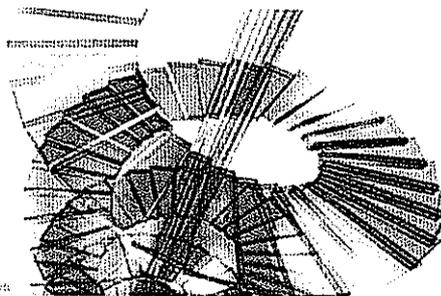


Studio Tecnico Ing. Vincenzo Cristofaro
Via G. Fiorillo 67 bis
87020 Belvedere Marittimo (CS)
Tel. 329/4292393
Tel/Fax 0985/84727
email: vi.cri@tiscali.it
P.IVA 02492240789
Pec: vincenzo.cristofaro@pec.it



C.T.U.

Proc. N. 72/2014

**TRIBUNALE ORDINARIA DI PAOLA
IMMOBILIARE**

XXXX S.r.l. c/o XXXXXXXX S.r.l.

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa BRUNELLA CONVERSO

RELAZIONE DI PERIZIA

Belvedere Marittimo Li 14.08.2016

IL CTU

Ing Vincenzo Cristofaro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il giorno 27.05.2015 la Dott.ssa Brunella Converso nominava il sottoscritto **Ing. Vincenzo Cristofaro**, con studio in Belvedere Marittimo alla Via G. Fiorillo 67 bis ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza col n. 3225, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 72/2014, promossa da **XXXXX S.R.L. c/o XXXXX S.R.L.**

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di



- rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. **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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
 7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 8. **dica**, nel caso in cui l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
 9. **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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191;



qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio per la liberazione del bene;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

- a) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria ;
- b) **invii**, almeno quaranta cinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle pari un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



- c) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda**, se occorre ed ai sensi della vigente normativa, l'attestazione energetica del bene pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritto **Ing. Vincenzo Cristofaro**, nel corso nell'udienza del 27.05.2015 mi riservavo di fissare la data, l'ora e il luogo d'inizio delle operazioni peritali, sciolta la riserva, il giorno 02/09/2015 comunicavo tramite raccomandata A/R alla società **XXXXX S.R.L.** e avvocati **Paolo Mastroianni** e **Ugo Vetere** che l'inizio delle operazioni peritali si sarebbero tenute il giorno 21 settembre 2015 all'ora 10,30 presso l'immobile in questione nel Comune di Santa Maria del Cedro in Contrada Vizioso. In tale data mi recavo alle ore 10,00 presso l'immobile. Individuato il fabbricato ho atteso fino alle 10:30 con l'arrivo della sig.ra **Xxxx XXXXXXXX** in qualità di amministratore della società **XXXXX S.R.L.**, che ha consentito di raggiungere l'interno dell'immobile, riportato al N.C.E.U al foglio n° 10 particella 257, categoria D/1 (opificio) del quale è stato possibile rilevare elementi identificativi indispensabili per la delineazione di un quadro descrittivo generale del medesimo.



Il sottoscritto C.T.U. procede ad eseguire le misurazioni ed il rilievo fotografico del capannone posto al piano terra. Le operazioni di sopralluogo si concludono alle ore alle ore 11:50.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai Quesiti posti dal Giudice, e le necessarie informazioni sul bene oggetto di pignoramento, il C.T.U.:

