

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - PRIMA SEZIONE**

**Giudice Dott.ssa FRANCESCA GOGGIAMANI**

*Consulenza tecnica d'ufficio Procedura numero: 205/2014:*

**BANCA MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.**

*CONTRO*

**IN PERSONA DEL LEGALE  
RAPPRESENTANTE P.T.**

*Consulenza Tecnica D'ufficio*

BISIGNANO, APRILE 2017

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
**ING. LUCIO STAFFA**  
  




## INDICE

Premessa.....	pag. 1
Risposte ai quesiti.....	pag. 4

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Lucio Staffa, residente a Bisignano alla Via Nazionale n° 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°3917, nominato Esperto Stimatore in data 08/09/2016 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Goggiamani per la procedura n° 205/2014, ha proceduto all'incarico di stima dei beni pignorati.

L'illustrissimo G.E., in occasione del giuramento, ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti:

**Quesito 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 vari anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante delle 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 favor 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";*

**Quesito 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)";*

**Quesito 3)** *"acquisisca, ove non depositare, 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";*

**Quesito 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 sgombrò, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrico); 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";*

**Quesito 5)** *"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interne, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità se i dati indicato in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento son erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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";*

**Quesito 6)** *"rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento";*

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

**Quesito 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";*

**Quesito 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";*

**Quesito 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";*



**Quesito 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 del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene";

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

**Quesito 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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";

**Quesito 13 bis)** "indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";

**Quesito 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 anziché sul valore catastale 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";

**Quesito 15)** "riporti in apposite foglio "riassuntivo" a parte, con soluta precisione, indicando 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 cec.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il prezzo base".



### Risposte ai quesiti

**Quesito 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 vari anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante delle 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 favor 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";*

**Quesito 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)";*

*Analisi e verifica dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva 205/2014 in danno di PORCARO & C. S.R.L. in persona del legale rappresentante P.T.;*

Gli immobili oggetto di perizia, secondo quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Cosenza - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari - il 03/07/2014 e nel "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" del 27/11/2014 della procedura esecutiva n° 205/2014, sono i seguenti:

*"Immobile sito nel Comune di Mangone (CS) alla Località Piano Lago riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 particella 603 sub. 4 Cat. D/7 piano T-1 già, a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, particella 603, sub. 1 piano T-1 cat. D/7 di proprietà esclusiva per l'intero della \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante p.t.;"*

*"Immobile sito nel Comune di Mangone (CS) alla Località Piano Lago riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 particella 603 sub. 5 Cat. A/3 di Vani 11, piano T-1 già, a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, particella 603, sub. 1 piano T-1 cat. D/7 di proprietà esclusiva per l'intero della \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante p.t.;"*

*"Immobile sito nel Comune di Mangone (CS) alla Località Piano Lago riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 particella 603 sub. 6 Cat. D/7, piano T-1 già, a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, particella 603, sub. 1 piano T-1 cat. D/7 di proprietà esclusiva per l'intero della \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante p.t.;"*

*"Immobile sito nel Comune di Mangone (CS) alla Località Piano Lago riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3 Particella 603 sub.2 (corte), Piano T. già, a seguito di diversa*





distribuzione degli spazi interni, particella 603 sub. 1 piano T-1 cat. D/7 di proprietà esclusiva per l'intero della in persona del legale rappresentante p.l."

Nello stesso Atto di pignoramento Immobiliare di cui sopra, il creditore dichiara e comunica che "intende sottoporre, come si sottopone, a pignoramento i seguenti beni nella misura ed in ragione dei diritti di cui è titolare la in persona del legale rappresentante p.l. con sede in 87100 Cosenza, beni già ipotecati a garanzia del debito assunto".

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto e supportate anche dal "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", lo scrivente CTU ha riscontrato che gli immobili oggetto del pignoramento figurano di proprietà di ( Allegati 11-12-13-14-21):

✓ con sede in Cosenza

L'ente urbano ove insiste il cassone oggi identificato dalla particella 603, deriva dalla soppressione delle particelle 1,2,66 e 388 tutte pervenute al debitore con atto di compravendita a rogito Notaio Scornajenghi Italo dell'01/08/1984, trascritto il 23/08/1984 ai numeri 21341 R.G. e 92225 R.P. (allegato 21) dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Piana di Sibari Valle Crati Con Sede In Cosenza.

Si è provveduto a controllare la documentazione ipo-catastale presente agli atti verificando la completezza e l'idoneità tramite le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare .

- ✓ Nel ventennio in esame il sottoscritto ha riscontrato per la in Cosenza le seguenti formalità (Allegato 20): con sede
- Iscrizione contro del 15/04/2006 - Registro Particolare 2396 Registro Generale 12726 Pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 12326/2719 del 13/04/2006 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento su Immobili siti in Mangone (CS) (Allegato 22):

**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 1 - categoria D/7 - piano: T-1**

Soggetto Debitore: con sede in Cosenza

A favore di: Banca Intesa Mediocredito S.P.A.

Trattasi di ipoteca volontaria sull'intera proprietà dell'immobile sopra riportato per finanziamento di euro 700.000,00; nella sezione D della nota di trascrizione, viene specificato che "a garanzia di ogni credito vantato dalla banca in relazione al contratto di cui alla presente nota, nei confronti della stessa e/o di suoi successori o aventi causa, ha concesso ipoteca sul seguente complesso industriale sito nel comune di

*Mangone (cs), localita' piano lago: -complesso industriale costituito da una capannone - della superficie complessiva di 2.260 (duemiladuecentosessanta) metri quadrati, composto da un piano terra adibito in parte alla lavorazione ed in parte all'esposizione dei prodotti ed a locali deposito ed a un soppalco adibito ad uffici - e da un fabbricato adiacente - della superficie di 120 (centoventi) metri quadrati per piano, composto da locali servizi e locale mensa al piano terra e dall'alloggio del custode al primo piano - con annessa area di corte di pertinenza, della superficie di circa 5.485 (cinquemilaquattrocentotantacinque) metri quadrati." (Allegato 22).*

- Iscrizione contro del 26/01/2010 - Registro Particolare 404 Registro Generale 2546 Pubblico ufficiale Gissonna Maria Repertorio 4102/2995 del 25/01/2010 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Immobili siti in Mangone(CS) (Allegato 23):

**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 4 - categoria D/7**

Soggetto Debitore: *con sede in Cosenza*  
A favore di: *Credito Cooperativo Mediocredito - Societa' Cooperativa*

Trattasi di ipoteca volontaria sull'intera proprietà dell'immobile sopra riportato per mutuo di euro 100.000,00; nella sezione D della nota di trascrizione, viene specificato che:

*"La parte mutuataria societa' a mezzo del costituito suo legale rappresentante, offre l'ipoteca sulle proprietà di seguito descritte, nonche' su tutte le sue adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costituzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato, e precisamente: in comune di Mangone, via piano lago, e precisamente: - porzione di stabilimento industriale adibito a laboratorio per la costruzione di casseforti e arredi per ufficio della superficie complessiva di circa mq. 1.340, con annessi servizi, ufficio e la corte comune, il tutto confinante con altra proprietà della societa' proprietà, proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Piana di Sibari-Valle Crati, detto bene risulta censito al NCEU come segue: - foglio 3, mappale 603, subalterno 4, categoria D/7, R.C. euro 7.134,00" (Allegato 23).*

- Iscrizione contro del 08/03/2010 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 6654 Pubblico ufficiale Gissonna Maria Repertorio 4242/3103 del 05/03/2010 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Immobili siti in MANGONE(CS) (Allegato 24):

**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 2 - natura X**  
**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 3 - natura D/7**  
**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 4 - natura D/7**

Soggetto Debitore: *con sede in Cosenza*  
A favore di: *Banca Carime S.P.A.*

Trattasi di ipoteca volontaria sull'intera proprietà degli immobili sopra riportati per mutuo fondiario di euro 250.000,00; nella sezione D della nota di trascrizione, viene specificato che gli immobili da assoggettare ad ipoteca in comune di Mangone alla localita' piano lago, sono precisamente:

*"complesso industriale costituito da un capannone della superficie complessiva di circa mq.2.260, composto da un piano terra adibito in parte alla lavorazione ed in parte alla*



esposizione di mobili per ufficio ed a locali deposito e da un suppalco adibito ad uffici, e da un fabbricato adiacente della superficie di circa mq. 120 per piano, composto da locali servizi e locale mensa al piano terra e dall'alloggio del custode al piano primo con annessa area di corte di pertinenza della superficie di circa mq. 5.485: il tutto confinante con altra proprietà della società', proprietà' proprietà' del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Piana di Sibari-Valle Crati. Detto bene risulta così censito al N.C.E.U.: foglio 3, mappale numero 603, sub. 2, - foglio 3, mappale numero 603, sub. 3, categoria D/7, RC euro 6.884,00 e - foglio 3, mappale numero 603, sub. 4, categoria D/7, RC euro 7.134,00. Si precisa che le particelle 603 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 sono derivate dalla soppressione della particella 603 sub. 1 del foglio 3."

- Iscrizione contro del 23/03/2010 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 8552 Pubblico ufficiale Equitalia Etr S.P.A. - Repertorio 2243/34 del 16/03/2010 Ipoteca Legale. Immobili siti in Cosenza(CS), Mangone(CS) (Allegato 25):  
**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 3 - categoria D/7**

Soggetto Debitore: con sede in Cosenza  
A favore di: Equitalia Etr S.P.A.

Trattasi di ipoteca a garanzia della somma di euro 136.406,25.  
ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Mangone sopra riportata.



- Trascrizione contro del 28/08/2014 - Registro Particolare 16087 Registro Generale 19989 Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 1085 del 11/06/2014 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili siti in Mangone(CS) (Allegato 26).  
Soggetto Debitore: con sede in Cosenza  
A favore di: Banca Intesa Mediocredito S.P.A.

Trattasi di verbale di pignoramento immobiliare. Gli immobili interessati da tale pignoramento, per la quota di 1/1, sono i seguenti:

**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 2 - natura Corte o Resede - piano T.**  
**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 4 - categoria D/7 - piano T. - 1**  
**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 5 - categoria A/3 - piano T. - 1**  
**Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 6 - categoria D/7 - piano T. - 1**

Nella sezione D della nota di trascrizione, viene specificato che "gli immobili descritti nel quadro B sono sottoposti a pignoramento con tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modificazioni, gli annessi ed i frutti, anche se non espressamente specificati."

