

# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

## Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)  
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195  
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu  
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K  
e-mail: umifiotar@libero.it

## TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED] S.p.a. [REDACTED]

*(PROC. N. 259/2011 RGEI)*

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

## Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello (CS), lì 02/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
*(Ing. Umile Fiore TARSITANO)*



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(PROC. N. 259/2011 RGEI)

### 1) PREMESSE:

In data 07/02/2023, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G.E.) Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 259/2011 tra [REDACTED] S.p.a. contr [REDACTED] invitandomi entro giorni sette dalla comunicazione del predetto provvedimento a far pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT. In data 08/02/2023, nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento. I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

*2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

*3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le*



*caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

*5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

*9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

*11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*



12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) e la CORAP di Cosenza per visionare e acquisire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (All. 3: *Visure Catastali ed Ipotecarie*, All. 4: *Estratto di Mappa Catastale*, All. 5: *Elaborato Planimetrico e Planimetrie*



*Catastali*), oltre le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

In data 19/05/2023 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) per accedere agli atti comunali, al fine di verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative agli immobili oggetto del compendio pignorato richiedendone copia tramite istanza (*All. 6: Istanza Ufficio Tecnico di Bisignano (CS)*) e per visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 8: Zonizzazione Urbanistica*).

Inoltre, sempre tramite la stessa istanza richiedevo al Comune di Bisignano il certificato di eventuali vincoli sui beni oggetto di causa (*All. 9: Attestazione dei Vincoli sugli Immobili*).

Dopo diversi giorni di ricerche, in comune non è stato possibile ritrovare il fascicolo della pratica edilizia richiesta (*All. 14: Attestato Comune di Bisignano (CS)*), pertanto in data 13/07/2023 ho richiesto tramite istanza (*All. 07: Istanza CORAP Cosenza*) copia della pratica di progetto ed eventuali sanatorie alla CORAP (Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive) di Cosenza.

In data 25/07/2023, ritiravo presso l'eliografia [REDACTED] sita in Cosenza le copie di progetto richieste tramite istanza (*All. 10: Permesso di Costruire 77/2005*).

In data 22/05/2023 richiedevo la copia dell'atto di compravendita presso lo studio notarile del Dott. [REDACTED] in San Marco Argentano (CS) (*All. 12: Atto di Compravendita*).

In data 25/05/2023 richiedevo all'Agenzia delle Entrate di Cosenza tramite istanza (*All. 11: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistevano contratti di locazione sugli immobili oggetto di causa.

Il primo ed unico sopralluogo l'ho eseguito in data 06/06/2023, alle ore 10:00, preventivamente comunicato alle parti tramite P.E.C. (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza delle parti, ho visionato gli immobili oggetto di causa verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo metrico ed un rilievo fotografico (*All. 13: Rilievo Fotografico*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 10:45, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verballi di sopralluogo*).

### **3) RISPOSTE AI QUESITI**

*3.1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio, le visure catastali, l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure ipotecarie (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto*



di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

*3.2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Sulla base dei documenti contenuti nei fascicoli di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (All. 3: *Visure Catastali ed Ipotecarie*), sugli immobili oggetto del compendio pignorato, dal 18/12/1990 al 17/05/2023 esistono in forma sintetica le trascrizioni ed iscrizioni riportate nell'allegato 3 della CTU.

*3.3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ho prelevato lo stralcio di mappa (All. 4: *Estratto di Mappa Catastale*), indispensabile per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Inoltre, ho allegato alla presente perizia le visure catastali ed ipotecarie aggiornate (All. 3: *Visure Catastali ed Ipotecarie*).

Invece, per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, il sottoscritto non l'ha richiesto in quanto gli immobili oggetto di causa sono censiti al Catasto dei Fabbricati.

*3.4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono ubicati nel Comune di Bisignano (CS), alla Contrada Imperatore snc. Dall'esame delle visure catastali regolarmente rilasciate dall'Agenzia Dell'Entrate di Cosenza (All. 3: *Visure Catastali ed Ipotecarie*), gli immobili facenti parte del compendio pignorato si classificano catastalmente come segue:

**-Foglio 60 particella 1059 sub 1** Bene Comune non Censibile - Corte;

**-Foglio 60 particella 1059 sub 2** piano T, cat. C/3, classe U, di 880 mq, rendita Euro 1.954,27;

**-Foglio 60 particella 1059 sub 3** piano T, cat. A/10, classe U, di 4,5 vani, rendita Euro 557,77;



Inoltre, sul foglio di mappa catastale (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*) colorato con velina in giallo si evidenzia l'intero stabile dove ricadono gli immobili pignorati.