- in data **21.09.2015** ha richiesto telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Cosenza la planimetria, l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico dello stesso;
- in data **02.10.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza si è fatto richiesta per verificare la presenza di atti privati/contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato.
- in data **26.10.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza veniva fatto **un primo sollecito** per verificare la presenza di atti privati/contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato.
- in data **05.11.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza veniva fatto **un secondo sollecito** per verificare la presenza di atti privati/contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato.
- in data **05.11.2015**, è stata fatta richiesta di documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro tramite posta certificata pec.
- in data **06.11.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza veniva rilasciato attestazione da cui non risultano registrati atti di compravendita o contratti di locazione relativi all'immobile pignorato.
- in data **03.02.2016**, trascorsi quasi tre mesi senza avere nulla, in data 05.11.2015 è stato fatto **un sollecito** all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro per il rilascio della documenti richiesta, sempre per mezzo pec;
- in data **09.02.2015**, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro al fine di ritirare la suddetta documentazione. In tale occasione l'Ing. **Giuseppe Durante** fornisce la Copia degli elaborati di progetto, la **Licenza di Costruzione e Concessione Edilizia in Sanatoria**;
- in data **18.02.2016**, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro al fine di ritirare l'attestazione da dove si evince che l'immobile in questione riportato negli atti di causa alla contrada Vizioso, giusta Delibera di Giunta Comunale n. 453 del 15/10/1997 "Approvazione Toponomastica", con la quale sono state assegnate nuove denominazioni alle vie ricadenti nel centro urbano del Comune, ricade dal ultima variazione toponomastica sulla via dell'Arco Piccolo;



3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Risposta al quesito 1

Agli atti è presente un Certificato Notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., dal Notaio **Anna Calvelli**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Le formalità presenti sull'immobile in questione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, da quanto risulta dal suddetto Certificato Notarile, sono le seguenti:

1. In data 01/02/2006 con atto di conferimento in società a rogito notaio **Titomanlio Vincenzo**, risulta proprietario la società **XXXXX**, alla stessa pervenuta dal sig. **Xxxx XXXXXXXX**, nato a Verbicaro il 20/06/1928, trascritto a Cosenza in data 27/02/2006 ai nn 4 R.P. e 6702 R.G. rep. 93197;
2. In data 23/12/1974 con atto di compravendita a rogito notaio **Titomanlio Vincenzo**, pervenuto a **Xxxx XXXXXXXX**, sopra detto, da **Xxxx XXXXXXXX**, nato a Santa Maria del Cedro il 04/12/1889; **Xxxx XXXXXXXX**, nata a Scalea il 01/10/1894; **Xxxx XXXXXXXX**, nata a Santa Maria del Cedro il 21/04/1925; **Xxxx XXXXXXXX**, nato a Santa Maria del Cedro il 12/01/1929, e **Xxxx XXXXXXXX**, nata a Santa Maria del Cedro il 15/09/1932, rep. 12956 trascritto a Cosenza il 17/01/1975 al n. 86981.
3. Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 05/05/2014 rep. N. 321, trascritto in data 05/06/2014 ai nn. 10926 R.P. e 13688 R.G. presso l'ufficio del Territorio di Cosenza, a favore di **XXXX Srl** con sede in Putignano (BA).

3.2 Risposta al quesito 2

L'immobile pignorato è costituito da una parte come stabilimento definito Opificio per la lavorazione del legno, e la restante parte a portico (tettoia aperta), identificato sui grafici, con accesso da Strada Comunale denominata, con la nuova toponomastica del 1997, **Via dell'Arco Piccolo** (ex contrada Vizioso), distribuito su un unico livello, esso è composto di ampio portico, mentre nella restante parte del stabilimento vi sono un locale forno, un locale servizi igienici e ripostiglio e locale mensa/ufficio. Per accedere all'immobile si attraversa una corte, dalla quale si arriva all'ingresso principale costituito da una porta in ferro e vetro, mentre le altre porte laterali sono una in legno e vetro internamente e serranda in ferro esterna, oltre a delle sfinestrature alte in legno e vetro. L'immobile confina da tre lati con la corte dello stesso, mentre da un lato con altra ditta. Riportato nel catasto fabbricati del comune di Santa Maria del Cedro al foglio 10 particella 257, cat. D/1 (opificio), Rendita Catastale euro 3.666,84 **Via dell'Arco Piccolo**, (ex C\da Vizioso) piano T, mentre è riportato in catasto terreni nel comune di Grisolia al foglio 10