## **STORIA CATASTALE**

I subalterni pignorati 4,5,6 della Particella 603 del foglio di mappa 3 del catasto Urbano del comune di Mangone sono stati soppressi a seguito di variazione catastale del 14/05/2015 protocollo n. CS0094515 in atti dal 14/05/2015 (n. 42562.1/2015) per *divisione, fusione, variazione della destinazione e diversa distribuzione spazi interni*. A seguito di tale variazione catastale, sono stati



generati i subalterni 7,8,9 che insieme al sub 2 (corte), rappresentano i beni oggetto del pignoramento. Di seguito i dati catastali che attualmente identificano i beni oggetto del pignoramento:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MANGONE (CS)					
FOGLIO	PARTICELLA	Subalterno	categoria	Rendita	Piano
3	603	2	Area Urbana	-	T
3	603	7	D/7	Euro 2.872,00	T
3	603	8	D/7	Euro 3580,00	T-1
3	603	9	D/7	Euro 8040,00	T-1

Dalla documentazione rilasciatami ho potuto comunque verificare che i beni oggetto del pignoramento, pur presentando dati catastali oderni diversi da quelli del pignoramento, fossero effettivamente quelli indicati negli atti.

**Quesito 3) "acquisisca, ove non depositare, 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";**

E' stato acquisto presso l'Agenzia delle entrate l'estratto di mappa (ALLEGATO 8) nonché l'elaborato planimetrico (Allegato 9).

Trattandosi di beni censiti all'Urbano e non essendo presenti terreni all'interno dei beni pignorati, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario.

**Quesito 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrico); 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 comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città";**



Per una maggiore identificazione e descrizione, il sottoscritto ha provveduto a dividere in lotti gli immobili oggetto del pignoramento nel seguente modo:

- A) LOTTO 1: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE CON RELATIVI UFFICI E SERVIZI IGIENICO SANITARI (SUB 7 (EX SUB 4));
- B) LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE CON RELATIVI UFFICI E SERVIZI IGIENICO SANITARI (SUB 8 (EX SUB 4 E SUB 6));
- C) LOTTO 3: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE CON RELATIVI UFFICI E SERVIZI IGIENICO SANITARI (PARTE DEL SUB 9 (EX SUB 4 E SUB 6));
- D) LOTTO 4: UNITA' IMMOBILIARE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE CON ANNESSO LOCALE TECNICO (PARTE DEL SUB 9 (EX SUB 5));
- E) LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A DEPOSITO/GARAGE E TETTOIA ADIACENTE (NON ACCATASTATO);

LOTTO 1: *Unità immobiliare per Attività Industriale con relativi uffici e servizi igienico sanitari, posta al piano terra di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via Strada provinciale 241 SNC. del Comune di Mangone (CS) ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 7.*

I dati catastali che identificano attualmente il LOTTO 1, sono i seguenti:

- o Comune di: Mangone (CS)
- o Foglio: 3
- o Particella: 603
- o sub 7: FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE - PIANO TERRA
- o CATEGORIA: D/7 - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE
- o indirizzo: Via EX SS. 19 SNC.



LOTTO 2: *Unità immobiliare per Attività Industriale con relativi uffici e servizi igienico sanitari, costituita da due piani all'interno di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone (CS) ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 8.*

I dati catastali che identificano attualmente il LOTTO 2, sono i seguenti:

- o Comune di: Mangone (CS)
- o Foglio: 3
- o Particella: 603
- o sub 8: **FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** - PIANO TERRA E PRIMO
- o CATEGORIA: **D/7 - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**
- o indirizzo: Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC

**LOTTO 3:** *Unità immobiliare per Attività Industriale con relativi uffici e servizi igienico sanitari, costituita da due piani all'interno di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone (CS) ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 3**, sono i seguenti:

- o Comune di: Mangone (CS)
- o Foglio: 3
- o Particella: 603
- o sub 9 (parte del sub 9): **FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** - PIANO TERRA E PRIMO
- o CATEGORIA: **D/7 - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**
- o indirizzo: Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC

**LOTTO 4:** *Unità Immobiliare per Servizi Inerenti All'attività Industriale, costituita da una struttura in cemento armato separato dal capannone industriale in cemento armato precompresso, che veniva adibita per la foresteria degli operai e del custode, presenta due piani, sita alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone (CS) ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9 (parte del sub 9) e da un locale chiuso non accatastato, utilizzato per deposito materiale/locale tecnico.*

I dati catastali che identificano attualmente il **LOTTO 4**, sono i seguenti:

- o Comune di: Mangone (CS)
- o Foglio: 3
- o Particella: 603
- o sub 9 (parte del sub 9): **FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** - PIANO TERRA E PRIMO
- o CATEGORIA: **D/7 - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**
- o indirizzo: Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC



**LOTTO 5:** *Unità Immobiliare per Deposito/Garage e Tettoia Adiacente (Non Accatastati), costituita da due locali in muratura adiacenti e con ingresso indipendente e tettoia in profilato*

metallico, siti alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T del Comune di Mangone (CS), non accatastati e ricadenti sull'area di corte comune - sub 2 del foglio 3 part. 603.

Attualmente, come già detto, sia i locali deposito che la tettoia non risultano accatastati e ricadono sull'area di corte:

- o Comune di: Mangone (CS)
- o Foglio: 3
- o Particella: 603
- o sub 2: **NON ACCATASTATI E RICADENTI SULL'AREA DI CORTE**

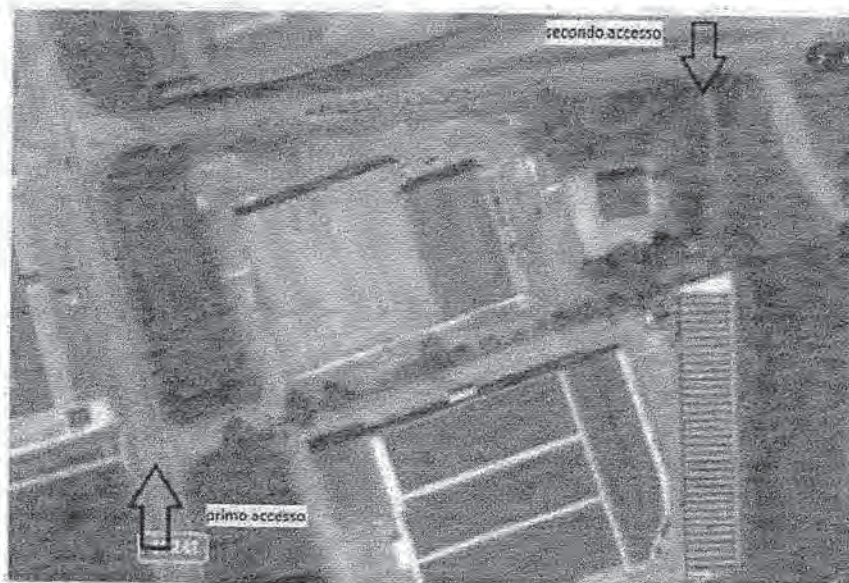
Gli immobili oggetto del pignoramento, sono stati visionati dal sottoscritto durante i sopralluoghi avvenuti in data 05.11.2016 ed in data 10.12.2016 (Allegato 5). Si precisa che, in data del 05.11.2016, sul posto, erano presenti, il Sig. \_\_\_\_\_, l'Ing. \_\_\_\_\_ (CTP della \_\_\_\_\_) e il Sig. \_\_\_\_\_ (affittuario e titolare della ditta \_\_\_\_\_) (Allegato 5).

Mentre il sopralluogo effettuato in data 10.12.2016, fu svolto alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ e del Sig. \_\_\_\_\_ (Allegato 5).

Il sottoscritto eseguì un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, con l'ausilio dell'Ing. \_\_\_\_\_ in modo da poter meglio inquadrare ed individuare i beni oggetto di perizia, vista la loro consistente estensione.

La zona di riferimento dei beni oggetto di causa, ricade nel Comune di Mangone (CS), in particolare nella Zona Industriale Nord, in località Piano Lago.

Per quanto riscontrato in fase di rilievo, l'accesso ai beni pignorati può avvenire da due parti.





Il primo accesso è sulla Strada provinciale 241, in particolare attraversando la p.lla 1315 con stradina interna asfaltata e cancello in ferro di accesso al lotto di proprietà.

Il secondo accesso avviene invece attraversando la p.lla 647 del Foglio di mappa 4 del Comune di Figline Vegliaturo (CS): questo accesso secondario avviene dal ciglio strada della Contrada Zona industriale Piano Lago tramite cancello in ferro (vedi documentazione fotografica - allegato 40).

Il sottoscritto CTU, relativamente ai beni oggetto del pignoramento, in fase delle operazioni peritali, individuava tre corpi di fabbrica di seguito descritti:

- Corpo di fabbrica numero 1, costituito da un capannone industriale in c.a.p. in cui ricadono i sub 7, 8 e parte del sub 9 della p.lla 603 del foglio 3 del comune di Mangone (CS) (lotti 1,2,3);
- Corpo di fabbrica numero 2, costituito da un edificio in c.a. in cui ricade parte del sub 9 della p.lla 603 del foglio 3 del comune di Mangone (CS) e locale tecnico (lotto 4);
- Corpo di fabbrica numero 3, costituito da due locali depositi e da una tettoia ad essi adiacente, non accatastati e ricadenti sull'area di corte della p.lla 603 del foglio 3 del comune di Mangone (CS) (lotto 5).

Per quanto riguarda, le caratteristiche strutturali, in fase di sopralluogo, si è osservato che il corpo di fabbrica numero 1, ossia il capannone industriale è in cemento armato precompresso costituito da strutture in elevazione composte da pannelli prefabbricati nervati in c.a.p., da solai e

copertura anch'essi realizzati in elementi in c.a.p. fatta eccezione per le scale interne che sono prefabbricate.

Il secondo corpo di fabbrica, ossia l'edificio in c.a., ora disabitato, veniva utilizzato per la foresteria e facente parte del sub 9, risulta realizzato con struttura portante di travi e pilastri in c.a., tamponato con muratura. A tale edificio risulta collegato esternamente un locale tecnico abusivo e non accatastato.

