

Dott. Ing. Ernesto Infusino
Via R. Misasi (ex Via Roma) n°10
87100 Cosenza - Tel 0984/24809
email: cavainfusino@alice.it
PEC: ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA
Sezione I Civile –
Esecuzioni Immobiliari**

Procedura n°140/2020 R.G.E.

Creditore:

Debitore:

RELAZIONE

IL C.T.U.

Dott. Ing. Ernesto Infusino



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	pag.7
3.1 Verifica documentazione in atti (QUESITO PRELIMINARE)	pag.7
3.2 Identificazione immobile e lotti vendibili (QUESITO 1)	pag.8
3.3 Descrizione del bene (QUESITO 2)	pag.10
3.4 Verifica urbanistica (QUESITI 3 e 4)	pag.21
3.5 Destinazione urbanistica (QUESITO 5)	pag.27
3.6 Identificazione catastale (QUESITO 6)	pag.28
3.7 Proprietà e titolarità dell'esecutata (QUESITO 7)	pag.29
3.8 Iscrizioni e trascrizioni (QUESITO 8)	pag.29
3.9 Valore di mercato (QUESITO 9)	pag.30
3.10 Valore lotti vendibili (QUESITO 10)	pag.33
3.11 Stato di possesso e vincoli (QUESITO 11)	pag.34
3.12 Procedura espropriativa, planimetrie e foto (QUESITI 12 e 13)	pag.35
3.13 Foglio riassuntivo e perizia in versione privacy (QUESITI 14 e 15)	pag.35
FOGLIO RIASSUNTIVO	pag.36
ALLEGATI	pag.38

1. PREMESSA

In seguito all'incarico di E.d.G. affidatomi con Decreto di nomina del 22/03/2021 dall'Ill.mo G.E. Dott. Giorgio Previte con fissazione udienza per il giorno **28/09/2021**, ai sensi dell'art.569 c.p.c., e l'assegnazione dei seguenti termini:

- all'E.d.G termine fino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'Art.569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e la trasmissione alle parti;
- al debitore termine fino a 20 giorni prima dell'udienza per far pervenire note all'E.d.G. di osservazione all'elaborato peritale;
- al creditore termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per far pervenire note all'E.d.G. di osservazione all'elaborato peritale;
- all'E.d.G. termine fino a 5 giorni prima dell'udienza per depositare nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti,

io sottoscritto Dott. Ing. Ernesto Infusino, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°1594, dopo aver accettato l'incarico con verbale di accettazione del 31/03/2021, depositato in pari data per via telematica, ed aver eseguito le necessarie indagini, acquisizioni documentali e sopralluogo, sono in grado di rispondere al quesito posto nel Decreto del 22/03/2021:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico

(estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

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

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

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

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

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

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

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

2. OPERAZIONI PERITALI

Le fasi delle operazioni peritali sono consistite in:

- verifica dei documenti depositati dal creditore precedente;
- ricerche per acquisizione documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative;
- verifica dello stato dei luoghi con sopralluogo e rilievo dell'immobile pignorato;
- stima dell'immobile.

Per espletare l'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti indagini:

1. il 29/04/2021 presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza** – Territorio Servizi Catastali per acquisire visure, estratti di mappa ed elaborati planimetrici del bene di cui al pignoramento (**Allegato 1**);
2. il 30/04/2021 **sopralluogo** presso l'unità oggetto di pignoramento, sita in Rende alla Via Carlo Carrà, I Traversa, previa convocazione a mezzo pec al creditore e alla società esecutata. Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Custode dell'immobile Dott.ssa Cecilia Carrisi, del Legale rappresentante della Società esecutata assistita dal proprio Legale (**Allegato 2**);
3. il 19/05/2021 è stato richiesto a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende l'accesso agli atti e richiesta copia dei titoli abilitativi e/o giustificativi e/o correttivi rilasciati sull'immobile della Società esecutata, richiesta reiterata con pec del 11/06/2021 (**Allegato 3**);
4. il 29/06/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende per consultare gli atti ivi depositati;
5. il 06/07/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rende per completare la consultazione degli atti ivi depositati e richiesta copia del progetto assentito, trasmesso in copia digitale (**Allegato 4**);

Sono stati inoltre acquisiti:

- certificato di abitabilità del 03/05/1990 (**Allegato 5**);
- atto di acquisto per Notar Italo Alessio Scornajenghi rep. n°2047 e n°1295 di racc. del 07/08/2009 dell'immobile da parte della Società esecutata (**Allegato 6**);
- contratto di locazione immobile ad uso non abitativo del 02/01/2018 (**Allegato 7**);
- contratto di locazione immobile ad uso non abitativo per il magazzino di cui al Foglio 37 part.lla 1636 (**Allegato 8**);
- CILA del 02/07/2015 per l'immobile di cui al Foglio 37 part.lla 1636 per la sostituzione della copertura in eternit del magazzino con dichiarazione fine lavori e certificato Calabria Maceri per lo smaltimento delle lastre di eternit (**Allegato 9**).

■■■■■

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1 Verifica documentazione in atti (QUESITO PRELIMINARE)

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

oppure:

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

-omissis-

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

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

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

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

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

La documentazione allegata agli atti, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., risulta idonea e completa per il bene pignorato. Nella documentazione è presente la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia, in cui risultano indicati con precisione i dati catastali attuali e storici e da cui risulta che l'immobile pignorato è di piena proprietà della Società eseguita, con sede in Rende Codice Fiscale, acquistato dalla stessa con atto per Notar Italo Alessio Scornajenghi rep. n°2047/1295 del 07/08/2009, trascritto l'11/08/2009 ai n.ri 24273/16763 da (**Allegato 6**). A quest'ultimo l'immobile è pervenuto con atto per Notar Roberto Gervasio del 27/12/1971 trascritto il 17/01/1972 ai n.ri 970/21297 dalla Impresa

L'immobile, ricadente nel Comune di Rende, è sito in Via Carlo Carrà I Traversa ed è distinto nell'NCEU al Foglio 37:

- ✓ part.lla 224 cat. D/7,
- ✓ part.lla 1636 sub 1 consistenza mq 27 p.T. cat. C/2;
- ✓ part.lla 1636 sub 2 consistenza mq 19 p.T. cat. C/2.

I dati contenuti negli atti del pignoramento corrispondono, per indirizzo e dati catastali, allo stato attuale dei luoghi, per cui consentono l'individuazione univoca del bene pignorato.

■■■■■

3.2 Identificazione immobile e lotti vendibili (QUESITO 1)

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

L'unità immobiliare pignorata consiste in un complesso industriale sito in Rende alla Via Carlo Carrà, I Traversa, costituito da capannone ad un piano, sede di lavorazione del marmo, e annesso fabbricato a 3 piani fuori terra, sede di locali accessori a piano terra e locali uffici al 1° e 2° piano nonché corte esterna. Tale complesso è censito al **Foglio 37 part.lla 224** cat. D/7, p.T., P.1 e P.2, rendita € 1.704,31 e confina a Nord-Est con la Via Carlo Carrà I Traversa, da cui ha l'accesso, e sui restanti lati con altre proprietà.

Oggetto dell'esecuzione sono poi due locali censiti alle:

✓ **part.lla 1636 sub 1** di mq 27 cat. C/2

✓ **part.lla 1636 sub 2** di mq 19 cat. C/2

posti in un piccolo fabbricato in muratura, intercluso nella corte, posto in corrispondenza del confine Sud-Ovest. Tali locali, con distinte aperture sulla corte, ospitano una cabina elettrica ENEL (part.lla 1636 sub 1) e una sottocabina.



L'attività produttiva che si svolge per lo più all'interno del capannone ed è collegata tramite porta al vano scala che conduce ai piani superiori: i locali al 1° piano e al 2° piano sono adibiti ad ufficio, esposizione di prodotti e archivio, a servizio dell'attività industriale e vanno considerati parti integranti e funzionali del complesso a cui si accede esclusivamente dalla corte. Aggraffata, infatti, al fabbricato industriale vi è la corte esterna di forma pressochè trapezia, completamente recintata e pavimentata con conglomerato bituminoso, di cui all'originaria part.lla 224 Catasto Terreni di complessivi mq 1.952 passata all'urbano.