particella 257. La tipologia costruttiva è in cemento armato, con travi e pilastri collegati fra loro, con travi di fondazioni continue, e un successivo intervento di rinforzo strutturale con pilastri e travi di acciaio. I solai sono del tipo latero-cemento con travetti precompressi e pignatte con soletta collaborante. La muratura di tamponamento perimetrale è in parte in c.a, e parte in blocchi di cemento, mentre le divisioni dei locali interni in laterizio (tavole 8 fori). L'interno dello stabilimento (opificio) è costituito da pavimento in cemento, e intonaco tradizionale sulle pareti, mentre il soffitto è ancora allo stato iniziale, senza intonaco, ma con pignatte a facci-vista in alcune parti ammalorate e presenza di umidità, l'impianto di illuminazione è costituito da un impianto di plafoniere fissate direttamente al soffitto (pignatte), oltre che impianto di aspirazione polveri. Allo stato di sopralluogo sono presenti all'interno una serie di macchine e attrezzature per la lavorazione del legno. Il portico risulta intonacato, ma in uno stato di degrado, dovuto probabilmente ad un incendio che ha provocato il distacco e rigonfiamento dell'intonaco. I servizi igienici sono in uno stato di abbandono e mai ridotti. Lo stabilimento esternamente si presenta intonacato e di colore giallo, esteticamente degradato per la presenza di macchie di umidità e pitturazione scolorita e invecchiata per il percolare dell'acqua piovana sulle facciate, necessiterebbe di un intervento di manutenzione, il tutto ben visibile dalle foto allegate. Il fabbricato è posto in prossimità del centro storico del comune di Santa Maria del Cedro ad una distanza di circa 500 m, mentre è collegato alla strada comunale con una strada di proprietà distante circa 50,00 m.. La strada comunale principale collega il centro storico alla Strada Litoranea Tirrenica SS. 18 che dista circa 2.700,00 m. Detto immobile (opificio), si presenta con una **superficie lorda di circa 880,00 mq**, ed una **calpestabile di circa 840,00 mq** (solo stabilimento), **oltre** la superficie occupata dal portico (tettoia aperta) che è di circa **205,00 mq**.

3.3 Risposta al quesito 3

Dal sopralluogo del 21.09.2016 e dalle verifiche fatte successivamente sia catastali, che planimetriche e dai grafici rilasciati dal comune, si è potuto constatare che l'immobile posto al piano terra non è regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria del Cedro infatti risulta:

- **Che** il fabbricato in questione non era censito in mappa, come si evince dallo stralcio catastale allegato datato 22.03.2016 dove è riportata sola la particella n° 257 al foglio n° 10 del comune di Grisolia, evidenziato in giallo;
- **Che** dal sopralluogo e dai rilievi si evince una parte destinata a opificio e la restante parte a portico (tettoia aperta), vedi pianta allegata;



- **Che** dal sopralluogo e dalla scheda consegnatami durante le operazioni peritali dalla sig. **Xxxxx Xxxxxx**, si è constatato che all'interno della particella interessata n° 257 sono presenti due fabbricati, uno intestato alla società **XXXXX S.r.l.** indicato con la lettera **(A)** e l'altro invece di proprietà privata indicato con la lettera **(B)**, (che si allega alla presente);
- **Che** la via riportata sulla visura datata 21.09.2016 è **Contrada Vizioso**, mentre da attestazione rilasciata dal comune di Santa Maria del Cedro in data 17.02.2016, risulta **Via Arco Piccolo**, (che si allega alla presente);
- **Che** dal Agenzia del Territorio si è riscontrato che era presente la scheda catastale datata 18.03.2016 era mancante del portico esistente, (che si allega alla presente);

3.4 Risposta al quesito 4

Dalle discordanze evidenziate alle risposte del quesito 3, il CTU procede ad una serie di variazione e aggiornamenti catastali al fine di regolarizzare l'immobile interessato al pignoramento:

- Accatastamento tettoia e relativa corte del fabbricato oggetto di pignoramento mediante rilievo, tipo mappale e docfa datato 13.07.2016 (che si allega alla presente);
- Docfa di variazione e aggiornare toponomastico, giusta ricevuta di avvenuta denuncia di variazione datata 27.04.2016, (che si allega alla presente);

3.5 Risposta al quesito 5

Lo strumento urbanistico PSC attualmente è in fase di completamento in riferimento alle misure di salvaguardia, ma comunque la zona interessata dove ricade l'immobile pignorato rimane inalterata, come previsto dal vecchio PRG ricade in un'area definita : **COMPLETAMENTO DENSA RBI**.