Il terzo corpo di fabbrica, ossia l'Unità Immobiliare adibita a deposito/garage con adiacente Tettoia (entrambi non accatastati), è costituita da due locali in muratura adiacenti con ingresso indipendente, mentre la tettoia presenta una struttura in profilato metallico; entrambi sono ricadenti sull'area di corte comune - sub 2 del foglio 3 part. 603.

L'intera particella sopra descritta, risulta essere interamente chiusa sui lati da una recinzione in ferro poggiante su muro di altezza variabile.

L'area esterna è identificata dal **Sub 2**, che rappresenta la corte comune a tutte le unità immobiliari presenti, attraverso la quale si accede ai corpi di fabbrica presenti nel lotto di proprietà ditta *(vedi documentazione fotografica - allegato 40)*.

La zona di riferimento in cui ricadono gli immobili sopra elencati, rappresenta il cuore della zona industriale della Città di Mangone (CS), in cui sono presenti corpi di fabbrica di recente realizzazione e sedi delle principali aziende e imprese medio-grandi che contribuiscono nella crescita dell'economia di un territorio fortemente in fase di sviluppo. Le attività svolte sono le più svariate e riguardano diversi settori dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Per quanto concerne i collegamenti, si fa presente che la zona è facilmente raggiungibile dal centro di Mangone in pochi minuti ed inoltre, è raggiungibile in poco tempo anche dai comuni limitrofi, quali Santo Stefano di Rogliano, Figline Vegliaturo, Donnici e Piane Crati.

I collegamenti con i mezzi pubblici sono garantiti con diverse fermate e corse che dai diversi comuni, permettono di far raggiungere le varie attività della zona di riferimento sopra descritta. Inoltre la vicinanza all'ingresso autostradale Salerno/Reggio Calabria, dalla zona interessata, permette di raggiungere in direzione Nord, la città di Cosenza con un tempo di percorrenza di circa 30 minuti (distanza circa 22 Km), mentre in direzione Sud, si riesce a raggiungere l'aeroporto di Lamezia Terme in circa 50 minuti (distanza circa 52 Km).

Infine, nella zona interessata percorrendo la via principale ossia la STRADA PROVINCIALE 241, sono presenti diverse attività commerciali, negozi, diverse farmacie e parafarmacie, i quali forniscono i giusti servizi ai residenti e ai pendolari.



**DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 (Foto Allegato 41):**

**UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE E RELATIVI UFFICI**

**UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** adibita attualmente ad officina meccanica con relativi uffici e servizi igienico sanitari, posta al piano terra di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC del Comune di Mangone ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 7

*Il Lotto 1 è un'unità immobiliare, facente parte di un capannone industriale in cemento armato precompresso, attualmente utilizzata per la rimessa e riparazione di autovetture e autocarri, al quale si accede mediante 2 ingressi carrabili: il primo posto sul lato Ovest, al cui interno è presente un ampio ambiente destinato a rimessa o parcheggio di vetture, un locale ufficio, servizi igienici, ed un locale soppalcato aperto. Dai bagni c'è la possibilità di uscire, tramite una porta, sulla corte lato sud.*

*Il secondo accesso carrabile al Sub 7 è posto sul lato Sud del capannone, all'interno del quale viene svolta l'attività di rimessa e riparazione di veicoli, in cui sono presenti tavoli da lavoro, carroponi e attrezzatura varia. L'intero sub 7 è comunicante pur avendo due accessi carrabili (Foto Allegato 41 - planimetria di rilievo Allegato 46-47).*

*Dunque, all'interno del sub 7 s'individuano due ambienti: il primo con accesso dal lato Ovest, di recente ristrutturazione (con relativa CILA - Allegati 34-35), con pavimento in parquet ed in battuto di cemento color asfalto, intonacato e/o tinteggiato e con impianto elettrico e d'illuminazione. E' presente un locale ufficio, che risulta pavimentato anch'esso in parquet. Sono presenti i servizi igienici pavimentati e rivestiti in piastrelle e completi dei pezzi igienici necessari. Inoltre, da una scala interna, si accede anche ad un locale aperto soppalcato, in cui sono presenti divanetti e tavolineti ed opportuna ringhiera di protezione in alluminio.*

*Il secondo ambiente relativo al Sub 7, con accesso dal lato Sud, è comunicante con il precedente, opportunamente intonacato e/o tinteggiato, con pavimentazione in battuto di cemento industriale e con la presenza d'impianto elettrico da esterno a canalina rigida e impianto d'illuminazione costituito da plafoniere a soffitto.*

*Gli infissi esterni dell'intero sub sono in alluminio e le porte in laminato relativamente all'ufficio e ai servizi igienici.*



*Il sub 7 confina lungo il lato Nord con il sub 8 e 9, lungo il lato Est con il sub 9, mentre lungo i lati Ovest e Sud con corte comune (sub 2).*

Complessivamente si ha:

- Superficie Lorda **Lotto 1**: 625,00 mq
- Altezza utile media interna **Lotto 1**: 485 cm

#### **Superficie Commerciale del Lotto 1:**

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda, 0.50 per i balconi., ottenendo così:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

**Lotto 1 - Sub 7 = 625,00 mq.**



#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 (Foto Allegato 42):**

#### **UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE E RELATIVI UFFICI**

**UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** con relativi uffici e servizi igienico sanitari, costituita da due piani all'interno di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla **Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC** piano: T-I del Comune di Mangone ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 8.

- **Il Lotto 2 è un'unità immobiliare che fa parte del capannone industriale in cemento armato precompresso (di cui fa parte anche il sub 7 e parte del sub 9), attualmente in disuso, al quale si accede da un ingresso pedonale posto sul lato Nord, ed è composta al piano terra da alcuni locali, da ampio ambiente ad uso capannone con accesso carrabile dal lato Ovest, pavimentato in battuto di cemento, servito dai servizi igienici e spogliatoi e da un locale ristoro.**  
**Al piano primo si trovano dei locali a destinazione uffici con servizio igienico annesso. L'accesso agli uffici, può avvenire dalle due scale interne poste a piano terra (planimetria di rilievo Allegati 46 e 48).**  
**All'interno del piano Terra del sub 8, il locale posto nelle vicinanze dell'ingresso (lato Nord) risulta pavimentato, controsoffittato, l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate e vi è la presenza su due lati di ampia vetrata.**



*Sempre al piano terra, l'ampio locale adibito a capannone, risulta pavimentato in battuto di cemento, dotato di impianto elettrico da esterno a canalina rigida e di impianto d'illuminazione con plafoniere a soffitto.*

*Sempre al piano terra e confinante con tale locale, sono presenti dei servizi igienici rivestiti e pavimentati (dotati di doccia, bidet, lavabo e water). Vi è pure un locale ristoro ed un locale deposito materiale, tutti pavimentati, intonacati e tinteggiati, con presenza d'impianto elettrico di tipo sotto traccia. Gli infissi sono in ferro.*

*I locali uffici posti a livello superiore del Sub 8, presentano pavimentazione in parquet, sono intonacati e tinteggiati e controsoffittati. Il servizio igienico è realizzato con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e sono presenti termosifoni in alluminio. Gli infissi sono in alluminio e le porte sia in alluminio che in legno.*

*Il sub 8 confina lungo il lato Sud con il sub 7, lungo il lato Est con il sub 9, mentre lungo i lati Nord ed Ovest con corte comune (sub 2).*

Complessivamente si ha:

- Superficie Lorda Piano Terra **Lotto 2**: 612,30 mq
- Altezza utile media interna del capannone Piano Terra **Lotto 2**: 485 cm
- Altezza utile media interna degli altri vani ed accessori del Piano Terra **Lotto 2**: 250 cm
- Superficie Lorda Piano Primo **Lotto 2**: 178 mq
- Altezza utile media interna degli altri vani ed accessori del Piano Primo **Lotto 2**: 250 cm

#### **Superficie Commerciale del Lotto 2:**

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda, 0.50 per i balconi, ottenendo così:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

$$\underline{\underline{\text{Lotto 2 - Sub 8}}} = 612,30 \text{ mq} + 178,00 \text{ mq} = 790,30 \text{ mq.}$$





### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 (Foto Allegato 43):**

#### **UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE E RELATIVI UFFICI**

**UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** con relativi uffici e servizi igienico sanitari, costituita da due piani all'interno di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9 (parte del sub 9).

*Il lotto 3 composto da due unità immobiliari facenti parte del capannone industriale in cemento armato precompresso in cui si trovano anche il sub 7 ed il sub 8.*

*Le due unità immobiliari in questione, sono comunicanti tra di loro tramite porta carrabile posta all'interno e sono accessibili sia dal lato Nord (due accessi carrabili), sia dal lato Est (un accesso pedonale e due accessi carrabili), sia dal lato Sud (un accesso carrabile). Si precisa però che, allo stato attuale, l'accesso interno è ostruito dalla presenza di uno spazio adibito alla verniciatura (Allegato 43 - foto 9).*

*La prima unità immobiliare all'interno, è costituita da un unico grande ambiente utilizzato attualmente come deposito di materiale per uffici (Allegato 43 - foto 3-4) (planimetria di rilievo Allegato 46 e 49). Presenta, come già detto, un unico accesso carrabile lato Nord ed un accesso carrabile che lo fa comunicare con l'altra unità immobiliare (attualmente ostruito dalla presenza di uno spazio adibito alla verniciatura).*

*L'accesso alla seconda unità immobiliare, può avvenire dal lato Nord (accesso carrabile), dal lato Est (un accesso pedonale e due accessi carrabili), dal lato Sud (un accesso carrabile). Al suo interno, al piano terra, è presente un ampio ambiente che veniva utilizzato per la lavorazione di mobili per ufficio, un locale che era destinato alla verniciatura degli stessi (realizzato in prossimità della porta di comunicazione con l'altro ambiente), da due locali ad uso deposito materiale e attrezzatura varia, da un servizio igienico annesso. Al livello superiore del soppalco, vi sono due locali adibiti ad uffici il cui accesso avviene dall'interno per il tramite di una scala (Allegato 43 - foto 21-29). Si fa presente che, per quanto è stato possibile visionare, il soppalco risulta costituito da una struttura in legno.*