Il complesso industriale, censito in catasto alla cat. D/7, pur presentando potenzialità alla

Comune di Rende									
<i>Dati Censuari Terreni</i>									
Comune di Rende (CS) Foglio 37 Mappale 224									
Qualità	Classe	Ha	A	Ca	Reddito Dom.	Reddito Agr.	Data Efficacia	Data Registr.	Partita Spec.
ENTE URBANO		0	19	52	0,00 €	0,00 €	24/01/2007	24/01/2007	aree di enti urbani e promiscui

divisione in 3 cespiti (capannone piano terra, unità al primo piano e unità al secondo piano) non dà luogo a più lotti in quanto:

1. il fabbricato presenta difformità urbanistiche, per come si vedrà meglio in seguito, che devono essere sanate, con progetto in sanatoria dell'intero edificio;
2. va richiesta per l'intero fabbricato una nuova Dichiarazione di Agibilità, previa presentazione di SCIA;
3. il frazionamento e la variazione catastale del complesso da cat. D/7 a cat.A/3 e/o A/10 per le unità al primo e secondo piano, non può essere eseguito senza il preventivo rilascio di un Permesso di Costruire, in quanto, a norma dell'Art.57 della L.R.n°19/02 e s.m.i. si avrebbe mutamento di destinazione d'uso da due raggruppamenti distinti, e cioè dal raggruppamento b) al raggruppamento a) di cui al comma 4 del citato Art.57 L.R. n°19/02.

Si specifica che la L.R. n°19/02 02 (con le modifiche introdotte dalla L.R. 24/11/2006 n°14), all'Art.57 "*Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili*", comma 4, ha suddiviso le destinazioni d'uso in 5 raggruppamenti:

- a) *residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;*
- b) *produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);*
- c) *-omissis-*

stabilendo al **comma 13** che:

"Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi".

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica degli standards urbanistici, ai sensi del citato Art.57 **comma 12** L.R. n°19/02 che così recita:

"Per i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standards".

Per quanto riguarda i locali di cui alle distinte part.lle 1636 sub 1 e 2, non essendo assentiti dalla C.E. n°9/74 rilasciata sul complesso industriale (che, anzi, come si vedrà meglio in seguito, in risposta ai quesiti 3 e 4, prevedeva la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati preesistenti sul lotto), allo stato non risultano assentibili, per raggiunto sfruttamento volumetrico del lotto: come tali se ne prevede la demolizione e l'utilizzo della superficie di impronta come contributo

della volumetria del fabbricato industriale, così come previsto nel progetto assentito (vedi Allegato 4).

E' necessario quindi procedere alla vendita dell'intero complesso in un unico lotto così descritto:

UNICO LOTTO: Complesso industriale comprendente un capannone a piano terra, compresa corte esterna recintata e pavimentata, con annesso fabbricato direzionale a 3 piani fuori terra con locali a servizio (mensa, wc, spogliatoio) a piano terra, uffici e archivi al primo e secondo piano, con accesso da vano scale interno, censito in catasto al **Foglio 37 part.IIa 224** oltre la superficie del catasto terreni di cui alla **part.IIa 1636** .

■■■■■

3.3 Descrizione del bene (QUESITO 2)

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

L'unità immobiliare pignorata consiste in un complesso industriale sito in Rende alla Via Carlo Carrà, I Traversa, censito nell'NCEU del Comune di Rende al **Foglio 37:**

- ✓ **part.IIa 224** cat. D/7, p.T., P.1 e P.2, rendita € 1.704,31,
- ✓ **part.IIa 1636 sub 1** cat. C/2 cl 2 cons. mq 27 rendita € 83,67;
- ✓ **part.IIa 1636 sub 2** cat. C/2 cl 2 cons. mq 19, sup. catastale mq 21, rendita € 58,88.

Confini

Il complesso industriale confina a Nord-Ovest con la part.IIa 1649 (di proprietà di altra ditta), a Nord-Est con la Via Carlo Carrà I Traversa, da cui ha accesso, a Sud-Est con la part.IIa 227 (di proprietà di altra ditta), a Sud-Ovest con le part.IIe 427 e 1723 (di proprietà di altre ditte) e a Nord-Ovest con la part.IIa 1049 (di proprietà di altre ditte).

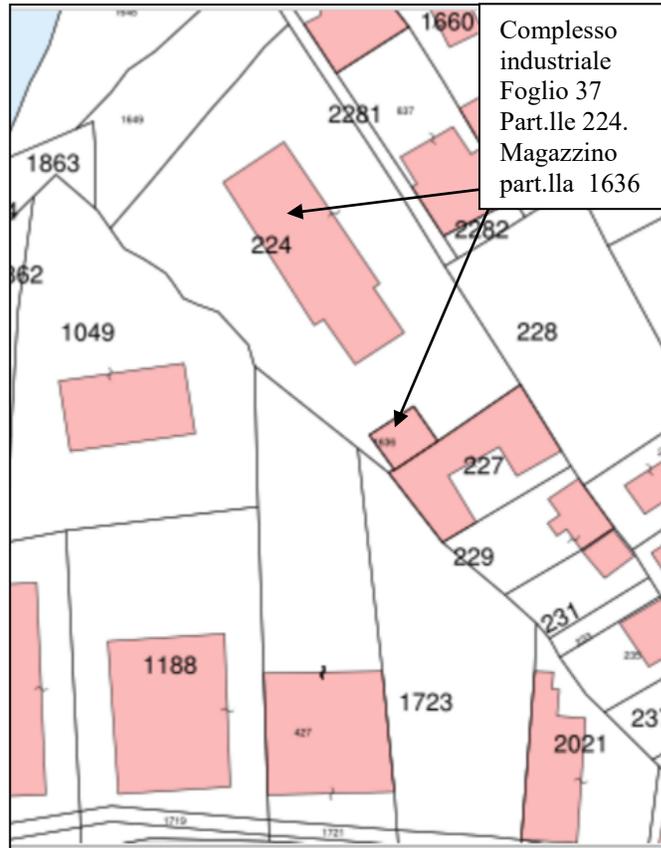
Il complesso, essendo un fabbricato indipendente, non presenta millesimi di parti comuni.

Caratteristiche costruttive e finiture

Il fabbricato industriale, a struttura portante in c.a., è composto da un capannone ad un piano a Nord-Ovest, sede delle lavorazioni, e annesso corpo di fabbrica a 3 piani fuori terra, a Sud-Est, con locali a servizio a piano terra (mensa, wc e spogliatoi), uffici, archivio ed esposizione prodotti al 1° e 2° piano e sottotetto non praticabile. Il fabbricato a 3 piani ha un ingresso indipendente posto a Sud-Est con vano scale interno che collega i vari piani e il capannone.

Il capannone è a pianta rettangolare delle dimensioni lorde di **mq 270** e copertura industriale a capriate in ferro che sostengono le sovrastanti lastre in lamiera ondulata. All'interno vi è una

controsoffittatura posta ad un'altezza di m 4,0. Il locale prende luce da finestroni laterali presenti in alto lungo i due lati Nord-Est e Sud-Ovest. Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento in parte intonacate e in parte con rivestimento a pietra.





Il pavimento del capannone è in battuto di cemento industriale. L'ingresso è consentito da due porte con saracinesca poste ad Nord-Est nonché un ingresso pedonale dal vano scale del fabbricato direzionale tramite portoncino di ingresso a piano terra sul lato Sud-Est. Presenta buona luminosità ed esposizione, con illuminazione notturna con lampade a led.

Il fabbricato in c.a. a 3 piani, con tamponature in mattoni forati e copertura in coppi a due falde, presenta:

- ✓ piano terra di **mq 51,6**, quale area adiacente al capannone e annessa funzionalmente alle lavorazioni ivi presenti, e **mq 76** di locali a servizio dell'attività, tra cui mensa, spogliatoio e wc, oltre vano scale che collega l'attività a piano terra con gli uffici posti ai piani superiori;
- ✓ 1° piano di **mq 124** costituito da ingresso-corridoio con n°3 locali ufficio oltre bagno e ripostiglio; l'unità è completa di n°3 balconi di complessivi **mq 28**. L'altezza dei locali è di m 3,0;
- ✓ 2° piano di **mq 134** costituito da ingresso-corridoio con un salone per esposizione e ufficio di rappresentanza, n°2 locali archivio/deposito, n°2 ripostigli oltre bagno; l'unità è completa di n°3 balconi di complessivi **mq 19**. L'altezza dei locali è di m 3,0.