3.6 Risposta al quesito 6

L'immobile è stato realizzato con "**Licenza di Costruzione**" rilasciata in data 11.10.1974 dal Sindaco **Geom. Xxxxx Xxxxxx** del Comune di Santa Maria del Cedro intestata al **Sig. Xxxxx Xxxxxx per la costruzione di uno stabilimento artigianale per la lavorazione del legno**. Segue successiva "**Concessione Edilizia**" n° 13 rilasciata dal comune di Santa Maria del Cedro giusto prot. n° 4498 del 05.09.1996, per l'esecuzione dei lavori di *ristrutturazione della tettoia di pertinenza dell'opificio di falegnameria*, intestata al **Sig. Xxxxx Xxxxxx** e per ultima "**Concessione Edilizia in Sanatoria**" n° 14 rilasciata dal Sindaco **Dott. Xxxxx Xxxxxx** del comune di Santa Maria del Cedro giusto prot. n° 4465 del 18.07.1997, intestata al **Sig. Xxxxx Xxxxxx**.



Dalla presa visione degli elaborati progettuali, allegati alla autorizzazioni rilasciate e descritte sopra, e dal confronto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità riguardo ai grafici.

3.7 Risposta al quesito 7

Trattandosi di una unità immobiliare non è possibile la vendita in più lotti.

3.8 Risposta al quesito 8

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, come scritto nella risposta al precedente Quesito, non è possibile la vendita in più lotti.

3.9 Risposta al quesito 9

L'immobile all'interno risulta occupato da attrezzature e macchine necessarie alla lavorazione del legno è libero, oltre ai servizi igienici, locale forno, ufficio e ripostiglio (come da pianta allegata), nel complesso la struttura muraria si presentava molto fatiscente al momento dell'sopralluogo avvenuto alla presenza della sig.ra Xxxxx Xxxxxx in qualità di amministratore della società XXXXX S.r.l..

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza una verifica sulla presenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato. Il suddetto Ufficio, rispondeva che sulla base delle informazioni disponibili al sistema informativo dell'anagrafe tributaria, **riscontra che l' immobile non è stato locato**, giusta attestazione rilasciato in data 06.11.2015 (che si allega alla presente).

3.10 Risposta al quesito 10

L' immobile non è occupato , pertanto risulta libero.

3.11 Risposta al quesito 11

Dalla documentazione presente in comune, l'area su cui ricade l'immobile pignorato, ricade sotto il Vincolo Ambientale su area di interesse Archeologico, (art. 142 comma 1 lettera M del D.L. n° 42 del 22/01/2004.



3.12 Risposta al quesito 12

Superficie lorda complessiva dell'Opificio misurata all'esterno dei muri perimetrali escluso portico
 $SL = 44,00 \times 20,00 = 880,00 \text{ mq.}$

Superficie utile (opificio)

$$Su = (43,40 \times 19,40) - (19,60 \times 0,10) = 840,00 \text{ mq.}$$

Superficie Portico (tettoia aperta)

$$Sp = 13,45 \times 11,60 + 5,40 \times 4,40 / 2 + (6,90 + 4,40) \times 6,50 / 2 = 205,00 \text{ mq.}$$

La superficie virtuale, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie lorda SL aumentata del 35% per i portici :