*Le due unità immobiliari sopra descritte, al piano terra, risultano realizzate con pavimentazione in battuto di cemento industriale, impianto elettrico da esterno a canalina*

*rigida e impianto d'illuminazione costituito da plafoniere a soffitto. Gli infissi sono costituiti da ampie porte d'accesso scorrevoli e finestre in ferro.*

*I due locali ad uso ufficio presenti nell'unità e posti a piano superiore, sono realizzati in struttura in legno (per quanto si è potuto vedere), con pavimentazione in parquet e con impianto elettrico a canalina.*

*Il servizio igienico posto al piano terra è pavimento e rivestito in piastrelle di ceramica.*

*Il Lotto 3 (unità immobiliari interne al capannone industriale) confina a Nord, a Sud e a Est con la corte comune (Sub 2), mentre ad Ovest con i Sub 7 e 8.*

Complessivamente si ha:

- Superficie Lorda Piano Terra **Lotto 3**: 1033,30 mq
- Altezza utile media interna del capannone Piano Terra **Lotto 3** (prima unità immobiliare): 485 cm
- Altezza utile media interna del capannone Piano Terra **Lotto 3** (seconda unità immobiliare): 615 cm
- Altezza utile media interna degli altri vani ed accessori del Piano Terra **Lotto 3**: 250 cm
- Superficie Lorda Piano Primo **Lotto 3**: 48,70 mq
- Altezza utile media interna degli altri vani del Piano Primo **Lotto 3**: 250 cm

**Superficie Commerciale del Lotto 3 (per come sopra descritto):**

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda, 0,50 per i balconi, ottenendo così:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

$$\underline{\underline{\text{Lotto 3 - Sub 9} = 1033,30 \text{ mq} + 48,70 \text{ mq} = 1082 \text{ mq.}}}$$



**DESCRIZIONE DEL LOTTO 4 (Foto Allegato 44):**

**UNITA' IMMOBILIARE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE  
CON ANNESSO LOCALE TECNICO/DEPOSITO**

**UNITA' IMMOBILIARE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE**

*costituita da una struttura in cemento armato separata dal capannone industriale in cemento armato precompresso, che veniva adibita per la foresteria degli operai e del custode, a due piani, sita alla Via STRADA PROVINCIALE 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9 (parte del sub 9) e da un locale chiuso non accatastato, utilizzato per deposito materiale/locale tecnico*

*L'unità immobiliare che costituisce il Lotto 4 è un corpo di fabbrica a se stante costituita da un edificio in cemento armato, una volta utilizzata per la foresteria degli operai e del custode (Allegato 44 - foto L...9). Tale corpo fabbrica risulta staccato dal capannone industriale e si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra è presente un ampio locale ingresso-sala mensa, una cucina ed un bagno. L'accesso al piano superiore, avviene attraverso una scala interna, ed ospita un corridoio, 4 camere, due bagni ed un ripostiglio (planimetria di rilievo Allegati 50-51).*

*Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, realizzati con pavimentazione in piastrelle di ceramica. La scala di accesso al piano superiore è in c.a. realizzata con pavimentazione in marmo e ringhiera in legno. Al piano superiore, gli ambienti sono intonacati, tinteggiati e pavimentati. I servizi igienici sono pavimentati, rivestiti e completi dei pezzi igienici. L'intero edificio in c.a. risulta dotato di impianto elettrico di tipo sotto traccia, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa. Gli infissi esterni sono in alluminio e le porte interne in tamburato.*

*Tale edificio staccato dal capannone (edificio in c.a.) risulta confinante sui 4 lati con la corte comune (Sub 2).*

*Inoltre, il sottoscritto CTU, durante le fasi di rilievo, in aderenza alla struttura in cemento armato utilizzato per la foresteria (parte del Sub 9), ha potuto accertare la presenza di un locale chiuso non accatastato, utilizzato per deposito materiale/locale tecnico, al cui interno nella parte interrata c'è un locale in cui è presente una pompa sommersa, utilizzata per far evacuare l'acqua incanalata all'interno, nei tempi di pioggia eccessiva, per quanto riferitomi in fase di sopralluogo (planimetria di rilievo Allegati 50-51).*



Complessivamente si ha:

- Superficie Lorda Piano Terra e Primo edificio adibito a foresteria **Lotto 4**: 240 mq
- Altezza utile media interna della struttura in cemento armato Piano Terra e Primo **Lotto 4**: 280 cm
- Altezza utile media interna del locale chiuso non accatastato Piano Terra **Lotto 4**: 240 cm
- Superficie Lorda del locale chiuso non accatastato Piano Terra **Lotto 4**: 36,80 mq

**Superficie Commerciale del Lotto 4 (per come sopra descritto):**

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda, 0,50 per i balconi, ottenendo così:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE**

$$\text{Lotto 4 - Sub 9} = 240 \text{ mq} + 36,80 \text{ mq} = 276,80 \text{ mq.}$$

**DESCRIZIONE DEL LOTTO 5 (Foto Allegato 45):**

**UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A DEPOSITO/GARAGE E TETTOIA ADIACENTE (Non Accatastati)**

**UNITA' IMMOBILIARE PER DEPOSITO/GARAGE E TETTOIA ADIACENTE (Non Accatastati)**, costituita da due locali in muratura adiacenti con ingresso indipendente e tettoia in profilato metallico, siti alla Via Strada Provinciale 241 SNC piano: I del Comune di Mangone, non accatastati e ricadenti sull'area di corte comune - sub. 2 del foglio 3 part. 603.

Sul lato Nord della corte (lungo il muro di confine), durante le operazioni peritali, lo scrivente ha riscontrato la presenza di due locali in muratura ed una tettoia in profilato metallico (planimetria di rilievo Allegato 52).

L'edificio in muratura ha una struttura di copertura costituita da fogli di lamiera poggiate su travi in ferro, ed è costituito da due locali confinanti ma non comunicanti internamente.



*Il primo di questi due locali è un vano adibito a dispensa con al suo interno un focolare ed un lavandino: l'ambiente è intonacato, provvisto di impianto elettrico da esterno, pavimentato e gli infissi sono in alluminio.*

*Il secondo locale dell'edificio in muratura è costituito da due vani comunicanti tra di loro e accessibili da una sola porta carrabile (le altre due sono murate internamente): il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono quasi tutte intonacate, l'impianto elettrico è da esterno mentre nel soffitto è visibile la struttura di copertura costituita da fogli di lamiera poggianti su travi in ferro.*

*In adiacenza all'edificio in muratura è presente una tettoia realizzata in profilato metallico e lamiera grecata di copertura.*

*L'intera costruzione (garage/locale deposito + tettoia) insiste a ridosso del muro di sostegno e di confine del terreno di proprietà della ditta*

Complessivamente si ha:

- Superficie Lorda Piano Terra edificio in muratura **Lotto 5: 83 mq**
- Altezza utile media interna dell' edificio in muratura **Lotto 5: 240 cm.**
- Altezza utile media interna della Tettoia **Lotto 5: 265 cm**
- Superficie Lorda della Tettoia **Lotto 5: 71,30 mq**

**Superficie Commerciale del Lotto 5 (per come sopra descritto):**

Per determinare la superficie commerciale si adottano dei coefficienti pari ad 1 per la superficie lorda, 0,50 per i balconi., ottenendo così:

→ **Sup. Commerciale LOCALE DEPOSITO/GARAGE**

**Lotto 5 = 83 mq**

→ **Sup. Commerciale TETTOIA**

**Lotto 5 = 71,30 mq**



La particella 603 del Foglio di mappa 3 sulla quale insistono tutte le unità immobiliari sopra descritte, confina:

- A Nord con la particella 811 e a Nord/Est con la particella 1114;
- A Sud con la particella 4 e 1199;
- Ad Ovest con la particella 1315;



- *Ad Est con la particella 1028.*

### Altri immobili riscontrati

Si precisa, inoltre, che è stata accertata la presenza di piccolo fono di circa 3 mq, realizzato in mattoni refrattari, coperto da tegole in argilla, nonché di un locale da adibire a ricovero per i cani costituito da un ambiente muratura e di un ambiente scoperto recintato con rete metallica (Allegato 40 - foto 30..32) che non sono stati considerati nella valutazione in quanto privi di valore.

**Quesito 5) "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interne, dati catastali e confini) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità) se i dati indicato in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: b) se i dati indicati in pignoramento son erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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";**

Come precedentemente già ribadito, i subalterni pignorati 4,5,6 della Particella 603 del foglio di mappa 3 del catasto Urbano del comune di Mangone sono stati soppressi a seguito di variazione catastale del 14/05/2015 protocollo n. CS0094515 in atti dal 14/05/2015 (n. 42562.1/2015) per *divisione, fusione, variazione della destinazione e diversa distribuzione spazi interni.*

A seguito di tale variazione catastale, sono stati generati i subalterni 7,8,9 che insieme al sub 2 (corte), rappresentano i beni oggetto del pignoramento.

Fatta eccezione per i beni non accatastati di cui si è già discusso e si discuterà in seguito e che comunque ricadono sull'area di corte, allo stato attuale i dati che identificano gli immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MANGONE (CS)					
FOGLIO	PARTICELLA	Subalterno	categoria	Rendita	Piano
3	603	2	B.C.N.C. - CORTE COMUNE	-	T
3	603	7	D/7	Euro 2.872,00	T
3	603	8	D/7	Euro 3580,00	T-1
3	603	9	D/7	Euro 8040,00	T-1

Gli immobili sopra riportati sono di proprietà della \_\_\_\_\_ con sede in Cosenza,  
per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.



Tutti gli immobili si trovano nella zona industriale del Comune di Mangone (CS) - località Piano Lago, sulla Strada provinciale 241. Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, depositato presso il Tribunale di Cosenza - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, viene indicato correttamente come indirizzo la "località Piano Lago" del Comune di Mangone (CS). Tale "località Piano Lago", trova riscontro anche nell'atto di provenienza dei terreni.

Per quanto riguarda i confini, nel sopraccitato Atto di Pignoramento Immobiliare, non viene indicato nulla a riguardo.