Locali 1° piano



Locali 2° piano

- ✓ sottotetto accessibile ma non praticabile con altezza media di circa m 1,2 (altezza massima al colmo di m 1,8 e minima di m 0,50); si registra un difetto nell'inclinazione del tetto lungo la rampa al piano che presenta nel tratto finale un'altezza inferiore a m 1,50, rendendo difficile l'accesso al sottotetto.

Le rifiniture dei locali ai piani superiori sono mediocri con infissi interni tamburati, infissi esterni in ferro a vetro semplice con tapparelle. Il pavimento dei locali e del vano scale è in marmette, ad eccezione del rivestimento dei bagni in ceramica; il portoncino di ingresso ai locali è in legno tamburato. Gli interni sono tinteggiati di bianco; l'esterno del fabbricato ad uffici è tinteggiato in grigio scuro con inserti di colore rosso.

L'impianto di riscaldamento è predisposto ma non funzionante (assenza di caldaia) nei locali al 1° e 2° piano con elementi radianti in ghisa nei vari ambienti. E' presente in ciascun piano un condizionatore posto nei saloni di rappresentanza.

Corte

Il complesso comprende una corte esterna pianeggiante che circonda il fabbricato industriale, pavimentata e completamente recintata con muro in mattoni pieni, utilizzata come deposito di materie prime e scarti di lavorazione.

La consistenza è pari a quella del terreno (part.lla 224) al netto della superficie di impronta del fabbricato per cui risulta pari a **mq 1.558** (mq 1.952-394).

L'ingresso alla corte avviene dalla Via Carlo Carrà I Traversa tramite cancelletto pedonale dotato di citofono oltre ingresso carrabile mediante cancello elettrico in ferro.

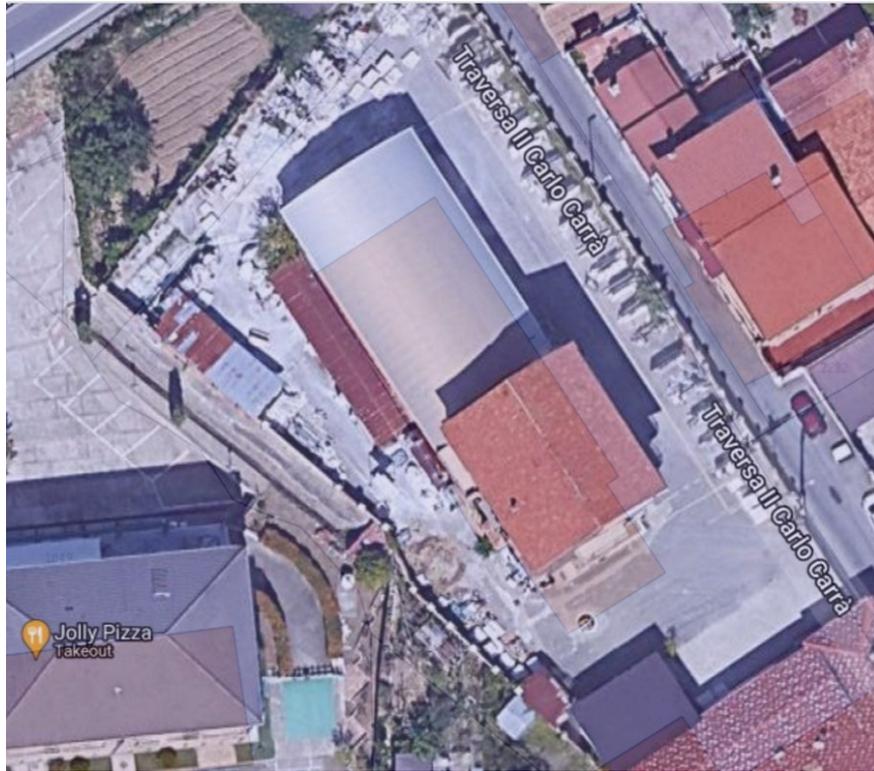




In corrispondenza dello spigolo Nord-Ovest del lotto è presente un impianto di depurazione costituito da n°4 vasche di sedimentazione per il trattamento delle acque di lavorazione, con ricircolo delle acque di lavaggio e sacchi di raccolta del sedimentato.

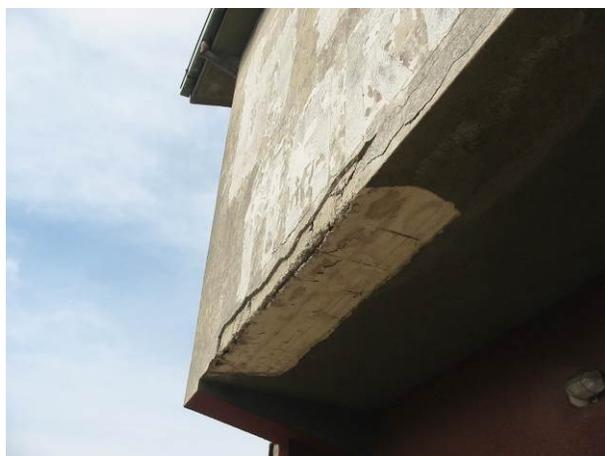


Sulla corte (vedi ortofoto seguente) insistono varie tettoie in lamiera, non censite in catasto né autorizzate, in parte addossate alla facciata Nord-Ovest del fabbricato di superficie di circa **mq 56**, in parte addossate al muro della recinzione Nord-Ovest di circa **mq 39** e Sud-Ovest di circa **mq 10**.



Condizioni di conservazione e manutenzione

Il complesso, realizzato tra il 1974 e il 1990, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione; sono comunque evidenti circoscritte risalite capillari al piano terra nei locali a servizio, denunciate dal rigonfiamento dell'intonaco con scrostature/sfarinamento della sovrastante pittura, nonché alcuni distacchi della tinteggiatura esterna e in alcune parti dell'intonaco, sulle facciate esterne del fabbricato ad uso direzionale, soprattutto in corrispondenza dei balconi.



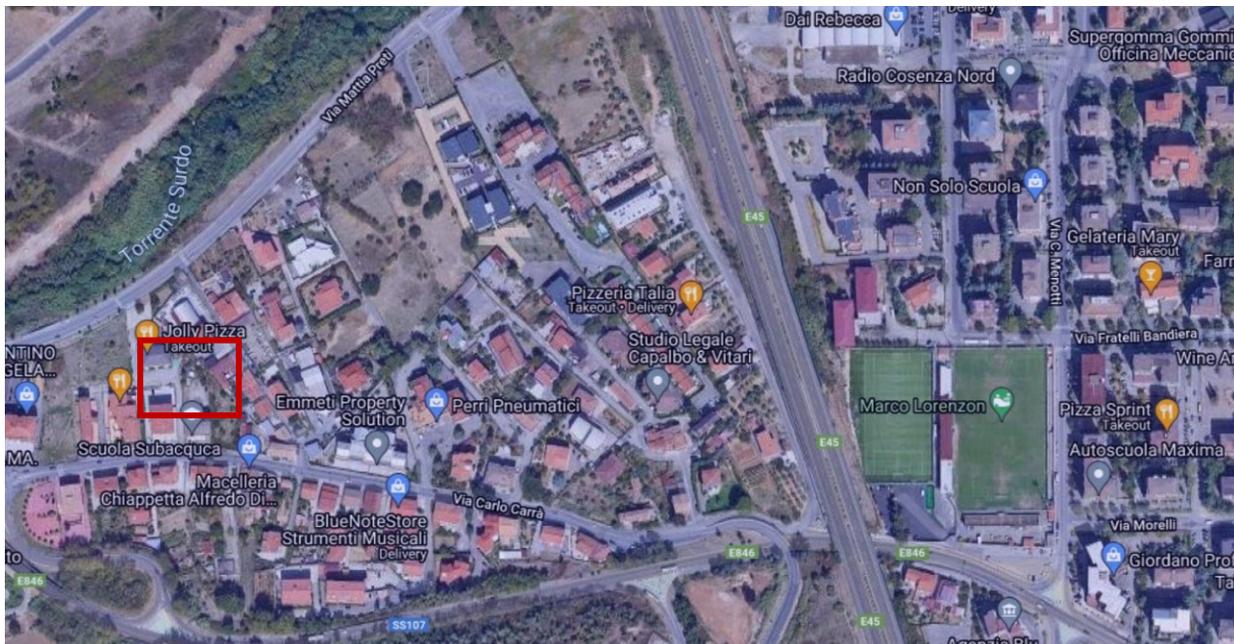
Caratteristiche della zona

Il complesso è adiacente alla I Traversa Via Carlo Carrà dell'area di Quattromiglia/Saporito del Comune di Rende; detta traversa collega la Via Carlo Carrà con la Via Mattia Preti.