Superficie virtuale

$$Sv = SL + 35\% * Sp = 880,00 + (0,35 \times 205) = 951,75 \text{ mq.}$$

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle informazioni assunte in loco, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., è stata fatta anche una interrogazione sull'osservatorio nazionale italiano (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate) per il secondo semestre dell'anno 2015 con codice di zone E2, micro zona catastale tipologia produttiva, con zona prevalentemente per civile abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, della provincia di Cosenza del comune di Santa Maria del Cedro, pertanto si è verificato che **i prezzi di mercato variano tra le 350,00 e le 500,00 €/mq.** Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo dell'immobile, il più probabile valore di mercato è pari a:

$$V = \text{€/mq } 390,00 \times \text{mq } 951,75 = \text{€ } 371.182,50 \text{ (diconsi trecentosettantunomilacentoottantadue/50)}$$

3.13 Risposta al quesito h

Ai sensi della vigente normativa, è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica del bene pignorato (APE).



4. CONCLUSIONI

La scrivente, a completamento dell'incarico affidatole, rassegna la presente relazione riportando di seguito la sintesi dell'unico lotto in vendita :

Lotto: L'immobile pignorato è costituito da un capannone (opificio) indicato con la lettera (A) ubicato nel comune di Santa Maria del Cedro, con accesso da Strada Comunale via Arco Piccolo n° 20 (ex contrada Vizioso), distribuito su un unico livello con una parte a portico (tettoia aperta). Per accedere all'immobile si attraversa annesso spiazzale (corte) dello stesso, dal quale si accede al ingresso principale dell'immobile pignorato. L'immobile confina da tre lati con la corte dello stesso, mentre da un lato con altra ditta. Riportato nel Catasto fabbricati del comune di Santa Maria del Cedro al foglio 10 particella 257 - sub 1 cat. D/1 Rendita Catastale euro 3.666,84 via Arco Piccolo n° 20, - sub 2 cat C/7, classe U, Rendita catastale euro 175,60 via Arco Piccolo n° 20, e - sub 3 area di corte comune a tutti i sub, la tipologia costruttiva è in cemento armato.

Si presenta con una **superficie lorda di circa 880,00 mq**, ed una **calpestabile di circa 840,00 mq** (solo stabilimento), **oltre** la superficie occupata dal **portico** (tettoia aperta) che è di circa **205,00 mq**. Pertanto si può concludere, atteso i giorni previsti da normativa per eventuali note di osservazioni al proprio elaborato, a tutt'oggi non pervenuto, che il Valore dell'immobile è di € 371.182,50 (diconsi trecentosettantunomilacentoottantadue/50)

Belvedere Marittimo, lì 14/08/2016

Il Consulente Tecnico
Ing. Vincenzo Cristofaro



Direzione Provinciale di Cosenza
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: SANTA MARIA DEL CEDRO

Elenco Subalterni **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SANTA MARIA DEL CEDRO			10	257		86166	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	via arco piccolo	20	T			DI OPIFICIO (LAVORAZIONE DEL LEGNO	
2	via arco piccolo	20	T			FALEGNAMERIA)	
3	via arco piccolo	20	T			TETTOIA APERTA	
						BENE COMUNE NON CENSIBILE (AREA DI CORTE COMUNE A TUTTI I SUB)	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cristofaro Vincenzo
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cosenza N. 3225

