

# Tribunale Ordinario di Cosenza

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

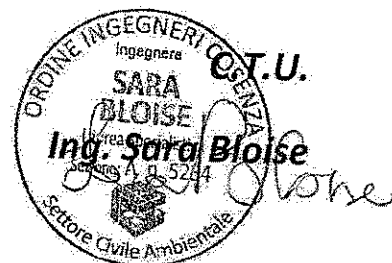
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

*Data Giuramento: 08/05/2017*

*Data Vendita Immobile: 12/03/2019*

*Procedura Esecuzione Immobiliare n° 210/2015 R.G.E.*



## Sommario

1. Premessa e oggetto dell'incarico.....	3
2. Operazioni peritali .....	7
3. Quesito n°1 (documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.) .....	8
4. Quesito n°2 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) .....	9
5. Quesito n°3 (Mappe censuarie e Certificato di Destinazione Urbanistica) .....	9
6. Quesito n°4 (Descrizione) .....	10
7. Quesito n°5 (Conformità della descrizione).....	13
8. Quesito n°6 (Variazioni per aggiornamento catastale) .....	13
9. Quesito n°7 (Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente) .....	14
10. Quesito n°8 (Conformità alla concessione edilizia, agibilità, abusi) .....	14
11. Quesito n°9 (Suddivisione in lotti).....	14
12. Quesito n°10 (Divisioni di immobili pignorati pro quota).....	14
13. Quesito n°11 (Occupazione degli immobili) .....	15
14. Quesito n°12 (Assegnazione della casa coniugale).....	15
15. Quesito n°13 (Vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche).....	15
16. Quesito n°13 bis) (importo annuo spese fisse di gestione) .....	15
17. Quesito n°14 (Valore di stima).....	15
18. Conclusioni.....	19
19. Foglio "riassuntivo".....	20

**1. Premessa e oggetto dell'incarico**

La sottoscritta, Ing. Sara Bloise, nominata C.T.U., dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Stefania Antico, redige la seguente relazione di perizia relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n°210/2015 del R.G. Esec. Immob. promossa da [REDACTED]. Dopo aver attentamente esaminato gli atti e dopo essersi recata sui luoghi oggetto della suddetta procedura si propone di rispondere fedelmente ai seguenti quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 dando prova, in casi di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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;
7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n°47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento o 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 il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se

- sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento, di assegnazione della casa coniugale;
13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, albeghieri 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;
- 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 negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica del lotto con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

## 2. Operazioni peritali

Dopo aver effettuato il giuramento in data 08/05/2017, la sottoscritta, in qualità di C.T.U., si è da subito adoperato per dare inizio alle operazioni peritali recandosi presso l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione delle visure catastali relative alle particelle indicate negli atti. Nel frattempo si è fissata la data del sopralluogo e la comunicazione di tale data è avvenuta tramite raccomandata A/R nei confronti dell'esecutato e tramite posta certificata al rappresentante legale del creditore procedente. Il primo sopralluogo ha dato esito negativo in quanto il debitore non era presente; inoltre, trattandosi di un'azienda di autodemolizione, visionandola dall'esterno si è avuta l'impressione che la stessa non fosse più operante. Da ricerche effettuate, anche presso aziende presenti nelle vicinanze, è emerso che il titolare dell'attività, il Sig. Carlini Raffaele, era deceduto da qualche settimana.

Successivamente, è stato comunque fissato un ulteriore sopralluogo in data 08/09/2017, e inviato tramite raccomandata A/R nei confronti dell'esecutato e tramite posta certificata al rappresentante legale del creditore procedente. Anche in questa occasione non si è potuto effettuare il sopralluogo poiché non era presente nessuno che rappresentasse l'esecutato; infatti dopo qualche settimana, la sottoscritta ha ricevuto indietro la raccomandata per compiuta giacenza. In data 12 settembre 2017, data fissata per la vendita dell'immobile, la sottoscritta, in sede di udienza, avendo comunicato al Giudice le difficoltà di accesso all'immobile, prende atto della nomina del Custode, l'Avv. Valentina Gallo. La stessa, effettua più tentativi di comunicazione con la parte debitrice e viene autorizzata qualche mese più tardi all'accesso all'immobile con le forze dell'ordine. In data 23 marzo 2018 alle ore 9 viene effettuato il sopralluogo in presenza del Custode, l'Avv. Valentina Gallo, dell'Appuntato, il Sig. [REDACTED] della signora [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] del fabbro, il Sig. [REDACTED] (Allegato A – Verbale di sopralluogo). È stato effettuato il rilievo planimetrico sulla base delle planimetrie fornite dall'Ufficio Tecnico

comunale e verificata la corrispondenza con esse. Sono state scattate numerose fotografie per conservare memoria dei luoghi allegate alla presente.