Inoltre, visto che nel verbale di pignoramento è specificato che *"gli immobili descritti nel quadro B sono sottoposti a pignoramento con tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, modificazioni, gli annessi ed i frutti, anche se non espressamente specificati,"* tutto ciò premesso si precisa che fanno parte del pignoramento anche i locali e la tettoia costruiti in aderenza al muro di cinta del lotto ed il locale costruito in aderenza al sub 9, di cui se ne è già discusso.

Dalla documentazione rilasciatami ho rilevato che i dati indicati nel pignoramento, *pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.*

**Quesito 6) "rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento".**

Sull'area di corte della particella 603, è stata riscontrata la presenza di alcuni locali collegati ad una tettoia costruiti in aderenza al muro di cinta del lotto, che non risultano essere accatastati (lotto 5 - Allegato 45).

Inoltre si fa presente che esiste un ampliamento in aderenza al sub 9 (Allegato 44 - foto 30...33), ossia al fabbricato a due piani di dimensione minore rispetto all'altro corpo fabbrica, che non risulta essere accatastato.

L'unità immobiliare ricadente nel Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 7 - categoria D/7 - piano T., presenta una diversa distribuzione degli spazi interni facilmente visionabili dal confronto della planimetria catastale (allegato 15) e la planimetria di rilievo (allegato 47) e necessita di una variazione catastale per correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare ricadente nel Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 8 - categoria D/7 - piano T. - I, presenta lievi difformità al suo interno tra quanto rilevato (allegato 48) e la planimetria catastale (allegato 16).

L'unità immobiliare ricadente nel Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 9 - categoria D/7 - piano T. - I, inerente alla porzione di fabbricato ricadente all'interno del capannone, presenta



una diversa distribuzione degli spazi interni facilmente visionabile dal confronto tra la planimetria catastale (allegato 17) e la planimetria di rilievo (allegato 49) e necessita di una variazione catastale per correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare ricadente nel Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 9 - categoria D/7 - piano T. - I, inerente alla porzione di fabbricato in cemento armato adibito un tempo a foresteria, viene rappresentato correttamente, fatta eccezione per un errore di identificazione di un vano (al primo piano vi è la scritta rip. anziché wc).

Per i sub 7 - 8 - 9 occorre effettuare una variazione catastale (Docfa) per diversa distribuzione degli spazi interni. In via sommaria il costo per tale operazione catastale è di circa euro 1500,00 oltre iva ed oltre ai diritti catastali pari ad euro 150,00.

Per l'accatastamento dei locali non accatastati e sopraccitati, occorre procedere con la redazione di un rilievo topografico, con la redazione di un nuovo tipo mappale e la costituzione di almeno altri 3 subalterni. In via sommaria il costo per tali operazioni catastali è di circa euro 2000,00 oltre iva ed oltre ai diritti catastali pari a circa euro 259,00 (44+65+150).

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

I beni immobili oggetto di stima, come già ribadito precedentemente, risultano ricadere in Zona ASI - Area Sviluppo Industriale, ossia sono aree concesse dai comuni con lo scopo di sviluppare le attività produttive

**Quesito 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";**

Gli immobili oggetto di stima furono edificati a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Mangone (CS) e riferiti alla data del 02/02/2017 (Allegato 38):

- Concessione edilizia del 16/04/1984 (pratica edilizia n° 5 anno 1984 - prot. n. 710) (Allegato 28), per l'esecuzione di *"un fabbricato industriale ad un piano, corpo servizi ed uffici a due piani"* con destinazione *"stabilimento industriale per la produzione di porte corazzate e casseforti"* (si fa presente che per tale concessione edilizia non sono stati riscontrati documenti progettuali presso la sede comunale);
- Concessione edilizia (al progetto di variante in corso d'opera) del 28/05/1984 (pratica edilizia n° 10 anno 1984 - prot. n. 977) (Allegato 29), per l'esecuzione di *"un fabbricato industriale ad un piano, corpo servizi ed uffici a due piani"* con destinazione *"stabilimento industriale per la produzione di porte corazzate e casseforti"*;
- Autorizzazione di Agibilità inerente alla Concessione edilizia pratica edilizia n° 10 anno 1984 - prot. n. 977, del 02/12/1986 (Allegato 30);
- concessione edilizia dell' 08/11/1988 (pratica edilizia n° 11 anno 1988 - prot. n. 2199) (Allegato 31), per l'esecuzione di *"Variante per l'ampliamento e la ristrutturazione di uno stabilimento industriale ad un piano- servizi e uffici a due piani"* con destinazione *"stabilimento industriale per la produzione di mobili metallici ed armadi corazzati"*;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 6 del 07.04.1997 prot. n° 1494 (Allegato 32), per l'esecuzione di *"Costruzione di un garage e di una tettoia, di una recinzione e di due piccoli accessori a servizio dello stabilimento industriale"*;
- Concessione edilizia n° 4 del 29.04.1998 prot. n° 1711 (Allegato 33) per l'esecuzione dei lavori di *"Costruzione di un capannone industriale per la produzione di mobili metallici ed armadi corazzati"*; si precisa che in tale concessione viene indicato come area di edificazione anche la particella 250 del foglio di mappa n. 4 del comune di Figline Vigliaturo;
- Cila del 07/05/2015 (Allegati 34-35), per l'esecuzione dei lavori di *"Diversa distribuzione degli spazi interni. Nell'ambito dell'intervento l'immobile verrà frazionato in più u.i.u., tutte compatibili alle destinazioni d'uso consentite nell'area Asi di Piano Lago"*;
- Fine lavori inerente la Cila del 07/05/2015 (Allegati 36)
- richiesta di agibilità parziale (sub 7) inerente alla Cila del 07/05/2015 (Allegato 37);
- Certificato di Agibilità parziale (sub 7) del 06/02/2017 prot. n° 344 (Allegato 37)

**Verifica conformità urbanistica capannone industriale con struttura portante in cemento armato precompresso (LOTTI 1-3)**

Esaminando gli elaborati progettuali della Cila del 07/05/2015, si evince che la stessa è riferita a parte dei fabbricati oggetto di stima ossia è riferita al capannone industriale in cemento armato precompresso ossia ai sub 7, 8 e 9 (parte del sub 9). I lavori previsti nella Cila erano di *"diversa distribuzione degli spazi interni. Nell'ambito dell'intervento l'immobile verrà frazionato in u.i.u tutte compatibili alle destinazioni d'uso consentite nell'area ASI di piano lago"*.

Quindi per poter verificare la regolarità urbanistica del capannone industriale con struttura portante in cemento armato precompresso, il sottoscritto si è basato su ciò che è stato personalmente



ricontrato e su ciò che è riportato negli elaborati grafici della Cila, nonché nelle varie concessioni edilizie che hanno preceduto la Cila Stessa.

Precisando sin d'ora che negli elaborati grafici della Cila (Allegati 34-35) non sono presenti quote, si è potuto riscontrare quanto segue:

- il sub 7 (LOTTO 1), nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, presenta un soppalco aperto sui locali ufficio e wc ed una scala per raggiungere lo stesso, non raffigurati sulla planimetria stato futuro della Cila e non presenti nei precedenti titoli abilitativi (Allegato 41 - foto 2...5);
- il sub 8 (LOTTO 2), nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, è corrispondente agli elaborati grafici raffigurati sulla planimetria stato futuro della Cila (sia piano terra che piano primo) (Allegato 42);
- il sub 9 (LOTTO 3) (interno al capannone in c.a.p.), nello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, presenta dei locali costruiti al suo interno, non raffigurati sulla planimetria stato futuro della Cila e non presenti nei precedenti titoli abilitativi (Allegato 43 - foto 8...29).

Per quanto riguarda le altezze interne, si precisa che il sub 7 ed il sub 8 presentano la stessa altezza interna pari a m. 4,85 mentre il sub 9 presenta un'altezza di circa 6,15 metri (altezze misurate sotto l'intradosso della trave in cemento armato precompresso). Entrambe le altezze rilevate, sono conformi agli elaborati progettuali della concessione edilizia del 1988 e del 1998.

Per quanto riguarda l'agibilità del capannone industriale con struttura in cemento armato precompresso, si precisa che esiste una richiesta di agibilità parziale (sub 7) del 10.01.2017 inerente alla Cila del 07/05/2015 (Allegato 37) e successivamente è stato rilasciato il Certificato di Agibilità parziale (sub 7) del 06/02/2017 prot. n° 344 (Allegato 37);

Premesso che in base a quanto riportato nella "Circolare 7 dicembre 2005, n.2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 relativo a «Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali». Circolare esplicativa", .. "Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003)".

Visto che il pignoramento degli immobili ha data posteriore a quella del 1° ottobre 2003, non si potranno riaprire i termini del condono.



Pertanto tutti gli interventi abusivi sono stati valutati in base al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed in base alla Legge 30 luglio 2010, n. 122 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78.

Le opere abusive, da quanto emerso da colloquio avuto con rappresentanti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mangone, sarebbero state tutte sanabili con una "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA)".

Essendo tuttavia le opere già realizzate, può applicarsi il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 che stabilisce che *"ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio"*.

Nel caso in oggetto, essendo l'aumento di valore dell'immobile nullo in quanto non c'è stato aumento di volume, la somma da versare per la sanatoria è di 516,00 euro.

Si ritiene pertanto che il COSTO DI DETTA SANATORIA È PARI A € 3583,65 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 51,65
- Marche da bollo € 16
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevidi ed eventuali altri oneri: € 3000,00 incluso la cassa 4% ed iva 22 %.

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA)".

#### Verifica conformità urbanistica edificio in Cemento Armato (LOTTO 4)

L'unità immobiliare ricadente nel Comune di Mangone - fg 3 - p.lla 603 - sub 9 (parte del sub 9) - categoria D/7 - piano T. - 1, inerente alla porzione di fabbricato in cemento armato adibito un tempo a foresteria, dal confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato negli elaborati della Concessione edilizia n° 4 del 29.04.1998 prot. n° 1711 (Allegato 33), presenta una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo.



Le opere abusive, anche in questo caso, sarebbero state tutte sanabili con una "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA)".

Procedendo come nel punto precedente, essendo l'aumento di valore dell'immobile nullo in quanto non c'è stato aumento di volume, la somma da versare per la sanatoria è di 516,00 euro.