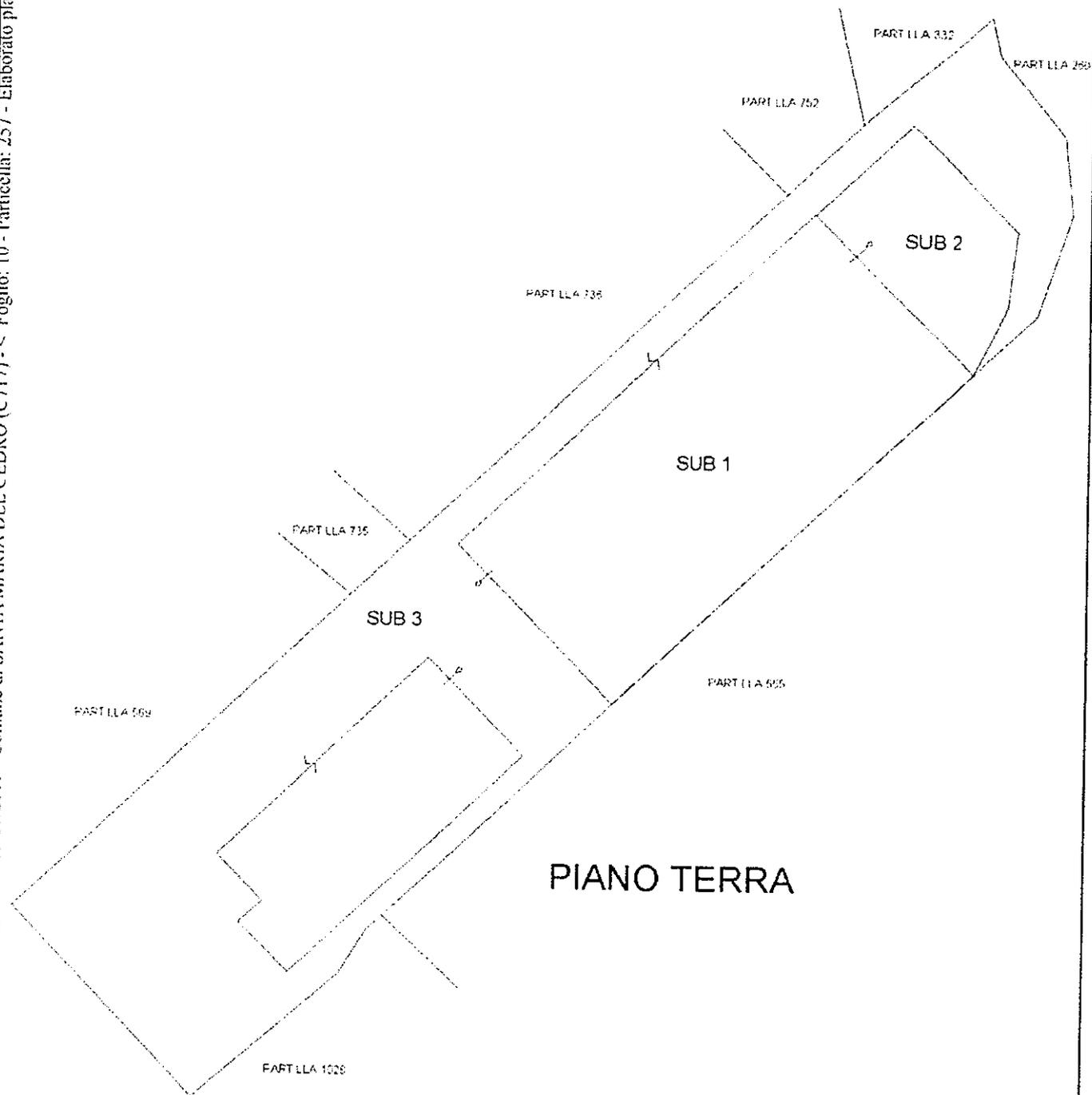
Comune di Santa Maria Del Cedro
Sezione: Foglio: 10 Particella: 257

Protocollo n. CS0088142 del 15/06/2016
Tipo Mappale n. 86166 del 10/06/2016

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717) - < Foglio: 10 - Particella: 257 - Elaborato planimetrico



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T63351 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