L'area è inserita in un contesto ricco di varie attività commerciali, al dettaglio, di ristorazione, oltre la presenza di negozi di abbigliamento, ferramenta, ufficio postale, hotel, chiesa, ecc.

La zona è raggiungibile tramite la E846 (SS107), collegata con lo svincolo autostradale dell'A2 per Cosenza Nord ed è a breve distanza dalla Stazione ferroviaria di Castiglione; è servita da

mezzi pubblici di collegamento con la città di Cosenza e per altre destinazioni.



Le opere di urbanizzazione primaria rilevabili nella zona sono:

- le strade a servizio, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale (Via Carlo Carrà);
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e i necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia;
- la rete del gas combustibile ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese centraline telefoniche;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, sono presenti nell'area scuole primarie, chiesa, campo sportivo Lorenzon, ecc.

Vendita del complesso

La vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'Art.10 comma 1 del D.P.R. 633/1972 così come modificato dal D.L. n°124 del 26/10/2019, in vigore dal 01/01/2020 che stabilisce l'esenzione del versamento dell'IVA per:

“le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche

non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione”.



3.4 Verifica urbanistica (QUESITI 3 e 4)

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

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

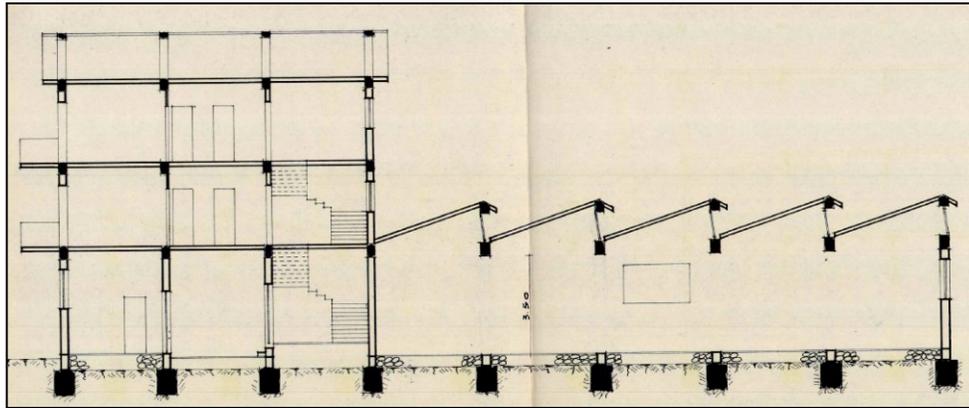
Per la realizzazione del fabbricato industriale è stata rilasciata dal Comune di Rende Concessione Edilizia n°9 del 23/02/1974; il fabbricato industriale risulta realizzato successivamente a tale data con richieste dell'abitabilità in data 29/11/1979 e 20/04/1990.

E' stata rilasciata dal Comune di Rende con prot.n°284 la dichiarazione di abitabilità con decorrenza dal 03/05/1990 per l'esercizio dell'attività di lavorazione marmi (**Allegato 5**), ad *“edificio di nuova costruzione, adibito a laboratorio per la lavorazione del marmo e uffici al piano terra, uffici al piano primo, abitazione al piano secondo”.*

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Rende, l'Ufficio Tecnico preposto ha prodotto copia digitale del progetto assentito dal titolo *“Progetto per la costruzione di un capannone laboratorio per la lavorazione dei marmi da costruire in Rende contrada Failla”*, a firma dell'Ing..... composto dalle seguenti tavole: Planimetria generale, Planimetria allo stato attuale, Pianta fondazioni, Pianta capannone e annessi, Primo piano: uffici, Secondo piano: abitazione, Sezione longitudinale, Prospetto longitudinale e Prospetto Trasversale.

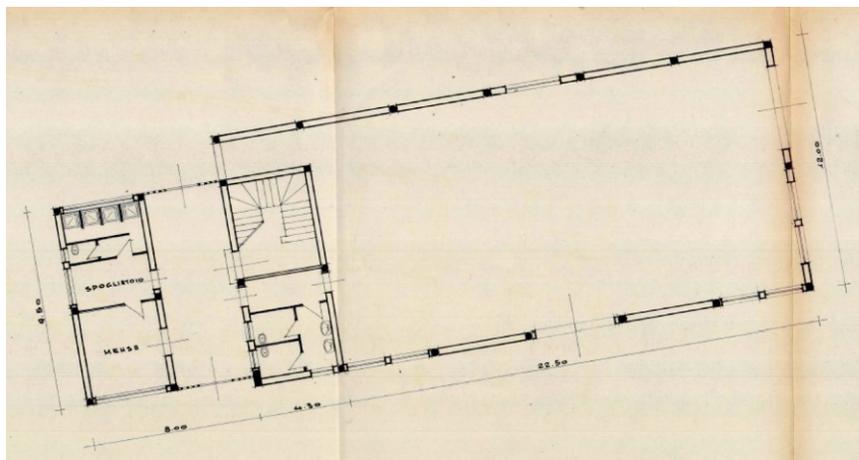
Rispetto alle planimetrie assentite sono di seguito descritte le difformità rilevate.

1. **copertura del capannone:** era prevista a shed o denti di sega, che consentiva un sistema di illuminazione naturale e uniforme dell'ambiente durante tutte le ore del giorno, con vetrate disposte verso Nord-Ovest (vedi stralcio sezione seguente); le dimensioni in pianta dell'ala ad un piano realizzate corrispondono a quelle assentite;