Si ritiene pertanto che il COSTO DI DETTA SANATORIA È PARI A € 2083,65 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa € 516,00
- Diritti di segreteria € 51,65
- Marche da bollo € 16
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisti ed eventuali altri oneri: € 1500,00 incluso la cassa 4% ed iva 22 %.



Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA)".

**Verifica conformità urbanistica Vano Tecnico/loCALE depositato in aderenza al fabbricato in Cemento Armato (LOTTO 4)**

Come già ribadito, in aderenza al fabbricato in cemento armato, il sottoscritto CTU, durante le fasi di rilievo e sopralluogo, ha potuto accertare la presenza di un locale chiuso non accatastato, utilizzato per deposito materiale/locale tecnico, al cui interno nella parte interrata c'è un locale in cui è presente una pompa sommersa, utilizzata per far evacuare l'acqua incanalata all'interno, nei tempi di pioggia eccessiva, per quanto riferitomi in fase di sopralluogo.

Tale manufatto è completamente abusivo in quanto non compare nelle pratiche urbanistiche reperite presso il comune di Mangone.

Essendo tale manufatto chiuso su tutti i lati, si configura un aumento di volumetria e quindi, trattandosi di opere già realizzate, può applicarsi il comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001 che stabilisce che "il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Si ritiene pertanto che il COSTO DI DETTA SANATORIA È PARI A € 5067,65 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa: € 2000,00
- Diritti di segreteria € 51,65
- Marche da bollo € 16
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisti ed eventuali altri oneri: € 3000,00 incluso la cassa 4% ed iva 22 %.

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "Permesso a costruire in sanatoria".

Verifica conformità urbanistica unita immobiliare adibita a deposito e tettoia adiacente

(LOTTO 5)

Dall'esame della Concessione edilizia in sanatoria n° 6 del 07.04.1997 prot. n° 1494 (Allegato 32), per l'esecuzione di "Costruzione di un garage e di una tettoia, di una recinzione e di due piccoli accessori a servizio dello stabilimento industriale", si evince che la tettoia aperta è conforme agli elaborati progettuali, mentre i due locali in muratura sono difformi ed in particolare:

- superficie del garage autorizzata con Concessione edilizia in sanatoria n° 6 del 07.04.1997 = **54,18 mq** per un volume di **108,37 mc**;
- superficie del garage rilevata = 83 mq per un volume di 199,20 mc

Volume da sanare= 90,83 mc

Superficie da sanare= 28,82 mq



Anche in questo caso, essendo tale manufatto chiuso su tutti i lati rappresenta un aumento di volumetria e quindi, trattandosi di opere già realizzate, può applicarsi il comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001 che stabilisce che "il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Si ritiene pertanto che il COSTO DI DETTA SANATORIA È PARI A € 5567,65 così ripartiti:

- Sanzione amministrativa: € 2000,00
- Diritti di segreteria € 51,65



- Marche da bollo € 16
- Spese tecniche, per la redazione degli elaborati progettuali, imprevisti ed eventuali altri oneri: € 3500,00 incluso la cassa 4% ed iva 22 %.

Il sottoscritto ritiene quindi di trovarsi nella situazione prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 che consente all'aggiudicatario di presentare una "Permesso a costruire in sanatoria".

*Quesito 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";*

Il sottoscritto ritiene possibile la vendita dei beni pignorati in più lotti sia per una maggiore vendibilità degli stessi, sia per le dimensioni delle unità immobiliari.

Di conseguenza il sub 2, che attualmente rappresenta la corte comune ai sub 7,8,9, può rimanere tale. Tutto ciò premesso la vendita dei beni pignorati può avvenire in più lotti e precisamente:

- A) LOTTO 1: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE CON RELATIVI UFFICI E SERVIZI IGIENICO SANITARI (SUB 7 (EX SUB 4));
- B) LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE CON RELATIVI UFFICI E SERVIZI IGIENICO SANITARI (SUB 8 (EX SUB 4 E SUB 6));
- C) LOTTO 3: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE CON RELATIVI UFFICI E SERVIZI IGIENICO SANITARI (PARTE DEL SUB 9 (EX SUB 4 E SUB 6));
- D) LOTTO 4: UNITA' IMMOBILIARE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE CON ANNESSO LOCALE TECNICO (PARTE DEL SUB 9 (EX SUB 5));
- E) LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A DEPOSITO/GARAGE E TETTOIA ADIACENTE (NON ACCATASTATI));

Si fa presente che il sub 9, oltre ad essere variato per diversa distribuzione interna, deve essere frazionato in quanto include più unità immobiliari separate fisicamente e che possono essere vendute separatamente (lotto 3 e 4) per una maggiore vendibilità.

**LOTTO 1: sub 7 - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 1/1**

Comune di ubicazione:	<b>MANGONE (CS)</b>
Foglio catastale:	<b>3</b>
Particella:	<b>603</b>
Sub	<b>7</b>
Categoria catastale	<b><u>D/7 - Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</u></b>
Piano	<b>TERRA - SOPPALCO</b>
Indirizzo:	<b>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</b>
B.C.N.C.	<b>SUB 2: CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9</b>

**LOTTO 2: sub 8 - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 1/1**



Comune di ubicazione:	<b>MANGONE (CS)</b>
Foglio catastale:	<b>3</b>
Particella:	<b>603</b>
Sub	<b>8</b>
Categoria catastale	<b><u>D/7 - Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</u></b>
Piano	<b>TERRA e PRIMO</b>
Indirizzo:	<b>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</b>
B.C.N.C.	<b>SUB 2: CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9</b>

**LOTTO 3: sub 9 (parte del sub 9) - FABBRICATO PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 1/1**

Comune di ubicazione:	<b>MANGONE (CS)</b>
Foglio catastale:	<b>3</b>



Particella:	<u>603</u>
Sub	<u>9 (PARTE DEL SUB 9 DA FRAZIONARE);</u>
Categoria catastale	<u>D/7 - Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</u>
Piano	<u>TERRA e PRIMO</u>
Indirizzo:	<u>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</u>
B.C.N.C.	<u>SUB 2 : CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9</u>

**LOTTO 4: sub 9 (parte del sub 9) - FABBRICATO PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE E LOCALE CHIUSO NON ACCATASTATO, UTILIZZATO PER DEPOSITO MATERIALE/LOCALE TECNICO**

- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 1/1**

Comune di ubicazione:	<u>MANGONE (CS)</u>
Foglio catastale:	<u>3</u>
Particella:	<u>603</u>
Sub	<u>9 (PARTE DEL SUB 9 DA FRAZIONARE);</u>
Categoria catastale	<u>D/7 - Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</u>
Piano	<u>TERRA e PRIMO</u>
Indirizzo:	<u>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</u>
B.C.N.C.	<u>SUB 2 : CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9</u>

**LOTTO 5: LOCALI DEPOSITO/GARAGE E TETTOIA (NON ACCATASTATI)**

- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 1/1**



Comune di ubicazione:	<u>MANGONE (CS)</u>
Foglio catastale:	<u>3</u>
Particella:	<u>603</u>
Sub	<u>DA ACCATASTARE</u>



Categoria catastale	<b>DA ASSEGNARE</b>
Piano	<b>TERRA</b>
Indirizzo:	<b>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</b>
B.C.N.C.	<b>SUB 2 : CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9</b>

**Quesito 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";**

La quota pignorata è **pari ad 1/1 per il diritto di piena proprietà** su tutti i beni oggetto del pignoramento.

Per la valutazione dei beni si veda il quesito 14.

**Quesito 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 del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene";**

Gli immobili facente parte del pignoramento sono in parte liberi ed in parte occupati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'agenzia delle entrate di Cosenza è risultato che esiste le seguenti formalità (allegato 6):

**Formalità 1:** "Contratto di comodato relativo all'immobile di cui agli identificativi catastali Comune di Mangone Foglio 3 Particella 603 Sub 2, registrato presso l'Ufficio di Cosenza in data 30/06/2016 Serie 3 Numero 1533 - **AVENTE CAUSA**  
e residente in [redacted] (allegato 6);

**Formalità 2:** "Contratto di locazione relativo all'immobile di cui agli identificativi catastali Comune di Mangone Foglio 3 Particella 603 Sub 4, stipulato il 12/03/2015 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza in data 20/03/2015 Serie 3T Numero 1445 - Durata del contratto dal 01/04/2015 al 31/03/2021 - Canone annuo di locazione € 9.600,00 **AVENTE CAUSA**  
e residente in [redacted] (allegato 6);



**Formalità 3:** "Contratto di locazione relativo all'immobile di cui agli identificativi catastali Comune di Mangone Foglio 3 Particella 603 Sub 4, stipulato il 01/12/2012 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza in data 28/12/2012 Serie 3 Numero 9064 -Durata del contratto dal 01/12/2012 al 02/12/2018 -Canone annuo di locazione € 3.000,00 AVENTE CAUSA e residente in [redacted] (allegato 6).

In fase di sopralluogo mi è stata consegnata copia del contratto di locazione commerciale tra la [redacted] ed il signor [redacted] e residente in Rogliano [redacted] titolare della ditta individuale [redacted] (Allegato 39).

Tale contratto riguarda la locazione dell'unità immobiliare identificata al catastato edilizio urbano del comune di Mangone al foglio di mappa 3, particella 603 sub 4 (Allegato 39).

In merito al Contratto di locazione relativo all'immobile - Comune di Mangone Foglio 3 Particella 603 Sub 4, stipulato il 01/12/2012 in favore del signor [redacted] sopra citato, durante il secondo sopralluogo il signor [redacted] mi ha dichiarato che lo stesso non è più attivo e che avrebbe provveduto a comunicarlo all'agenzia delle entrate (allegato 5).

Si precisa ancora che il contratto di comodato tra la [redacted] ed il signor [redacted] (Formalità 1), è stato registrato presso l'Ufficio di Cosenza in data 30/06/2016, ossia in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Si precisa che il contratto di locazione commerciale tra la [redacted] ed il signor [redacted] (Formalità 2), è stato stipulato il 12/03/2015 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza in data 20/03/2015, ossia in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In base agli articoli 1599 e 1600 del codice civile, sia il contratto di locazione del 12/03/2015 (Formalità 2) che il contratto di comodato registrato in data 30/06/2016 (Formalità 1), tra la [redacted] ed il signor [redacted] non risultano opponibili alla procedura esecutiva in quanto stipulati dopo la trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda gli altri immobili identificati dai subalterni 8,9 nonché per tutti gli altri beni non accatastati e di cui si è discusso precedentemente, in fase di sopralluogo, mi è stato dichiarato da parte dei signori [redacted] che gli stessi sono liberi (allegato 5).

