquirente e venditore, pena il rilascio dell'autorizzazione ad adempiere. Secondo Regolamento, il contributo ammonta a:

$$\text{Contributo}_{I \text{ lotto}} = \text{Superficie lotto} \cdot 18 \cdot 5\% = 3.287 \cdot 18 \cdot 0,05 = 2.958,3 \text{ €}$$

$$\text{Contributo}_{II \text{ lotto}} = \text{Superficie lotto} \cdot 18 \cdot 5\% = 5.923 \cdot 18 \cdot 0,05 = 5.330,7 \text{ €}$$

dove 18 €/mq è il prezzo di vendita che il CORAP applica ai suoi terreni industriali. Tale contributo viene fatturato, quindi si deve aggiungere anche l'IVA.

In definitiva, al netto dei costi di istruttoria, imposte e onorari tecnici:

Tabella 5: Valore di mercato_I lotto

Valore di mercato (Lordo)	€ 366.500,00
Decurtazione per demolizioni	- € 26.564,25
Decurtazione per contributo CORAP (solo per acquirente)	- € 1.479,15
Valore di mercato (Netto)	€ 338.456,60

Tabella 6 Valore di mercato_II lotto

Valore di mercato (Lordo)	€ 492.00,00
Decurtazione per demolizioni	- € 42.617,43
Decurtazione per contributo CORAP (solo per acquirente)	- € 2.665,35
Valore di mercato (Netto)	€ 446.717,22

10° Quesito:

“...provveda l'esperto...10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”

Risposta al 10° Quesito:

Si rimanda alla Risposta al 1° Quesito.

11° Quesito:

“...provveda l'esperto...11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Risposta al 11° Quesito:RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 940

Sebbene la proprietà dell'immobile oggetto del procedimento (ente urbano censito al N.C.E.U. del Comune di Mangone (CS) al foglio 3, particella 940 e fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Mangone (CS) al foglio 3, particella 940, sub.1) sia della XXXXXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXXXXX), nella persona di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX ■■■■■ il XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, in quanto legale rappresentante e socio amministratore della società, lo stato di possesso di fatto del bene appartiene alla XXXXXXXXXXXX., con sede in XXXXXXXXXXXX ■■■■■ P.IVA XXXXXXXXXXXX, iscritta al Registro delle Imprese di ■■■■■ con codice fiscale e numero d'iscrizione ■■■■■ e al R.E.A. con il n. ■■■■■ il cui Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante è XXXXXXXXXXXX, nata a ■■■■■ XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX.

Ciò è stato verificato per l'esistenza di un contratto di affitto d'azienda industriale (ALLEGATO 41), registrato al Repertorio n. 65933, Racc. n. 24338, attraverso il quale il Sig.

XXXXXXXXXXXXX concede in affitto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava il complesso all'epoca del contratto, alla XXXXXXXXXXXXX che accetta, l'azienda denominata XXXXXXXXXXXXX, ovvero il complesso unitario di beni immobili e mobili, materiali e immateriali, macchinari, attrezzature, impianti e pertinenze, organizzati per l'esercizio d'impresa di officina meccanica per la riparazione, trasformazione e costruzione di autoveicoli in genere e parti di essi.

Il contratto è stato registrato il giorno 09/10/2007, con decorrenza dall'01/11/2007; il contratto ha durata 10 anni, con scadenza prevista il 31/10/2017, rinnovabile per ulteriori dieci anni in rinnovazione tacita in assenza di formale disdetta da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

Relativamente alla richiesta di rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, si premette che:

- il contratto di locazione comprende come beni immobili quelli identificati al N.C.E.U. del Comune di Mangone al foglio 3, particella 939 sub. 1, piano T, categoria D/7, Rendita Catastale € 5.151,71 e al foglio 3, particella 940 sub. 1, piano T, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.616,59.
- il contratto di locazione comprende anche i beni mobili di cui all'Allegato B del contratto stesso;
- al momento della stipula del contratto, il canone di locazione d'azienda ammontava ad un importo di € 120.000,00 (centoventimila e no cent), più I.V.A. come per legge, per tutta la durata del contratto, e da corrispondere dal conduttore in rate mensili posticipate, ciascuna dell'importo di € 1.000,00 (euro mille/00), più I.V.A. come per legge, presso il domicilio del locatore, oltre valutazione ISTAT a partire dal secondo anno di locazione;
- il contratto è attualmente attivo per tacito rinnovo.

Volendo verificare puntualmente la rispondenza del canone al valore di mercato, trattandosi di affitto d'azienda, si dovrebbe calcolare il valore dell'azienda – la XXXXXXXXXXXXX., nella fattispecie - nella sua interezza, comprensiva quindi anche dei flussi economici e finanziari prodotti nel corso della sua attività, oltre che del valore patrimoniale degli immobili e attrezzature possedute. Ciò implicherebbe il ricorso ad una delle metodologie di stima tipiche dell'economia aziendale (metodo finanziario, metodo reddituale o sintetico, metodo patrimoniale o analitico,

ecc.), relative alla valutazione d'azienda che richiederebbe anche la valutazione dei libri contabili della suddetta azienda, valutazione questa non richiesta ai fini della risposta del presente quesito. È parere del CTU limitare la comparazione del canone richiesto nel contratto di affitto d'azienda con il valore di mercato di canone di locazione del solo immobile ricadente nel lotto oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare. A tale valore, si può aggiungere semmai una stima del valore di locazione attualizzato delle attrezzature locate, ma queste figurano come beni materiali e non sono oggetto del presente quesito.