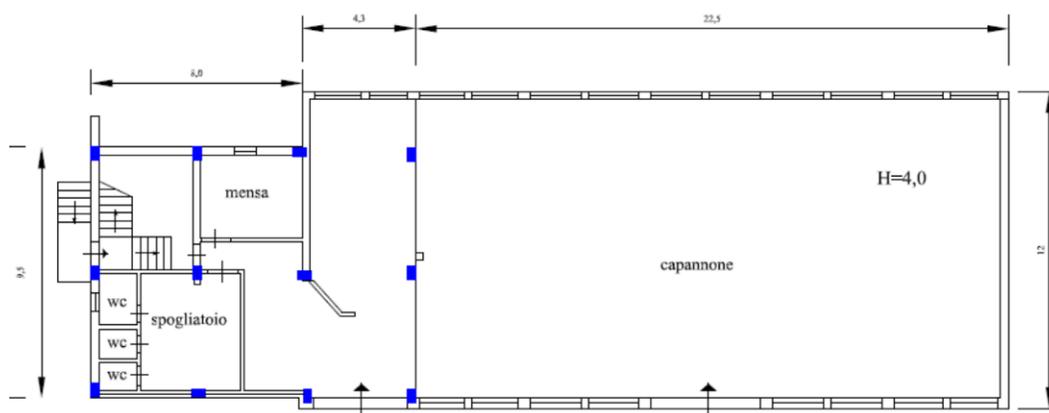


2. **facciate capannone:** alla diversa copertura è collegata la variazione delle aperture (finestre) realizzate lungo tutte le facciate Sud-Ovest e Nord-Est del capannone per assicurare l'illuminazione dell'ambiente, mentre in progetto erano previste n°4 finestrate, una sulla facciata Nord-Ovest, una sulla facciata Sud-Ovest e due sulla facciata Nord-Est;
3. **porte di ingresso capannone:** assentite due aperture di ingresso al capannone, una sulla facciata Nord-Est e l'altra sulla facciata Nord-Ovest; realizzate due aperture sulla facciata Nord-Est;
4. **disposizione piano terra del fabbricato direzionale:** nel progetto assentito il vano scale è posto a Nord-Ovest del corpo di fabbrica direzionale, mentre è stato realizzato in corrispondenza dello spigolo Sud-Ovest; diversa è poi la disposizione a piano terra dei locali a servizio del capannone (mensa, spogliatoi e wc) nonché le aperture di accesso, una assentita sulla facciata Sud-Ovest ed una sulla facciata Nord-Est, mentre è stato realizzato un portoncino di ingresso sulla facciata Sud-Est che immette direttamente nel vano scale. La diversa disposizione planimetrica del vano scale ha consentito di annessare funzionalmente parte della superficie del piano terra per mq 51,6 del fabbricato a 3 piani al capannone di mq 270; i restanti mq 76 del piano terra sono divisi in locali a servizio e vano scale per una superficie complessiva del piano terra, compreso capannone, di mq 397,6; rispetto quindi alla superficie assentita di mq 399,75 (mq 280,75 del capannone e mq 119 dei locali a servizio) risulta una **minore superficie**

di mq 2,15 e quindi una minore volumetria di mc 8,6;



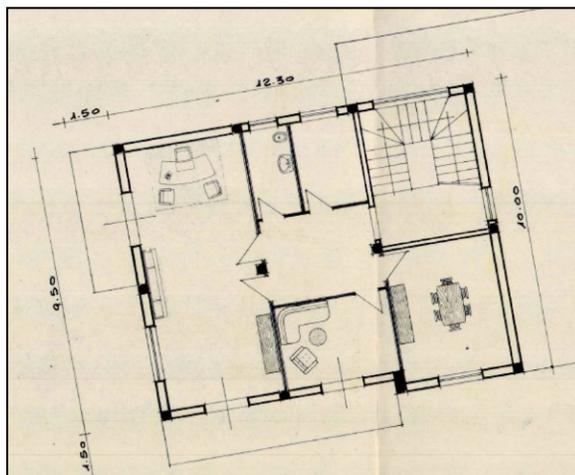
Pianta assentita



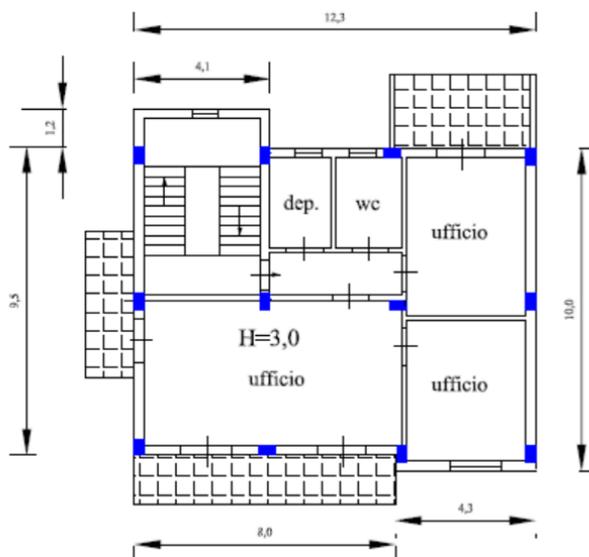
Pianta Stato Attuale

5. **disposizione primo piano fabbricato direzionale:** il diverso posizionamento del vano scale ha comportato una diversa distribuzione dei locali al primo piano nonché il diverso posizionamento del balcone facciata Sud-Est; rispetto alla superficie assentita (mq 119) risulta realizzata una **maggiore superficie di mq 4,92 e quindi una maggiore volumetria di mc 14,76** per effetto della sporgenza di m 1,20 del vano scale rispetto alla sagoma assentita; è stato poi realizzato un balcone in più sulla facciata

Sud-Ovest ed il balcone a Sud-Est è posizionato in maniera diversa rispetto al progetto assentito;

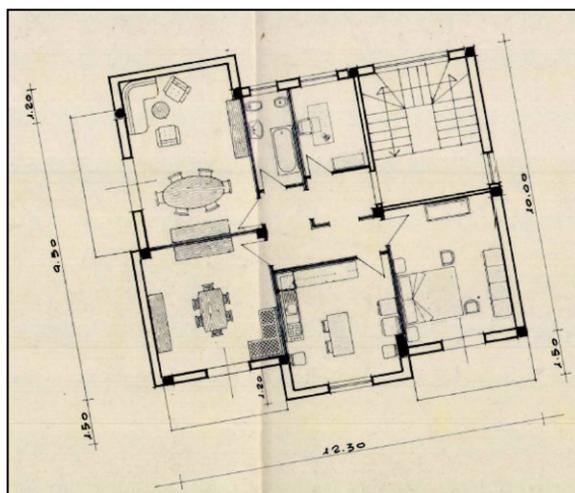


Pianta assentita

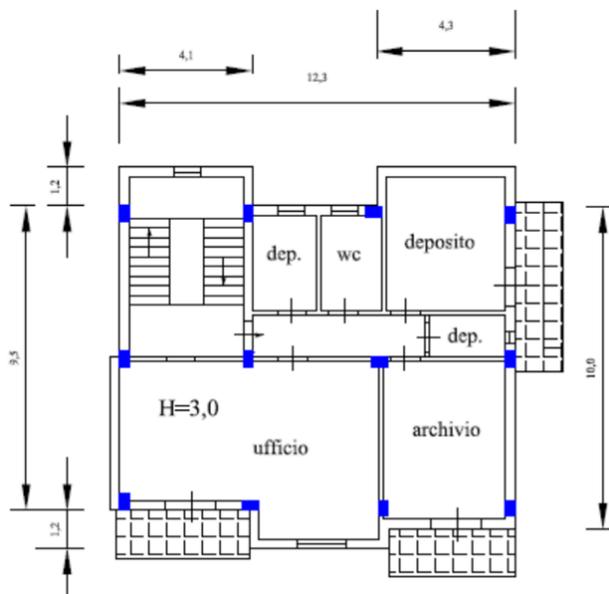


Pianta stato attuale

6. **disposizione secondo piano fabbricato direzionale:** anche al 2° piano il diverso posizionamento del vano scale ha inciso sulla distribuzione interna dei locali; rispetto alla superficie assentita (*mq 129*) risulta realizzata una **maggiore superficie di mq 5,16 e quindi un maggior volume di mc 15,48** per effetto di una sporgenza di m 1,20 del locale a Nord-Ovest;



Pianta assentita



Pianta stato attuale

Riepilogando le differenze di consistenza tra progetto assentito e stato attuale sono:

Piano	Destinazione	Sup.		Vol.	
		Assentita	Realizzata	Assentito	Realizzato
Terra	Capannone+locali+vano scale	399,8	397,6	1.599,0	1.590,4
1° piano	Uffici+vano scale	119,0	124,0	357,0	372,0
2° piano	Uffici+vano scale	129,0	134,2	387,0	402,5
TOTALE		647,8	655,8	2.343,0	2.364,9

La maggiore volumetria realizzata del complesso è di **mc 21,9** ed è contenuta nel limite del 2% di cui all'Art.34-bis comma 1 del DPR n°380/01: il D.L. 16/07/2020, n. 76 (c.d. “*Decreto Semplificazioni*”) in merito alle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, ha disposto l’abrogazione del comma 2-ter, Art. 34 del D.P.R. 380/2001 ed ha introdotto una nuova disciplina con l’inserimento del nuovo Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, rubricato “*Tolleranze costruttive*”. L’Art.34-bis comma 1 del DPR 380/2001 riproduce la previsione (già contenuta nell’abrogato comma 2-ter dell’Art. 34) secondo cui il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

La diversa distribuzione interna, le variazioni delle aperture e balconi delle facciate e la diversa copertura del capannone, rispetto alle planimetrie assentite, possono essere sanate, essendo l’intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità di cui all’Art.36 comma 1 del DPR n°380/01). La pratica urbanistica va completata con la trasmissione del progetto anche al Settore Tecnico Regionale mediante il sistema SUE, ai sensi dell’art. 93 del D.P.R. 380/2001 e a norma dell’Art.6 Regolamento G.R. del 22/12/2020 “*Procedure per la denuncia, il deposito e l’autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica*”, per effetto della diversa posizione del vano scale e della presenza di sbalzi sull’impalcato in c.a. che determina una variazione nella distribuzione delle sollecitazioni agenti ai vari piani rispetto allo schema del progetto assentito.