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

Il sottoscritto CTU, visionati gli atti e la documentazione amministrativa ha accertato che gli immobili oggetto di perizia non sono occupati dal coniuge del debitore, pertanto non occorre acquisire alcuna documentazione inerente provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



**Quesito 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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";**

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Mangone non si evincono vincoli. Sui beni oggetto del pignoramento non è presente un regolamento condominiale.

**Quesito 13 bis) "indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";**

Sui beni oggetto del pignoramento non è presente un regolamento condominiale, dunque, non vi sono spese fisse di gestione/manutenzione, nè spese straordinarie, etc..

**Quesito 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 anziché sul valore catastale 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".**

Gli immobili oggetto di stima risultano ricadere in Zona ASI - Area Sviluppo Industriale, ossia sono aree concesse dai comuni con lo scopo di sviluppare le attività produttive.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati le unità immobiliari, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo consiste nel determinare il valore dell'immobile tramite i prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile, in sede di compravendita di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche similari.

Gli immobili pignorati si trovano tutti nel Comune di Mangone (CS).

#### INDAGINI DI MERCATO

##### a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia delle entrate, sono di seguito indicate (ALLEGATO 18):

Valori dell'OMI, "Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate" (Semestre: 2 - 2016) - (ALLEGATO 18):

#### PER EDIFICI CON DESTINAZIONE: PRODUTTIVA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	270	400

#### PER EDIFICI CON DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione civile	NORMALE	520	770
Abitazione di tipo economico	NORMALE	435	620
Box	NORMALE	335	435

- A. Valore medio fornito dall'Omi per i capannoni industriali: euro 335,00/mq.
- B. Valore medio fornito dall'Omi per locali deposito/garage: euro 385,00/mq.
- C. Valore medio fornito dall'Omi per Abitazione di tipo economico: euro 527,50/mq.

##### b) *Indagini dirette*

La valutazione degli immobili è stata effettuata cercando delle informazioni sui prezzi di mercato delle agenzie immobiliari che esercitano nella zona di interesse (allegati 53,54,55).

Il prezzo di mercato per un capannone industriale con caratteristiche simili varia tra:

- Valore commerciale minimo: euro 400/mq (allegato 53);
- Valore commerciale massimo: euro 500/mq (allegato 55);

*si ottiene, dunque, un:*

**D. Valore commerciale medio per un capannone industriale: euro 450,00/mq.**

Il prezzo di mercato per locali deposito/garage con caratteristiche simili varia tra:

- Valore commerciale minimo: euro 450/mq (allegato 53);
- Valore commerciale massimo: euro 550/mq (allegato 55);

*si ottiene, dunque, un:*

**E. Valore commerciale medio per locali deposito/garage: euro 500,00/mq.**

Il prezzo di mercato per abitazioni di tipo economico con caratteristiche simili varia tra:

- Valore commerciale minimo: euro 550/mq (allegato 53);
- Valore commerciale massimo: euro 750/mq (allegato 55);

*si ottiene, dunque, un:*

**F. Valore commerciale medio per abitazioni di tipo economico: euro 650,00/mq.**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Alle varie unità immobiliari oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare un valore medio tra quello di mercato e quello fornito dall'omi, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.



**A. Valore di mercato medio per un capannone industriale: euro 392,50/mq.**

**B. Valore di mercato medio per locali deposito/garage: euro 442,50/mq.**

**C. Valore di mercato medio per abitazioni di tipo economico: euro 588,75/mq.**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA CORTE**

Occorre anzitutto determinare la percentuale di incidenza che ha il terreno su cui giace il fabbricato rispetto al valore commerciale del fabbricato edificato.

Le normative vigenti (**D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**) nella determinazione della superficie commerciale considerano i giardini/corte pertinenze esclusive degli immobili e tali superfici vengono omogeneizzate per ottenere una superficie commerciale complessiva secondo quanto di seguito riportato:

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- ✓ al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai vani interni e perimetrali;
- ✓ al 2% per superfici eccedenti detto limite.



**Quindi abbiamo, per il caso in esame, che il valore commerciale del terreno è pari al 10% del valore commerciale del fabbricato edificato.**

Tale valore determinato dallo scrivente tu trova riscontro sia nei prezzi di mercato in quanto solitamente il valore commerciale/permuto di un terreno è circa il 10% del costruito (il 10% rappresenta il valore di permuto di un terreno), ma soprattutto nella CIRCOLARE N. 6/2012 PROT. n° 61331 - Ente Emittente: Direzione centrale Catasto e cartografia dell'agenzia delle entrate e che ha per oggetto la " *Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare*".

In particolar modo, l' Allegato Tecnico II "APPROCCIO DI COSTO - Determinazione del costo di produzione (K) e del profitto (P)" di tale circolare mette in evidenza quanto segue: "..... Si

evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (existing use) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use).



Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

Quindi seppur tale circolare sia riferita alla "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare", il valore desunto dallo scrivente per la valutazione del terreno in questione pari al 10% del valore dell'immobile edificato, trova piena giustificazione.

**Valore di mercato medio per la corte: il valore commerciale della corte è pari al 10% del valore commerciale del fabbricato edificato.**

L'intera particella 603 presenta una superficie catastale pari a 6600 mq per come è visibile dalla visua storica (Allegato 14) a cui si deve sottrarre l'ingombro a terra del cassone del capannone industriale (lotti 1,2,3), dell'edificio in cemento armato (lotto 4) e del locale deposito/garage e tettoia (lotto 5)

**Superficie libera della corte sub 2 : mq 6600 - mq 625 (lotto 1) - mq 612,30 (lotto 2) - mq 1033,30 (lotto 3) - mq 120 (edificio in cemento armato lotto 4) - mq 36,80 (locale tecnico lotto 4) - mq 83 (locale deposito/garage lotto 5) - mq 71,30 (tettoia lotto 5) = mq 4018,30**

**La superficie della corte, a cui verrà attribuito il valore commerciale del fabbricato edificato, viene diviso proporzionalmente fra i vari lotti in base alla superficie costruita al piano terra:**

**Percentuale di corte da attribuire al lotto 1 = mq 625 / mq 2581,70 = 24,20 % = mq 972,43**

**Percentuale di corte da attribuire al lotto 2 = mq 612,30 / mq 2581,70 = 23,72 % = mq 953,14**

**Percentuale di corte da attribuire al lotto 3 = mq 1033,30 / mq 2581,70 = 40,02 % = mq 1608,12**



**Percentuale di corte da attribuire al lotto 4** = mq 156,80 / mq 2581,70 = 6,08 % = mq 244,31

**Percentuale di corte da attribuire al lotto 5** = mq 154,30 / mq 2581,70 = 5,98 % = mq 240,30

**LOTTO 1: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** adibita attualmente ad officina meccanica e relativi uffici, posta al piano terra di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via Strada provinciale 241 SNC del Comune di Mangone (CS) ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 7

Si applicherà al valore unitario ottenuto dalla media di quello di mercato e quello fornito dall'omi, un coefficiente correttivo assegnato per "punti di merito", tenendo conto dei coefficienti parametrici di seguito riportati che individuano la caratterizzazione del "CONTESTO GENERALE" e le "CONDIZIONI INTRINSECHE DELLA STRUTTURA".

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'immobile interessato dal presente procedimento:

▪ Adeguatezza tecnologica	0,98
▪ Livello di piano	1,00
▪ Luminosità	0,99
▪ Affaccio	1,02
▪ Confort	0,99
▪ Vetustà	0,98
▪ Stato di conservazione	1,05
▪ Spazi esterni	0,98



Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 0,98 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,02 \times 0,99 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,98 = 0,988$$

La superficie commerciale del lotto 1 precedentemente calcolata:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

**Lotto 1 - Sub 7 = 625,00 mq.**

Per il **Lotto 1** il prezzo di mercato convenuto è pari a:

A) Sup. commerciale **Lotto 1** x 392,50 €/mq x 0,988 + mq 972,43 (incidenza corte) x 10% x 392,50 €/mq =

$$= mq\ 625,00 \times 392,5\ \text{€}/mq \times 0,988 + mq\ 972,43 \times 10\% \times 392,5\ \text{€}/mq = \text{€}\ 280.536,62$$

*Valore di stima lotto I: € 280.536,62*

*A) Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 42080,49*

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO I RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE**

**A:**

$$\text{Pb} = 1/1 (\text{€}\ 280.536,62 - \text{€}\ 42080,49) = \text{€}\ 238.456,13$$

Il valore finale di mercato del **Lotto 1** al netto delle detrazioni è: **€ 238.456,13**

*(nota bene: utilizzando i coefficienti di merito il prezzo a mq scaturito è pari a 387,79 €/mq congrui per l'immobile, la sua destinazione d'uso, lo stato conservativo, le rifiniture etc.. etc..)*

**LOTTO 2: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** con relativi uffici, costituita da due piani all'interno di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-I del Comune di Mangone (CS) ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 8.

procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Adeguatezza tecnologica	0,97
▪ Livello di piano	1,00
▪ Luminosità	0,97
▪ Affaccio	1,02
▪ Confort	0,99
▪ Vetustà	0,95
▪ Stato di conservazione	0,96
▪ Spazi esterni	0,98



Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 0,97 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,02 \times 0,99 \times 0,95 \times 0,96 \times 0,98 = 0,849$$

La superficie commerciale del lotto 2 precedentemente calcolata:

→ Sup. Commerciale LOCALE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE

Lotto 2 - Sub 8 = 790,30 mq

Per il Lotto 2 il prezzo di mercato convenuto è pari a:

A) Sup. commerciale Lotto 2 x 392,50 €/mq x 0,849 + mq 953,14 (incidenza corte) x 10% x 392,50 €/mq =

$$= \text{mq } 790,30 \times 392,5 \text{ €/mq} \times 0,849 + \text{mq } 953,14 \times 10\% \times 392,5 \text{ €/mq} = \text{€ } 300.764,39$$

Valore di stima lotto 2: € 300.764,39

A) Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 45114,66.