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, risulta in parte realizzato, pertanto non ultimato. È costituito da due parti: una adibita a capannone e l'altra ad ufficio. Il capannone presenta pareti allo stato grezzo, non intonacate, costituite da blocchi in calcestruzzo. La copertura presenta struttura metallica e priva di sovra copertura lasciando appunto il fabbricato scoperto. La pavimentazione è cementata sia per l'area interessata da copertura che per l'area adibita a parcheggi così come indicata nelle planimetrie di progetto (Allegato F).

La parte adibita ad ufficio è costituita da due stanze ed un bagno. Sono assenti gli infissi interni e la porta esterna. Gli infissi esterni, costituiti da vetro e alluminio, risultano in parte danneggiati. La pavimentazione di questi locali è in gres.

Sull'intera area, recintata lungo il lato strada, sono presenti ingenti quantità di rifiuti di diverso genere, cumuli di rifiuti urbani, elettrodomestici, pneumatici, rifiuti edili ed altri rifiuti non identificabili perché danneggiati probabilmente da un incendio. Questi sono stati probabilmente introdotti nella proprietà da soggetti terzi pertanto la loro quantità potrebbe variare fino alla data di vendita.

Nell'Allegato L è riportata la planimetria dello stato attuale dello stabilimento con una schematizzazione semplificata ed approssimativa delle aree maggiormente interessate dai rifiuti. Sempre all'interno della proprietà, sono presenti alcune autovetture in parte danneggiate.

### **3. Quesito n°1 (documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.)**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati presente agli atti (Allegato B – Documentazione Ipotecaria), nonché sulla scorta delle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cosenza (Allegato C – Documentazione catastale) si è potuto stabilire che tale documentazione risulta completa ed idonea.



**4. Quesito n°2 (elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)**

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, unitamente alla relazione notarile, a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento del 24/07/2015 trascritto il 10/09/2015, al numero 20431 del Registro generale e al numero 16782 del Registro particolare a favore [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] relativamente ai beni individuati in catasto del comune di Castiglione Cosentino:
- Foglio 9 particella 10 di 800 mq;
- Foglio 9 particelle 83 di 730 mq;
- Foglio 9 particelle 84 di 1.200 mq;
- Foglio 9 particelle 85 di 280 mq;
- Foglio 9 particelle 92 di 310 mq;
- Foglio 9 particelle 106 di 600 mq;
- Foglio 9 particelle 147 di 500 mq;
- Foglio 9 particelle 148 di 610 mq;
- Foglio 9 particelle 149 di 280 mq;
- Foglio 9 particelle 150 di 370 mq;
- Foglio 9 particelle 151 di 440 mq;
- Foglio 9 particelle 152 di 350 mq;
- Foglio 9 particelle 153 di 730 mq;
- Foglio 9 particelle 154 di 760 mq;
- Foglio 9 particelle 155 di 850 mq.

**5. Quesito n°3 (Mappe censuarie e Certificato di Destinazione Urbanistica)**

Gli immobili pignorati sono univocamente identificati in Catasto Terreni del Comune di Castiglione Cosentino (CS) al:

- Foglio 9 particella 10 di 800 mq;
- Foglio 9 particelle 83 di 730 mq;
- Foglio 9 particelle 84 di 1.200 mq;

- Foglio 9 particelle 85 di 280 mq;
- Foglio 9 particelle 92 di 310 mq;
- Foglio 9 particelle 106 di 600 mq;
- Foglio 9 particelle 147 di 500 mq;
- Foglio 9 particelle 148 di 610 mq;
- Foglio 9 particelle 149 di 280 mq;
- Foglio 9 particelle 150 di 370 mq;
- Foglio 9 particelle 151 di 440 mq;
- Foglio 9 particelle 152 di 350 mq;
- Foglio 9 particelle 153 di 730 mq;
- Foglio 9 particelle 154 di 760 mq;
- Foglio 9 particelle 155 di 850 mq.