In riferimento al canone di locazione del solo immobile autorizzato e censito, si può considerare come valore unitario di locazione quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2018, per la tipologia di immobile in esame e la zona (Fig.2). Tale valore unitario di locazione, riferito ai capannoni industriali, ingloba in un unico parametro sia la locazione dell'immobile stesso che delle eventuali pertinenze.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MANGONE

Fascia/zona: Suburbana/PIANO LAGO (IN CONTINUITA' CON FIGLINE VEGLIATURO)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	280	395	L	1,4	2,2	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 2. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2020 per la zona e la tipologia in esame – in evidenza Valori di Locazione

Considerando che lo stato di fatto dell'immobile in esame può considerarsi normale, inteso come funzionale alla destinazione d'uso, si può individuare come valore unitario di locazione, il valore medio tra i due indicati in Fig.2, pari a 1.8 €/mq a mese, da cui:

$$\begin{aligned} \text{Canone locazione}_{\text{opificio}} &= \text{Estensione}_{\text{opificio}} * \text{valore locazione}_{\text{unitario}} \\ &= 706 \text{ mq} * 1.8 \frac{\text{€} \cdot \text{mese}}{\text{mq}} = \mathbf{1.270,80 \text{ €} \cdot \text{mese}} \end{aligned}$$

A parere del CTU, risulta quindi un valore di canone di locazione per i soli beni immobili - opificio e lotto di pertinenza sulla sola particella 940 -, ben più alto di quello stipulato dal contratto di fitto d'azienda, considerando che quest'ultimo è riferito all'intero complesso industriale (particelle 939 e 940).

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA 940

In relazione agli immobili ricadenti sulla particella 939, durante il sopralluogo del 05/03/2021, è stato accertato che l'opificio e le strutture abusive ad esso collegate, sono attualmente sfruttate da una società che svolge analoghe lavorazioni della XXXXXXXXXXXX, ma non esiste un regolare contratto di fitto. Se si dovesse regolarizzare tale occupazione, considerando le considerazioni precedentemente esposte, il canone di locazione per l'opificio sulla particella 939 dovrebbe essere:

$$\begin{aligned} \text{Canone locazione}_{\text{opificio}} &= \text{Estensione}_{\text{opificio}} * \text{valore locazione}_{\text{unitario}} \\ &= 780 \text{ mq} * 1.8 \frac{\text{€} \cdot \text{mese}}{\text{mq}} = \mathbf{1.404 \text{ €} \cdot \text{mese}} \end{aligned}$$

Per entrambe le particelle, in relazione all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, si deve ribadire che il lotto in esame fa parte degli agglomerati industriali del CORAP – Sez. di Cosenza (nella fattispecie l'agglomerato di Piano Lago – Figline Vegliaturo): per via di questa appartenenza consortile, devono rispettarsi i Regolamenti imposti dal CORAP (ALLEGATO 16, ALLEGATO 40, ALLEGATO 42).

In particolare, l'unico servizio consortile attualmente svolto dal CORAP è la gestione delle reti consortili per il trattamento delle acque reflue industriali e civili e delle acque meteoriche e dei relativi impianti di depurazione, secondo REGOLAMENTO PER L'IMMISSIONE ED IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI E CIVILI E DELLE ACQUE

METEORICHE NELLE OPERE E NEGLI IMPIANTI CONSORTILI (approvato con Delibera del Comitato Direttivo n.35 del 28.10.2004) (ALLEGATO 42). L'accesso a tale servizio avviene previa autorizzazione del CORAP, il quale ne determina anche la durata. Alla scadenza, l'autorizzazione va rinnovata. Prima autorizzazione e rinnovo devono essere presentate secondo quanto stabilito nell'art.9 dell'ALLEGATO 42.

A servizio attivato, l'art. 32- bis del suddetto regolamento impone quanto segue: "Gli utenti sono tenuti a corrispondere al Consorzio una somma annua, quale contributo alle spese di esercizio e manutenzione della rete fognante e relativo impianto di depurazione e della rete di raccolta dell'acqua meteorica". Nello stesso art.32-bis, si specifica che il contributo è suddiviso in due aliquote: la prima per lo scarico delle acque nere (reflui), risulta parametrico alla superficie coperta, la seconda per le acque bianche (meteoriche), risulta parametrico alla superficie del lotto.

Secondo le modalità di calcolo della somma annua (modalità che risultano proporzionali all'estensione delle superfici coperte, le quali per il CORAP corrispondono solo all'estensione dell'opificio), per il lotto in esame, il contributo ammonta a € 568, IVA compresa.

Si precisa che da quanto riferito dal CORAP (ALLEGATO 43), l'autorizzazione allo scarico dei reflui nella rete fognaria consortile è stata rilasciata alla ditta XXXXXXXXXXXXX, in data 26.01.2006, scaduta in data 31.12.2009.

Non esistono infine, altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, così come non risulta che il lotto in esame sia gravato da censo, livello o uso civico (ALLEGATO 44).

12° Quesito:

"...provveda l'esperto...12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"

Risposta al 12° Quesito:

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° Quesito:

“...provveda l'esperto...13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Risposta al 13° Quesito:

Si vedano gli ALLEGATI 28, 12a e 45.

14° Quesito:

“...provveda l'esperto...14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

Risposta al 14° Quesito:

Si veda l'ALLEGATO 46.

15° Quesito:

“...provveda l'esperto...15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”

Risposta al 15° Quesito:

Si veda ALLEGATO 47.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Rende, 20/04/2021

Il CTU

Ing. Grazia Belli