La presentazione della domanda in sanatoria al Comune di Rende comporta il pagamento di:

- un’oblazione di **€ 516,00** (Art.37 comma 4 del D.P.R. n°380/01);
- diritti di segreteria per **€ 900,00** (volume fino a mc 2500, Aggiornamento diritti di segreteria, approvato con Delibera Giunta Comunale n°45 del 16/03/2021 e pubblicato sul sito del Comune di Rende).

A tali costi vanno aggiunti quelli tecnici di redazione e presentazione del progetto sia al Comune che al Settore Tecnico Regionale che possono stimarsi in **€ 3.000,00** (compreso oneri), compresa variazione catastale a seguito della demolizione del fabbricato di cui alla part.lla 1636 di cui si dirà di seguito.

Locali di cui alla part.lla 1636

Nel progetto assentito con C.E. n°9 del 23/02/1974 non risultano indicati i locali deposito di cui alla part.lla 1636 interclusa nella corte del complesso industriale. Anche nel certificato di abitabilità non risulta l’inserimento di detti locali (vedi Allegato 5).

Il locale di cui alla part.lla 1636 sub 1 è stato adibito da ENEL Distribuzione SpA come cabina elettrica, per il pubblico servizio di somministrazione dell’energia elettrica, con apparecchiature per la trasformazione dell’energia elettrica da media a bassa tensione e per la consegna della

stessa, già prima dell'acquisto dell'immobile da parte dell'.....; l'utilizzo del locale è continuato anche dopo il 2009 e nel 2015 l'..... ha stipulato un contratto di affitto con ENEL Distribuzione con decorrenza 23/07/2015 per la durata di anni 5 rinnovabili per un canone mensile di € 260,00 e aggiornamenti ISTAT, stabilendo un importo di € 19.970,00 per i canoni pregressi, dal 07/08/2009 al 31/12/2015. Dopo la stipula del contratto, così come previsto in quest'ultimo, l'..... provvedeva alla sostituzione della copertura in cemento amianto (eternit) del locale, previa presentazione di CILA il 02/07/2015 e dichiarazione di fine lavori del 19/10/2015 (**Allegato 9**). Tale immobile, non essendo assentito né assentibile, va demolito con un costo stimabile, a corpo, in **€ 3.000,00** compresa la demolizione delle altre tettoie presenti sulla corte non autorizzate. L'importo è comprensivo altresì del costo di smaltimento e degli oneri della discarica.

Ricapitolando i costi per il titolo in sanatoria ammontano a:

RIEPILOGO SPESE PER REGOLARIZZAZIONE	Importo
Oblazione	€ 516,00
Diritti di segreteria	€ 900,00
Costo demolizioni tettoie e locali part.lla 1636	€ 3.000,00
Stima delle SPESE TECNICHE (onorari compreso oneri) per le pratiche urbanistico/catastali	€ 3.000,00
TOTALE	€ 7.416,00

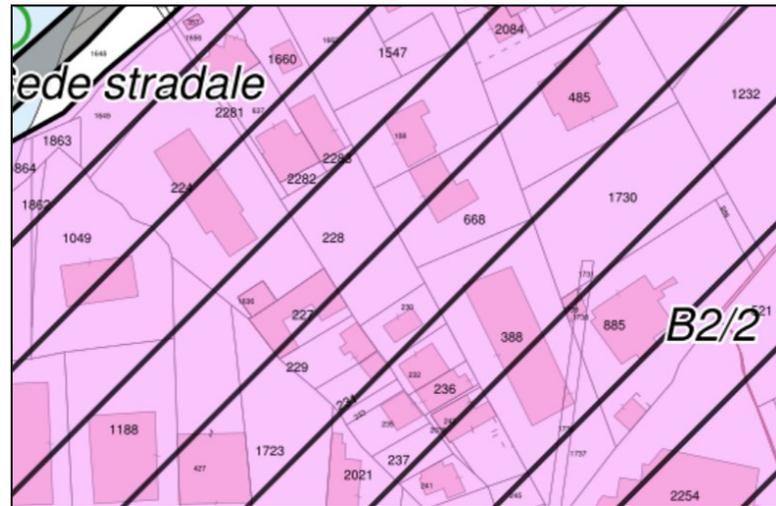
■ ■ ■ ■ ■

3.5 Destinazione urbanistica (QUESITO 5)

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il bene pignorato con relativa corte ricade in zona di completamento B2/2, come risulta dal seguente stralcio planimetrico tratto dal geoportale del Comune (**Allegato 10**): ricade in area tutelata ai sensi dell'Art.142 comma 1c del D.lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ed in particolare nell'area di rispetto fluviale del T. Surdo, posto a meno di ml 50 dal lotto di terreno.

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- B2/2 (Zona di Completamento)	100 % - Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici



3.6 Identificazione catastale (QUESITO 6)

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

Sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, la visura storica dell'immobile di cui al pignoramento, la planimetria catastale del Foglio di mappa nonché gli elaborati planimetrici delle unità (**Allegato 1**) da cui risulta:

- ✓ **Foglio 37 part.lla 224** cat. D/7, p.T., P.1 e P.2, rendita € 1.704,31, fabbricato industriale censito in Catasto il 26/07/1989, con costituzione in atti dal 06/07/1992 (n.3295/1989), variazione del 22/10/1999 in atti dal 22/10/1999 Class. P.F. 97-99 (n.1495.170/1999). Nell'elaborato planimetrico è riportato il piano terra, il primo e secondo piano; nella planimetria catastale del foglio al fabbricato è graffiata la corte;
- ✓ **Foglio 37 part.lla 1636 sub 1** cat. C/2 cl 2 cons. mq 27 rendita € 83,67 e **part.lla 1636 sub 2** cat. C/2 cl 2 cons. mq 19, sup. catastale mq 21, rendita € 58,88, magazzino censito in catasto il 02/04/1976 in atti dal 22/06/1998.

Le planimetrie catastali depositate rispecchiano l'attuale stato dei luoghi, per come verificato nel sopralluogo. In **Allegato 11** sono riportate le planimetrie del bene pignorato.



3.7 Proprietà e titolarità dell'esecutata (QUESITO 7)

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

L'immobile pignorato è pervenuto alla in quota 1/1 con atto rep. n°2047 del 07/08/2009 per Notar Italo Alessio Scornajenghi, trascritto a Cosenza il 11/08/2009 ai nn. 24273/16763 da (**Allegato 6**), per cui al momento della notifica del pignoramento del 19/11/2020 la società era proprietaria per quota 1/1 dell'immobile.

■ ■ ■ ■ ■

3.8 Iscrizioni e trascrizioni (QUESITO 8)

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

Dall'atto di compravendita per Notar Italo Scornajenghi rep. n°2047 del 07/08/2009 risulta che la Società ha acquistato il complesso industriale dal Sig.; quest'ultimo lo aveva realizzato con C.E. n°9 del 23/02/1974 su un lotto di terreno acquistato con atto per Notar Roberto Gervasio del 27/12/1971 trascritto a Cosenza il 17/01/1972 ai nn. 970/21297.

Nel ventennio antecedente il 19/11/2020 (notifica attuale pignoramento) gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione nn.24274/4590 del 11/08/2009, nascente da ipoteca volontaria per garanzia di mutuo fondiario concesso con atti per Notar Italo Alessio Scornajenghi del 07/08/2009 rep. n°2048/1296 a favore di Banca Carime S.p.A. sede Cosenza (CS) contro sede Rende, importo capitale € 400.000,00, importo totale € 800.000,00 durata 15 anni 3 mesi;
2. Trascrizione nn.29573/22024 del 10/12/2020, nascente da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cosenza il 19/11/2020 rep. n 2194/2020 a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni S.p.A. sede Bergamo contro sede Rende.