Nell'allegato C - Documentazione catastale, oltre alle visure storiche per immobile, è possibile individuare la posizione degli stessi all'interno della mappa censuaria catastale. All'Agenzia del Territorio non vi è traccia della planimetria dell'immobile perché non essendo ultimato non risulta accatastato.

#### **6. Quesito n°4 (Descrizione)**

##### **Ubicazione**

I beni in oggetto sono localizzati in una vallata a circa 2 km dal centro urbano, esattamente in via Parulli, a circa 1 km della Strada Provinciale 234, ed a circa 5 km dall'uscita A3 Cosenza Nord.



Figura 1 - Ubicazione terreni (in rosso) nel comune di Castiglione Cosentino

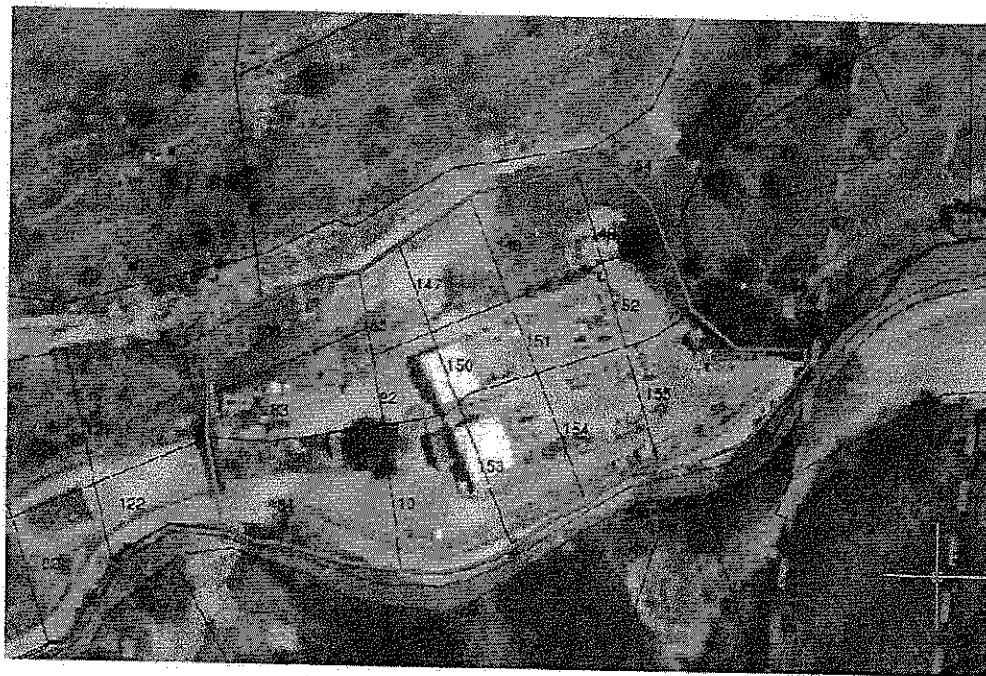


Figura 2 - Vista aerea particelle di terreno



Figura 3 - Vista 3D particelle di terreno

### **Caratteristiche della zona**

Come si evince dalle figure 2 e 3, a parte qualche abitazione ed un'azienda, il resto dell'area è coperta da vegetazione.

### **Confini**

I beni pignorati confinano per tre lati, nord, ovest ed est con altre particelle di terreno mentre a sud sono costeggiati dalla strada comunale Parulli.

### **Caratteristiche strutturali**

L'intera area, determinata dalla somma delle particelle pignorate, ammonta a 8810 mq. All'intera proprietà si accede sia dal lato est che da quello ovest mediante cancelli metallici. La proprietà risulta recintata lungo il lato strada mediante muretto di altezza di circa un metro in cemento e rete metallica. Sul lato Nord e sul lato Ovest e quindi lungo la scarpata non vi è alcuna recinzione. Sulla proprietà è presente una costruzione non ultimata. In particolare, sulla base della documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino, sul lotto di terreno, risulta rilasciato un permesso di costruire ( n°5/2007 del 24/05/2007) per la realizzazione di uno stabilimento industriale da destinare ad attività di demolizione, recupero e vendita di rottami metallici. Da progetto, il capannone doveva essere destinato a più attività industriali e commerciali: demolizione con recupero e smaltimento di

rottami metallici, commercio autoricambi nuovi e usati, prodotti siderurgici, attrezzature per l'edilizia, commercio di autoveicoli nuovi ed usati e riparazione autoveicoli.