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO 2 RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE A:**

$$\text{Pb} = 1/1 (= \text{€ } 300.764,39 - \text{€ } 45114,66) = \text{€ } 255.649,73$$

Il valore finale di mercato del Lotto 2 al netto delle detrazioni è: € 255.649,73

(nota bene: utilizzando i coefficienti di merito il prezzo a mq scaturito è pari a 333,23 €/mq congrui per l'immobile, la sua destinazione d'uso, lo stato conservativo, le rifiniture etc.. etc..)

**LOTTO 3: UNITA' IMMOBILIARE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE** con relativi uffici, costituita da due piani all'interno di un fabbricato con struttura portante in cemento armato precompresso, sito alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone (CS) ed identificata catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9 (parte del sub 9).

Procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Adeguatezza tecnologica	0,97
▪ Livello di piano	1,00
▪ Luminosità	0,98
▪ Affaccio	1,01
▪ Confort	0,99



▪ Vetustà	0,95
▪ Stato di conservazione	0,96
▪ Spazi esterni	0,98

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 0,97 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,01 \times 0,99 \times 0,95 \times 0,96 \times 0,98 = 0,849$$

La superficie commerciale del lotto 3 precedentemente calcolata:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE**

**Lotto 3 - Sub 9 = 1082 mq.**



*Per il Lotto 3 il prezzo di mercato convenuto è pari a:*

$$A) \text{ Sup. commerciale } \underline{\text{Lotto 3}} \times \underline{392,50 \text{ €/mq}} \times \underline{0,849} + \text{mq } 1608,12 \text{ (incidenza corte)} \times 10\% \times \underline{392,50 \text{ €/mq}} = \text{mq } 1082 \times 392,5 \text{ €/mq} \times 0,849 + \text{mq } 1608,12 \times 10\% \times 392,5 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 423.676,27}}$$

*Valore di stima lotto 3: € 423.676,27*

*A) Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 63551,44*

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO 3 RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE**

**A:**

$$\triangleright \text{ } P_b = 1/1 (\underline{\underline{€ 423.676,27}} - \underline{\underline{€ 63551,44}}) = \underline{\underline{€ 360.124,83}}$$

Il valore finale di mercato del **Lotto 3** al netto delle detrazioni è: **€ 360.124,83**

*(nota bene: utilizzando i coefficienti di merito il prezzo a mq scaturito è pari a 333,23 €/mq congrui per l'immobile, la sua destinazione d'uso, lo stato conservativo, le rifiniture etc. etc.)*

**LOTTO 4: UNITA' IMMOBILIARE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE** costituita da una struttura in cemento armato separato dal capannone industriale in cemento armato precompresso, che veniva adibita per la foresteria degli

operai e del custode, presenta due piani, sita alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone (CS) ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9 (parte del sub 9) e da un locale chiuso non accatastato, utilizzato per deposito materiale/locale tecnico

Procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Livello di piano	1,00
▪ Luminosità	0,99
▪ Affaccio	1,01
▪ Confort	0,99
▪ Vetustà	0,96
▪ Stato di conservazione	0,99
▪ Spazi esterni	1,00

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 1,00 \times 0,99 \times 1,01 \times 0,99 \times 0,96 \times 0,99 \times 1,00 = 0,94$$



La superficie commerciale del lotto 4 precedentemente calcolata:

→ **Sup. Commerciale LOCALE PER SERVIZI INERENTI ALL'ATTIVITA' INDUSTRIALE**

$$\text{Lotto 4 - Sub 9} = 240 \text{ mq} + 36,80 \text{ mq} = 276,80 \text{ mq.}$$

Il lotto 4 è un'unità immobiliare a servizio per attività di tipo industriale e nel caso specifico trattasi di un edificio che veniva utilizzato per il soggiorno degli operai e dell'eventuale custode. Avendo dunque l'unità immobiliare in questione le caratteristiche simili ad una abitazione e non ad un capannone industriale, verranno utilizzati i prezzi medi inerenti alla tipologia di fabbricato per civile abitazione.

Per il Lotto 4 il prezzo di mercato convenuto è pari a:

$$\begin{aligned} &A) \text{ Sup. commerciale } \underline{\text{Lotto 4 (parte adibita a foresteria)}} \times 588,75 \text{ €/mq} \times 0,94 + \text{ Sup. commerciale} \\ &\underline{\text{Lotto 4 (parte adibita a deposito materiale/locale tecnico)}} \times 442,50 \text{ €/mq} \times 0,94 + \text{mq } 244,31 \\ &\text{(incidenza corte)} \times 10\% \times (588,75 + 442,50)/2 \text{ €/mq} = \text{mq } 240 \times 588,75 \text{ €/mq} \times 0,94 + \text{mq } 36,80 \times \\ &442,50 \text{ €/mq} \times 0,94 + \text{mq } 244,31 \times 10\% \times 515,62 \text{ €/mq} = \text{€ } 160.726,07 \end{aligned}$$

**Valore di stima lotto 4: € 160.726,07**

A) *Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 24.108,91*

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO 4 RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE**

A:

$$P_b = 1/1 (\underline{€ 160.726,07} - \underline{€ 24.108,91}) = \underline{€ 136.617,16}$$

Il valore finale di mercato del **Lotto 4** al netto delle detrazioni è: **€ 136.617,16**

**LOTTO 5: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A DEPOSITO E TETTOIA ADIACENTE**

**LOTTO 5: Unita' Immobiliare per Deposito/garage e Tettoia Adiacente (Non Accatastati)), costituita da due locali in muratura adiacenti e con ingresso indipendente e tettoia in profilato metallico, siti alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: I del Comune di Mangone (CS), non accatastati e ricadenti sull'area di corte comune - sub 2 del foglio 3 part. 603.**

Procedendo come sopra, si ottiene:

▪ Livello di piano	1,00
▪ Luminosità	0,98
▪ Affaccio	0,98
▪ Confort	0,97
▪ Vetustà	0,96
▪ Stato di conservazione	0,95
▪ Spazi esterni	1,00



Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,97 \times 0,96 \times 0,95 \times 1,00 = 0,849$$

La superficie commerciale del lotto 5 precedentemente calcolata:

→ **Sup. Commerciale LOCALE DEPOSITO/GARAGE**

**Lotto 5 = 83 mq**

→ *Sup. Commerciale* **TETTOIA**

**Lotto 5 = 71,30 mq**

Per il **Lotto 5** il prezzo di mercato convenuto è pari a:

A) *Sup. commerciale* **Lotto 5 (locale deposito/garage)** x 442,50 €/mq x 0,849 + *Sup. commerciale*  
**Lotto 5 (tettoia)** x (442,50 €/mq /2) x 0,849 + mq 240,30 (*incidenza corte*) x 10% x 442,50 €/mq =  
= mq 83 x 442,50 €/mq x 0,849 + mq 71,30 x (442,50 €/mq/2) x 0,849 + mq 240,30 x 10% x  
442,50 €/mq = € 55.208,00

**Valore di stima lotto 5: € 55.208,00**

A) *Abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo anziché sul valore catastale e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € 8.281,20*

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO 5 RIFERITO ALLA QUOTA PIGNORATA È UGUALE A:**

➤  **$P_b = 1/1 (\underline{€ 55.208,00 - € 8.281,20}) = € 46.926,80$**

Il valore finale di mercato del **Lotto 5** al netto delle detrazioni è: **€ 46.926,80**



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE PIGNORATO: LOTTO 4

**LOTTO 4:** *Unità Immobiliare per Servizi Inerenti All'attività Industriale, costituita da una struttura in cemento armato separato dal capannone industriale in cemento armato precompresso, che veniva adibita per la foresteria degli operai e del custode, presenta due piani, sita alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T-1 del Comune di Mangone (CS) ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 603 sub 9 (parte del sub 9) e da un locale chiuso non accatastato, utilizzato per deposito materiale/locale tecnico.*

### Dati catastali del Lotto 4 (parte del sub 9):

Comune di ubicazione:	<b><u>MANGONE (CS)</u></b>
Foglio catastale:	<b><u>3</u></b>
Particella:	<b><u>603</u></b>
Sub	<b><u>9 (PARTE DEL SUB 9 DA FRAZIONARE);</u></b>
Categoria catastale	<b><u>D/7 - Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.</u></b>
Piano	<b><u>TERRA e PRIMO</u></b>
Indirizzo:	<b><u>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</u></b>
B.C.N.C.	<b><u>SUB 2 : CORTE COMUNE AI SUB-7-8-9</u></b>

- IL LOTTO NON RISULTA DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' ALLA DATA DELLA RICHIESTA.
- IL LOTTO RISULTA LIBERO.
- IL LOTTO PRESENTA DEGLI ABUSI DA SANARE

### TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

- **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SPETTANTI ALLA**
- **CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI 1/1**
- **PREZZO BASE: € 136.617,16**



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE PIGNORATO: LOTTO 5

**LOTTO 5:** *Unità Immobiliare per Deposito/Garage e Tettoia Adiacente (Non Accatastati)), costituita da due locali in muratura adiacenti e con ingresso indipendente e tettoia in profilato metallico, siti alla Via Strada provinciale 241 SNC piano: T del Comune di Mangone (CS), non accatastati e ricadenti sull'area di corte comune - sub 2 del foglio 3 part. 603.*

### Dati catastali del Lotto 5:

Comune di ubicazione:	<u>MANGONE (CS)</u>
Foglio catastale:	<u>3</u>
Particella:	<u>603</u>
Sub	<u>DA ACCATASTARE</u>
Categoria catastale	<u>DA ASSEGNARE</u>
Piano	<u>TERRA</u>
Indirizzo:	<u>STRADA PROVINCIALE 241 SNC (località Piano Lago)</u>
B.C.N.C.	<u>SUB 2 : CORTE COMUNE AI SUB 7-8-9</u>

- IL LOTTO NON RISULTA DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' ALLA DATA DELLA RICHIESTA.
- IL LOTTO RISULTA LIBERO.
- IL LOTTO PRESENTA DEGLI ABUSI DA SANARE
- IL LOTTO NON E' ACCATASTATO

### TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

- **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 SPETTANTI ALLA**
- CONSISTENZA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI 1/1
- PREZZO BASE: € 46.926,80