Non risultano altre procedure esecutive gravanti.

■ ■ ■ ■ ■

3.9 Valore di mercato (QUESITO 9)

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

Per la stima del valore di mercato del bene pignorato si applica il metodo sintetico comparativo per coefficienti di merito (Faust Romano in *"Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale"*, Maggioli Editore), a partire dalla rilevazione dei prezzi di mercato, comparando poi le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto.

3.9.1 Consistenza

In Italia (a differenza di altre nazioni europee) la superficie commerciale (lorda vendibile) non è standardizzata, ma comprende convenzionalmente il 100% della superficie lorda dell'immobile (parti calpestabili, tramezzi interni e murature esterne fino a cm 50), il 30% della superficie lorda di balconi e terrazzi nonché il 20% della superficie della corte (criteri pressoché analoghi a quelli dell'Allegato C del D.P.R. n°138 del 23/03/1998, utilizzati ai fini catastali). Applicando tale metodologia, si ricava la seguente superficie commerciale, in cui è stato conteggiato il terreno di sedime del magazzino da demolire (part.lla 1636), assimilato alla corte del fabbricato industriale:

Superfici	mq	Coeff.	Sup	
			omog.	omogen. totale
Piano terra	398	100	398,0	719,2
Corte	1558	20	311,6	
Part.lla 1636	48	20	9,6	
1°piano	124	100	124,0	132,4
Balconi 1° piano	28	30	8,4	
2°piano	134	100	134,0	139,7
Balconi 2°piano	19	30	5,7	
Totale			991,3	991,3

3.9.2 Valori unitari complesso industriale

Il complesso industriale comprende: capannone, locali a servizio e uffici. Per la rilevazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento a:

- a) **banca dati dell'OMI** pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, i cui dati e informazioni derivano da indagini di mercato svolte nell'espletamento degli incarichi d'istituto; le fonti sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni, per cui l'utilizzo di tale banca dati, insieme alle ricerche di mercato della zona, consente un riferimento affidabile del mercato immobiliare;
- b) **ricerche di mercato** effettuate presso gli operatori del settore, rilevando le offerte immobiliari, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, in aree prossime e/o omogenee a quella in cui ricade il bene pignorato.

a) Banca dati dell'OMI

I valori unitari pubblicati dall'OMI per il 2° semestre del 2020 (ultima pubblicazione) nel Comune di Rende nella zona in cui ricade l'immobile (C3 semicentrale Failla-Difesa Saporito), sono i seguenti:

	RENDE €/mq
Capannoni industriali	395-640
Uffici	1100-1650

b) Ricerche di mercato presso operatori del settore

L'indagine di mercato presso gli operatori del settore ha riguardato l'offerta di capannoni di caratteristiche costruttive similari nonché unità immobiliari adibite ad uffici in condizioni normali di conservazione e manutenzione, poste in prossimità dei cespiti oggetto di stima; i risultati sono riassunti nelle seguenti tabelle:

Agenzia	CAPANNONE Rende (CS)					Prezzo €	Valore un. €/mq
	Via	sup. (mq)			Tot (mq)		
		capannone	uffici	corte	omog.		
Frimm	Nicolò da Conti	650		180	686	€ 390.000,00	€ 568,51
Gallo Case	Bottego	400	45	700	585	€ 260.000,00	€ 444,44
Finint Revalue	Conci Stocchi	618			618	€ 380.000,00	€ 614,89
Frimm	Bottego	400		900	580	€ 265.000,00	€ 662,50
Intrum	C/da Cutura	635			635	€ 325.000,00	€ 511,81
iQera	Gino Bartali	660		770	814	€ 330.000,00	€ 500,00
LaCasaPiù	C/da Cutura	635			635	€ 325.000,00	€ 511,81
Valore medio							€ 544,85

Agenzia	UFFICIO Rende (CS)			Prezzo €	Valore un. €/mq
	Via	sup. (mq)	bagni piano		
HoldingRe	Sant'Umile	100	1 2	€ 105.000,00	€ 1.050,00
ABCase	Conciostocchi	50	1 1	€ 60.000,00	€ 1.200,00
ProntoCasa	Marco Polo	122	1 2	€ 146.000,00	€ 1.196,72
Valore medio					€ 1.148,91

Per il capannone i valori unitari delle offerte coincidono pressoché con il valore medio del range dell'OMI, per cui si può stimare nel nostro caso un valore unitario di:

$$V_{\text{capannone}} = \text{€/mq } 550,00$$

Per le unità assimilate ad ufficio, la congiuntura economica attuale ha determinato una contrazione dei prezzi che si attestano sui valori medio-bassi del range pubblicato dall'OMI. Per le unità in esame, pertanto, tenendo conto del grado delle rifiniture e delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche, si stima il seguente valore unitario in condizioni di normalità:

$$V_{\text{ufficio}} = \text{€/mq } 1.200,00$$

Tale valore si riferisce quindi alle “condizioni normali” di conservazione e manutenzione, di recente costruzione e/o di recente completa ristrutturazione. Pertanto a tale valore “normale” va applicato il coefficiente relativo alla vetustà dell'immobile, applicando un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione e/o completa ristrutturazione, pari all'1% per i successivi 15 anni e allo 0,5% per gli ulteriori trenta anni.

La vetustà delle unità immobiliari, risalenti al 1990 (anno di completamento del complesso e richiesta di abitabilità), è di 31 anni a cui corrisponde un coefficiente di 0,80 per cui il valore unitario è:

$$V_{\text{ufficio}} = \text{€/mq } 960,00$$

3.9.3 Valore di mercato

Il complesso è quindi pari a:

	Sup.	Valore un.	VALORE
	mq	€/mq	
Capannone+corte	719,2	€ 550,00	€ 395.560,00
Ufficio 1° piano	132,4	€ 960,00	€ 127.104,00
Ufficio 2° piano	139,7	€ 960,00	€ 134.112,00
TOTALE			€ 656.776,00

3.9.4 Coefficienti correttivi, detrazioni e valore finale

Al valore stimato vanno effettuate le seguenti:

- Aggiunte: valore dell'impianto di depurazione con ricircolo delle acque di lavaggio stimabile in **€ 5.000,00**;
- Detrazioni: costo della regolarizzazione urbanistica, prima calcolata, di **€ 7.416,00**; penale di **€ 7.500,00** di cui al contratto di fitto della cabina elettrica con ENEL Distribuzione SpA per la demolizione del locale,

Va poi applicato un abbattimento per l'assenza di garanzia per vizi, per stato d'uso e di manutenzione e per stato di possesso così ripartito:

	%
Assenza di garanzia del bene venduto (C1)	0,95
Stato d'uso e manutenzione (C2)	0,98
Stato di possesso (C3)	1,00
Coeff. complessivo C1xC2xC3	0,931

Il valore finale è quindi di:

	Importo
Valore di mercato	€ 656.776,00
Aggiunta per impianto di depurazione	€ 5.000,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica	€ 7.416,00
Detrazione per penale contratto Enel per demolizione locali part.lla 1636	€ 7.500,00
Valore netto	€ 646.860,00
A detrarre per assenza di garanzia bene venduto, stato d'uso e manutenzione e stato di possesso	€ 44.633,34
VALORE FINALE	€ 602.226,66

per un totale in cifre tonde di:

$V_{\text{finale}} = € 602.000,00$
--

3.10 Valore lotti vendibili (QUESITO 10)

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

I beni pignorati costituiscono un complesso industriale non separabile nei suoi elementi; infatti:

- ✓ I locali al 1° piano servono come ufficio, relazioni con i clienti, contabilità, ecc. e sono quindi indispensabili all'attività industriale/commerciale ivi presente;
- ✓ I locali al 2° piano, destinati originariamente ad abitazione del custode ed oggi utilizzati ad ufficio di rappresentanza e archivio/deposito, potrebbero considerarsi in abbondanza rispetto all'attività dirigenziale: essendo però inseriti nel complesso industriale di lavorazione, considerata la produzione di polveri a piano terra nonché l'inquinamento acustico dei macchinari ivi presenti, non possono costituire un'unità abitativa indipendente, per inidonee caratteristiche di salubrità e vivibilità, per cui l'unità non può essere venduta singolarmente, anche in relazione a quanto già detto in risposta al quesito 1, circa le difformità urbanistiche e il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto il complesso è vendibile in un unico lotto di importo pari a:

V_{lotto} = € 602.000,00

■■■■■

3.11 Stato di possesso e vincoli (QUESITO 11)

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

Il complesso è stato locato dall'..... alla società con numero di iscrizione registro delle imprese della CCIAA di Cosenza al n°....., rappresentante legale, con scrittura privata di contratto di locazione immobile ad uso non abitativo a far data dal 01/01/2018 per la durata di anni 6, tacitamente rinnovabile per altri 6 anni. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate con il versamento degli oneri in data 08/04/2021. (**Allegato 7**). La scadenza del contratto è fissata per il 31/12/2024, con disdetta da trasmettere con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza. Col

contratto il locatore si è riservato l'uso del 2° piano.