L'intero fabbricato è posizionato nella zona industriale del Comune di Bisignano (CS), ma è possibile raggiungere l'autostrada A2 del Mediterraneo e altri centri di rilevata importanza come Cosenza e Rende in pochi minuti di auto.

Inoltre, a distanza di 1-2 Km troviamo una zona servita da tutti i servizi necessari del vivere comune (farmacia, negozi, banca ecc.).

L'intero corpo di fabbrica, di cui gli immobili di che trattasi fanno parte, ha una struttura portante in acciaio e in parte in cemento armato con copertura in lamiera zincata coibentata.

Detto corpo di fabbrica è stata realizzato con un Permesso di Costruire come da tabella seguente:

#### DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Permesso di Costruire	Comune di Bisignano (CS)	26/09/2005	77

Per quanto riguarda i confini, l'intera particella 1059 confina a Nord ed a Est con strada consortile, mentre a Sud ed a Ovest confina con proprietà di terzi (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*).

Il capannone è costituito da due unità immobiliare e cioè la particella 1059 sub 2 e la particella 1059 sub 3.

L'unità immobiliare p.lla 1059 sub. 2 è destinata alla lavorazione e trasformazione dei mezzi ed ha una superficie di circa 915 mq, mentre l'unità immobiliare p.lla 1059 sub. 3 è destinata agli uffici e archivi ed ha una superficie di circa 100 mq.

Le due unità immobiliari precedentemente descritte, sono asservite da una corte di pertinenza di circa 4.200 mq.

L'accesso a dette unità immobiliari avviene dalla corte comune con ingresso dalla strada consortile.

Gli infissi esterni sono in ferro con grate in ferro, quelli interni di legno tamburato mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata nella zona destinata agli uffici mentre, nel capannone sono di calcestruzzo industriale con rete elettrosaldata (*All. 13: Rilievo Fotografico*).

Il capannone è dotato di impianto idrico ed elettrico per costruzioni tipo.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, le planimetrie catastali e la documentazione urbanistica rilasciata dalla CORAP di Cosenza (*All. 10: Permesso di Costruire 77/2005*), il capannone oggetto di causa presenta delle difformità rispetto al Permesso di Costruire 77/2005.

Inoltre, detto capannone è sprovvisto di certificato di agibilità.

*3.5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Tra la descrizione attuale degli immobili (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, esistono delle difformità.

Più precisamente, nell'atto di pignoramento gli immobili descritti sono due particelle di terreno identificate catastalmente con il Foglio 60 particelle 623 e 625 e un opificio industriale non ancora accatastato.

Nell'anno 2012 queste due particelle sono state oggetto di accatastamento e tramite Tipo



Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza si sono generate all'urbano le unità immobiliari Foglio 60, particella 1059, sub 1, 2 e 3.

Comunque sia, i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni oggetto di causa.

*3.6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Dal sopralluogo eseguito ed in base alla documentazione presente attualmente in banca dati catastale gli immobili di che trattasi non presentano alcuna difformità catastale; in particolare, le planimetrie catastali rappresentano perfettamente lo stato dei luoghi.

Pertanto, non è necessaria nessuna variazione catastale.

*3.7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Attualmente, nel comune di Bisignano (CS) vige sia il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e sia il Piano Comunale Strutturale (P.S.C.).

In entrambi gli strumenti urbanistici il compendio pignorato con la corte ricadono in area CORAP (*All. 09: Attestazione dei Vincoli sugli Immobili*), dove sono consentite costruzioni tipo.

La zonizzazione e le relative norme tecniche sono reperibili per maggiori dettagli sul sito internet [www.corap.it](http://www.corap.it) alla sezione normativa.

*3.8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dalla CORAP di Cosenza, dalle planimetrie catastali e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto constatare che l'intero compendio pignorato è difforme al Permesso di Costruire n. 77/2005 (*All. 10: Permesso di Costruire 77/2005*) per i seguenti motivi:

- Diverso posizionamento delle aperture principali del capannone rispetto al progetto;
- All'interno del capannone è stata realizzata un'area di circa 100 mq destinata ad uffici, sottraendo superficie alla lavorazione;
- In progetto era previsto un altro fabbricato ricadente nella corte, da destinare agli uffici ed al custode mai realizzato;
- Nel capannone dovevano essere realizzati i servizi igienici che non sono stati realizzati;

Per sanare queste difformità è sufficiente presentare un nuovo progetto al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria.