Lo stabilimento, non ultimato, presenta un'altezza massima di 9,40 metri e si estende per una superficie di 902,50 mq. Rispetto al progetto previsto ed approvato, lo stabilimento risulta incompleto. Le pareti esterne presentano blocchi di calcestruzzo a vista, la copertura è assente, lasciando a vista la capriata metallica sottostante.

Il progetto, prevedeva oltre allo stabilimento, anche un'area esterna destinata ai parcheggi della superficie complessiva di 1200 mq. Inoltre, in adiacenza allo stabilimento è presente una struttura destinata a piccolo ufficio della superficie di 41 mq con altezza variabile dai 3,00 ai 3,50 mt, limitrofo alla pesa di ingresso. Dal sopralluogo effettuato si evince che anche la parte adibita ad ufficio risulta in condizioni di degrado con infissi assenti o rotti. Sul lato est, lungo il confine della proprietà è presente un manufatto in lamiera probabilmente utilizzato come deposito e sul retro di esso vi è un ulteriore accesso alla proprietà costituito da un piccolo cancelletto metallico. Al momento del sopralluogo tale accesso risultava occultato dall'alta vegetazione pertanto nel verbale di sopralluogo non viene citato.

#### **7. Quesito n°5 (Conformità della descrizione)**

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti ed hanno determinato l'identificazione univoca dei beni. Risulta erroneo l'indirizzo di ubicazione dei beni stessi indicato, nella nota di iscrizione al Ruolo, come via Sant' Antonio n°3 mentre in realtà i beni sono localizzati in via Parulli.

#### **8. Quesito n°6 (Variazioni per aggiornamento catastale)**

Durante il sopralluogo si è constatata la presenza sulla proprietà di un fabbricato in stato grezzo. Poiché non risultano ultimati, in catasto, non si è avuto riscontro di essi per cui l'aggiornamento catastale potrà avvenire solo in seguito all'ultimazione di essi. Nella stima si tengono conto dei costi per l'accatastamento in quanto si attribuirà all'immobile il costo di costruzione.

**9. Quesito n°7 (Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente)**

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Rende, la Variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n°42 del 23/12/2015, i terreni pignorati ricadono in zona D – zona per insediamenti produttivi ed in Area Integrata (produttiva, commercio e servizi), come si evince dai certificati di destinazione urbanistica (Allegato F - Documentazione urbanistica).

**10. Quesito n°8 (Conformità alla concessione edilizia, agibilità, abusi)**

Relativamente alla costruzione insistente sulla proprietà, presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione Cosentino si è acquisito il permesso di costruire. Poiché il progetto non è stato ultimato, vale a dire, è stato realizzato solo in parte, il Comune non ha rilasciato alcun certificato di agibilità. Il progetto realizzato solo in parte, risulta comunque conforme alla concessione edilizia rilasciata n°5 del 24/05/2017 ed agli standard previsti dallo strumento urbanistico vigente:

- Ut (utilizzazione territoriale) = 0,50 mq/mq
- Altezza massima = m. 11,00
- Lotto minimo = 1000 mq
- Parcheggi ed eventuali autorimesse = 100 mq/100mq SU
- Distanze dai confini = pari all'altezza dell'edificio, con minimo di mt. 10.

Tuttavia, il permesso di costruire con termine di tre anni per il completamento dei lavori risulta scaduto. Pertanto, ai fini del proseguimento dei lavori, è necessario un ulteriore rilascio.

Inoltre, il progetto ha ottenuto il parere ambientale positivo della Regione Calabria sulla realizzazione dello stesso. (Allegato F – Documentazione urbanistica).

**11. Quesito n°9 (Suddivisione in lotti)**

Poiché, come detto anche precedentemente, sui terreni vi è un fabbricato in parte realizzato, non si ritiene ottimale una soluzione che preveda una suddivisione in lotti della proprietà pignorata.