Il locale di cui alla part.lla 1636 sub 1 Foglio 37 risulta locato ad ENEL Distribuzione SpA per il posizionamento della cabina elettrica a decorrere dal 23/07/2015 per la durata di anni 5, rinnovabile tacitamente (**Allegato 8**). Alla data attuale il contratto si è rinnovato tacitamente e scade per il 23/07/2025. Anche in questo caso la disdetta del contratto va effettuata con un preavviso di 12 mesi prima del rinnovo tacito con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Nel contratto è previsto che *“In caso di disdetta da parte del locatore, lo stesso garantirà di mettere a disposizione e cedere all'ENEL un idoneo locale –omissis- nelle immediate vicinanze da adibire a cabina elettrica di trasformazione per la somma di € 7500,00”*.

La corte ricade in area tutelata ai sensi dell'Art.142 comma 1c del D.lgs 42/2004, rientrando nell'area di rispetto fluviale del Torrente Surdo.

Non risultano vincoli artistici e/o storici e/o di altra natura per l'alienazione.

Trattandosi di unità autonoma, non esiste condominio e quindi non vi sono in essere spese condominiali.

■ ■ ■ ■ ■

3.12 Procedura espropriativa, planimetrie e foto (QUESITI 12 e 13)

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

I beni pignorati non risultano oggetto di procedure espropriative.

In **Allegato 11** sono riportate le planimetrie dello stato attuale dei beni pignorati e in **Allegato 12** la documentazione fotografica.

3.13 Foglio riassuntivo e perizia in versione privacy (QUESITI 14 e 15)

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

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

Di seguito è riportato il Foglio riassuntivo, prodotto anche come distinto allegato.

In allegato è prodotta la perizia di stima in versione privacy.

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

**Procedura esecutiva immobiliare n°140/2020 R.G.E.
G.E. DOTT. GIORGIO PREVITE**

FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO in Rende alla Via Carlo Carrà I Traversa (CS).

DIRITTO REALE PIGNORATO E DESCRIZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di complesso industriale, sito in Rende (CS) alla Via Carlo Carrà I Traversa, costituito da capannone a piano terra, compresa corte esterna recintata e pavimentata, con annesso fabbricato direzionale dell'attività industriale, con locali a servizio a piano terra (mensa, spogliatoio con n°3 wc), 3 locali oltre ingresso-corridoio, bagno e deposito al primo piano, e 3 locali, oltre ingresso-corridoio, bagno e due ripostigli, al secondo piano, nonché locali deposito a piano terra, da demolire (part.lla 1636).

Il complesso industriale confina a Nord-Ovest con la part.lla 1649 (di proprietà di altra ditta), a Nord-Est con la Via Carlo Carrà I Traversa, da cui ha accesso, a Sud-Est con la part.lla 227 (di proprietà di altra ditta), a Sud-Ovest con le part.lle 427 e 1723 (di proprietà di altre ditte) e a Nord-Ovest con la part.lla 1049 (di proprietà di altre ditte).

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superfici	Sup	Coeff.	Sup
	mq	omog.	com. mq
Piano terra	398	100	398,0
1°piano	124	100	124,0
Balconi 1° piano	28	30	8,4
2°piano	134	100	134,0
Balconi 2°piano	19	30	5,7
Corte	1558	20	311,6
Part.lla 1636 (*)	48	20	9,6
Totale			991,3

(*) assimilata alla corte previa demolizione dei sub1 e sub2

ESTREMI CATASTALI

	IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO			
	Foglio	Part.lla	Sub	Cat.	Cl.	Vani/mq	Rendita
Complesso industriale	37	224		D/7			€ 1.704,31
Locale deposito	37	1636	1	C/2	2	27	€ 83,67
Locale deposito	37	1636	2	C/2	2	19	€ 58,88

PREZZO BASE UNICO LOTTO

$$V_{\text{finale}} = \text{€ } 602.000,00$$

NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E DPR 380/01

Il complesso industriale è stato realizzato con C.E. n°9 del 23/02/1974 ed accatastato nel 1989. Rispetto al progetto assentito, è stato realizzato al 1° e 2° piano un aumento di volumetria, al di sotto del limite del 2% e quindi rientrante nelle “Tolleranze costruttive” di cui all’Art.34-bis comma 1 del DPR n°380/01 per cui come tale non costituisce violazione edilizia.

Sussistono, rispetto al progetto assentito, le seguenti difformità edilizie: copertura del capannone; distribuzione interna dei locali del fabbricato direzionale a 3 piani; variazioni nelle aperture (finestre e balconi) sia del capannone che del fabbricato direzionale.

Tali variazioni sono sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, con un costo stimato in € 7.416,00, importo comprensivo di sanzioni, spese amministrative, tecniche (compreso oneri), nonché del costo per la demolizione delle tettoie non assentite presenti sulla corte e dei locali di cui alla part.lla 1636 sub1 e sub2. Questi ultimi locali risultano non assentiti nel progetto di cui alla Concessione Edilizia rilasciata per la costruzione del complesso industriale e non rientrano nel limite del 2% di cui all’Art.34-bis comma 1 del DPR n°380/01.

STATO DI OCCUPAZIONE

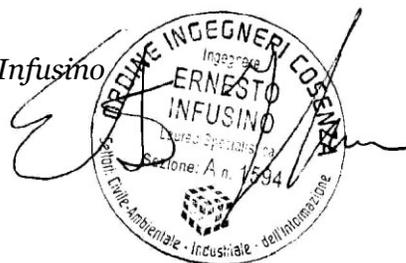
Il capannone a piano terra e i locali a piano terra e 1° piano del fabbricato direzionale risultano locati con contratto di affitto registrato ad uso non abitativo con scadenza al 31/12/2024.

Il locale di cui alla part.lla 1636 ub1 è locato ad ENEL Distribuzione SpA, che lo ha adibito a cabina elettrica, con scadenza contrattuale al 23/07/2025. Nel contratto è stabilita una penale di € 7.500,00, in caso di disdetta da parte del locatore.

Cosenza li 04/08/2021

Il CTU

Dott. Ing. Ernesto Infusino



ALLEGATI

- Perizia di stima in versione privacy
- Pec trasmissione relazione al creditore e al debitore
- FOGLIO RIASSUNTIVO

Allegato 1 Visure catastali, estratti di mappa ed elaborato planimetrico

Allegato 2 Verbale sopralluogo

Allegato 3 Pec richiesta al Comune di Rende progetto assentito

Allegato 4 Progetto C.E. n°9 del 23/02/1974

Allegato 5 Certificato di abitabilità

Allegato 6 Atto di acquisto del 07/08/2009

Allegato 7 Contratto locazione capannone e ufficio

Allegato 8 Contratto locazione cabina elettrica

Allegato 9 CILA del 02/07/2015
Dichiarazione fine lavori del 19/10/2015

Allegato 10 Stralcio planimetrico destinazione urbanistica

Allegato 11 Planimetrie bene pignorato

Allegato 12 Documentazione fotografica