La spesa da sostenere per fare la sanatoria, comprensiva degli onorari di un tecnico abilitato ed oneri comunali di cui alla legge Bucalossi (legge n. 10/77), si aggira intorno ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Infine, il capannone oggetto di pignoramento è sprovvisto di certificato di agibilità che potrà essere richiesto dopo aver ottenuta la sanatoria, il cui costo si aggira intorno ad euro 4.000,00 (euro quattromila/00).

*3.9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in*





questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per quanto concerne la formazione dei lotti, vista la zona, la tipologia e le categorie catastali degli immobili di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita si veda il quesito 3.14.

#### LOTTO UNICO

<b>DESCRIZIONE</b>	-Capannone industriale ubicato nel Comune di Bisignano (CS), alla Contrada Imperatore, costituito da un'area destinata alla lavorazione e trasformazione dei mezzi di circa 915 mq, un'area destinata ad uffici e archivi di circa 100 e di una corte di pertinenza di circa 4.200 mq;
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	-Comune di Bisignano (CS), foglio di mappa n. 60, particella n. 1059 sub. 2, categoria C/3, classe U, piano T, consistenza 880 mq, rendita catastale € 1.954,27; -Comune di Bisignano (CS), foglio di mappa n. 60, particella n. 1059 sub. 3, categoria A/10, classe U, piano T, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 557,77; -Comune di Bisignano (CS), foglio di mappa n. 60, particella n. 1059 sub. 1, Bene Comune non Censibile - Corte;
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	[REDAZIONE] proprietà 1/1;
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 452.650,00</b> (euro quattrocentocinquantaduemilaseicentocinquanta/00).

3.10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Non ricadiamo in questo caso.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

All'atto del primo ed unico sopralluogo, ho verificato che gli immobili oggetto del compendio pignorato sono risultati a disposizione [REDAZIONE]



I terreni di semina del capannone particelle 623 e 625 del foglio 60 di Bisignano sono pervenuti al [redacted] tramite atto di compravendita repert. N. 75958 del 12/10/2006 (*All. 12: Atto di Compravendita*).

Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione o altro tipo, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza che dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per gli immobili oggetto di causa sub 2 e 3, risulta registrato un contratto di comodato registrato in data 17/01/219 al numero 95 serie 3 e con scadenza il 15/01/2025 (*All. 11: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*).

*3.12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non ricadiamo in questo caso.

*3.13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Da come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Bisignano (CS) (*All. 9: Attestazione dei Vincoli sugli Immobili*) sui beni pignorati non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

*3.14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari simili a quelle di causa situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.



Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per gli immobili di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari medi (Vm) pari a:

- Uffici Vuff. = 915,00 €/mq;
- Lavorazioni Vlav. = 500,00 €/mq;

In definitiva, il valore a base d'asta per ogni immobile sarà pari a:

**-Foglio 60 particella 1059 sub 3**

$$(Vuff. \times Suff.) - 15\% = (915 \text{ €/mq} \times 100 \text{ mq}) - 15\% = \text{€ } 77.775,00$$

**-Foglio 60 particella 1059 sub 2**

$$(Vlav. \times Slav.) - 15\% = (500 \text{ €/mq} \times 915 \text{ mq}) - 15\% = \text{€ } 388.875,00$$

A questi valori vanno sottratte le spese per la sanatoria e certificato di agibilità, pertanto il valore dell'intero capannone sarà:

$$\text{€ } 77.775,00 + 388.875,00 - 14.000,00 = \text{€ } 452.650,00$$

**3.15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*





## CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono stati raggruppati in un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

### LOTTO UNICO

<b>DESCRIZIONE</b>	-Capannone industriale ubicato nel Comune di Bisignano (CS), alla Contrada Imperatore, costituito da un'area destinata alla lavorazione e trasformazione dei mezzi di circa 915 mq, un'area destinata ad uffici e archivi di circa 100 e di una corte di pertinenza di circa 4.200 mq;
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	-Comune di Bisignano (CS), foglio di mappa n. 60, particella n. 1059 sub. 2, categoria C/3, classe U, piano T, consistenza 880 mq, rendita catastale € 1.954,27; -Comune di Bisignano (CS), foglio di mappa n. 60, particella n. 1059 sub. 3, categoria A/10, classe U, piano T, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 557,77; -Comune di Bisignano (CS), foglio di mappa n. 60, particella n. 1059 sub. 1, Bene Comune non Censibile - Corte;
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	  proprietà 1/1;
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 452.650,00</b> (euro quattrocentocinquantaduemilaseicentocinquanta/00).

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Fagnano Castello (CS), lì 02/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
(Ing. Umile Fiore Tarsitano)