**12. Quesito n°10 (Divisioni di immobili pignorati pro quota)**

Gli immobili non risultano pignorati pro quota.

**13. Quesito n°11 (Occupazione degli immobili)**

Gli immobili non risultano occupati da terzi.

**14. Quesito n°12 (Assegnazione della casa coniugale)**

L'immobile in oggetto non risulta identificato come casa coniugale.

**15. Quesito n°13 (Vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche))**

Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali sui terreni oggetto di pignoramento.

**16. Quesito n°13 bis) (importo annuo spese fisse di gestione)**

**17. Quesito n°14 (Valore di stima)**

Al fine di definire il valore degli immobili si ricorre al metodo di stima sintetica.

Tale metodo detto anche di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Per la determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari (borsini immobiliari) e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Si è adottato come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Trattandosi di terreni su cui sorge uno stabilimento industriale in via di costruzione, i parametri di stima sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le abitazioni, ma in base alla funzione e quindi in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità, come le caratteristiche della viabilità e del contesto urbanistico.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si sono consultate diverse agenzie immobiliari presso le quali sono in vendita immobili della stessa tipologia (ricadenti nella stessa zona urbanistica anche di comuni limitrofi) estrapolandone un valore medio e confrontato tale valore con quello della banca dati delle Quotazioni Immobiliari disponibile presso l'Agenzia

## Procedura Esecuzione Immobiliare n 210/2015

delle Entrate. Presso quest'ultima non vi erano valori disponibili per il Comune di Castiglione Cosentino, pertanto, si sono presi come riferimento quelli della zona industriale di Rende, comune confinante con quello in cui ricade lo stabilimento.

Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: COSENZA  
 Comune: RENDE  
 Fascia/zona: Periferica/CORCIO-STOCCHI-LECCO-RUGITO-CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA  
 Codice di zona: DS  
 Microzona catastale n.1 0  
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	395	680	L	0,9	3,4	L

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

Legenda

Figura 4 - Banca Dati quotazioni immobiliari

Per la tipologia Capannoni Industriali si è riscontrato un valore medio pari a 450 €/mq.

Il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito a capannoni industriali allo stato ottimo – nuovo e comprensivo del terreno. Per ricavare pertanto il valore del solo fabbricato è necessario detrarre da quest'ultimo il valore del terreno. Il valore, inoltre, dipende dalla tipologia costruttiva, dall'altezza, dalle dotazioni impiantistiche e dalle finiture.

Pertanto, si è proceduto ad un'applicazione di coefficienti sulla base delle caratteristiche posizionali ed ambientali:

Caratteristiche di localizzazione: +2%

Il capannone, in stato grezzo, ubicato in località Parulli, zona destinata ad insediamenti produttivi del Comune di Castiglione Cosentino, risulta facilmente raggiungibile sia da Cosenza, sia dall'Uscita dell'Autostrada A2 Cosenza-Nord.

Caratteristiche di posizione: +5%

L'immobile, risulta facilmente accessibile. Gli accessi si trovano direttamente sulla strada comunale, Via Parulli. Il terreno sul quale si sviluppa risulta pianeggiante e ricade in una vallata



come si vede dalla figura 3. A parte qualche altro capannone nelle vicinanze e qualche abitazione civile la maggior parte dell'area circostante è coperta da vegetazione.

Come detto precedentemente, nella stima si dovrà tener conto del costo di costruzione dell'immobile in quanto, per l'ultimazione dello stabilimento, come previsto da progetto approvato sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione carroponete longitudinale;
- realizzazione della copertura controventata costituita la lamiera grecata coibentata;
- sostituzione grondaie e discendenti in lamiera preverniciata;
- realizzazione del muro di sostegno lungo la scarpata;
- sistemazione dell'area a verde;
- intonaco alle pareti di tipo mediterraneo;
- sistemazioni infissi interni ed esterni;
- installazione disoleatore meccanico.

Tra gli interventi si deve considerare l'eventuale adeguamento sismico della struttura in funzione delle NTC 2017.

Per questa tipologia di fabbricati si prendono a riferimento i costi di costruzione dei capannoni industriali, opportunamente deprezzati per tener conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

Tenuto quindi conto dei valori sopra indicati, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di costruzione dei fabbricati in oggetto, il valore unitario di 200,00 €/m<sup>2</sup>. Il deprezzamento rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento.

Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} \cdot 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

Il fabbricato ha circa 10 anni di vita corrispondente al 20 % del naturale ciclo di vita che normalmente per fabbricati industriali viene indicato in 50 anni. Si ricava che  $A = 20\%$  e pertanto  $D = 8,60\%$  a cui corrisponde un deprezzamento complessivo pari al 8,60%.

	Superficie	Valore unitario	Costo costruzione	Deprezzamento	
Capannone	902.50	200€/mq	180.500	8,6%	155.230,00 €
Ufficio	41	200€/mq	8.200	8,6%	7.052,00 €
Totale					162.282,00 €

Inoltre, nell'intera proprietà risultano presenti ingenti quantità di rifiuti come descritto nel verbale di sopralluogo. Considerato che la superficie totale occupata dai rifiuti, allo stato attuale e quindi alla data del sopralluogo è circa pari al 15% della superficie totale, per l'identificazione dei costi, trattandosi di diverse tipologie di rifiuti si considera un prezzo medio di 36 €/mq, pertanto i costi per la rimozione e lo smaltimento ammontano a circa 40.000 €. (valore che potrebbe variare con l'aumento delle quantità o con l'introduzione di tipologie di rifiuti differenti da quelli attualmente presenti pertanto si consideri il valore indicato come una stima sommaria e semplificata).

**Alla luce delle considerazioni e dei calcoli esposti, il valore finale del fabbricato è stimato in 122.282,00 €.**

Per determinare il valore da attribuire al terreno, si è fatto riferimento alle indagini di mercato ed al valore indicato dal Comune di Castiglione Cosentino per il pagamento dell'Imu. Facendo un media tra i due e considerando le caratteristiche di posizione e localizzazione, uguali a quelle indicate per il fabbricato, il valore al mq è pari a 20 €.

Il valore complessivo di tutte le particelle di terreno (comprehensive delle aree destinate a parcheggio come indicate nelle planimetrie di progetto) è pari a 176.200,00 €.

**Il valore finale degli immobili, oggetto di pignoramento, è pari alla somma tra il valore del terreno ed il valore dello stabilimento industriale pari a 298.482,00 €.**

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, il valore finale ammonta a **253.709,70 €.**

### 18. Conclusioni

La presente relazione composta di n° 20 pagine esclusi gli allegati viene trasmessa telematicamente al Tribunale di Cosenza e depositata presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari corredata di CD contenente la perizia con nominativi oscurati. In ottemperanza all'art. 173 comma 3 delle disp. di att. del Codice di Procedura Civile la presente relazione completa di allegati viene trasmessa alle parti.

Il sottoscritto C.t.u., *dott. ing. Sara Bloise*, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti.

Allegati

Allegato A – Verbale sopralluogo

Allegato B – Documentazione ipotecaria

Allegato C – Documentazione catastale

~~Allegato D – Planimetria~~

Allegato E – Visura Camerale

Allegato F – Documentazione Urbanistica

Allegato G – Documentazione Fotografica

Allegato H – Raccomandate A/R

Allegato I – Atti di compravendita

Allegato L- Planimetria stato attuale

Cosenza, 30/04/2018



19. Foglio "riassuntivo":

DESCRIZIONE	<p>Lotto unico</p> <p>Terreni Identificati presso l'Agencia del Territorio, in catasto terreni al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio 9 particella 10 di 800 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 83 di 730 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 84 di 1.200 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 85 di 280 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 92 di 310 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 106 di 600 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 147 di 500 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 148 di 610 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 149 di 280 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 150 di 370 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 151 di 440 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 152 di 350 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 153 di 730 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 154 di 760 mq;</li> <li>• Foglio 9 particella 155 di 850 mq.</li> </ul>
NATURA	Piena proprietà
TITOLARITA' GIURIDICA	<p>P.lle 10, 85, 92, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155: Atto di compravendita del 14/02/2007, [redacted] iscritto il 27/02/2007 ai nn. 8023/5716.</p> <p>P.lle 83, 84, 106 : Atto di compravendita del 8/03/2007 [redacted] iscritto il 23/03/2007 ai nn. 11812/8012.</p>
VALORE DI STIMA	€ 253.709,70

Cosenza, 30/04/2018