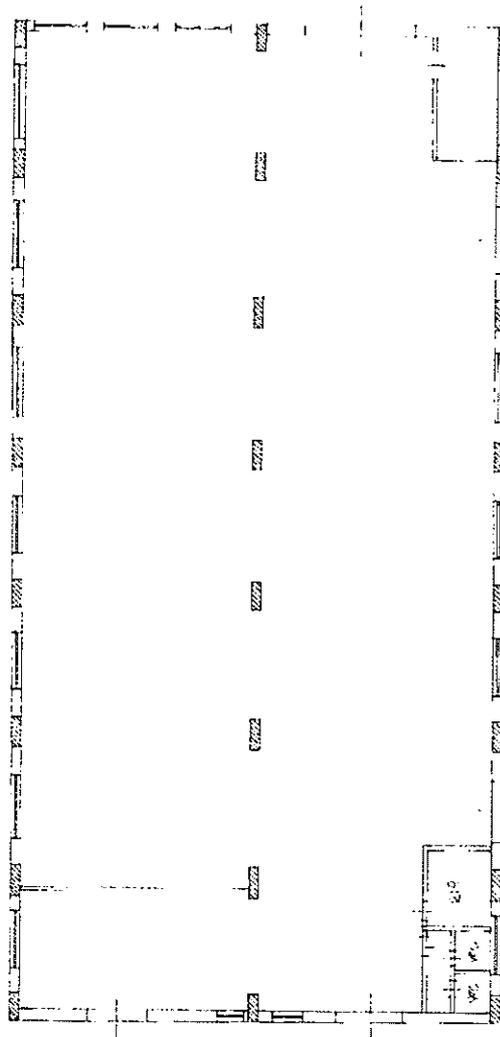


* Scala originale non disponibile. *

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2016 - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C717) - < Foglio: 10 - Particella: 257 - Subalterno: 1 >
VIA ARCO PICCOLO n. 20 piano: T;

10
257

PIANTA PIANO TERRA
H= 4.50



10
257

10
257

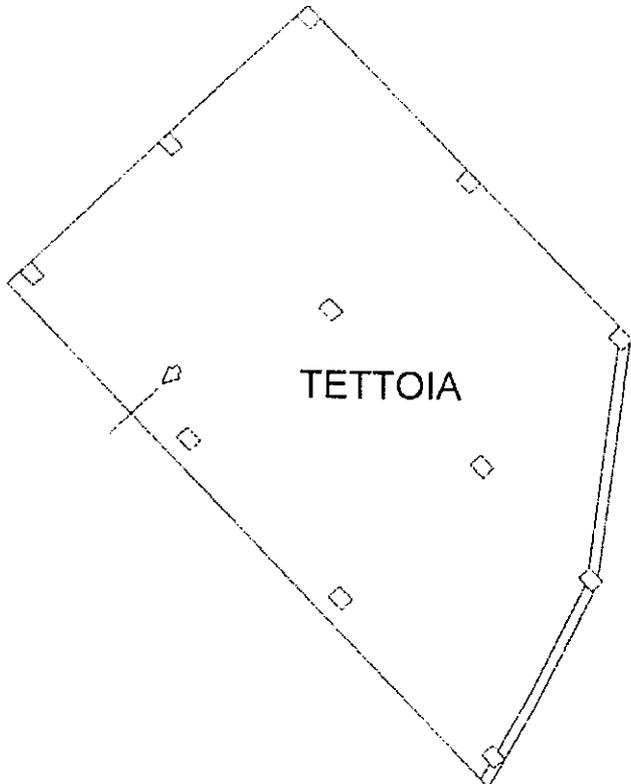
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0088142 del 15/06/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Maria Del Cedro	
Via Arco Piccolo oiv. 20	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cristofaro Vincenzo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 10	Prov. Cosenza
Particella: 257	N. 3225
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

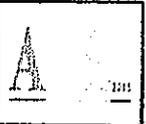
Catasto del fabbricati - Situazione al 12/07/2016 - Comune di SANTA MARIA DEL CEDRO (C/17) - s. Foglio: 10 - Particella: 257 - Subalterno: 2 - VIA ARCO PICCOLO n. 20 piano: T.



PIANO TERRA
Hm=4.00



Ultima planimetria in atti



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.8 - Edificio adibito ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

Dati identificativi 	Regione : Calabria Comune : Santa Maria del Cedro (CS) Indirizzo : Via Dell'Arco Piccolo 20 Piano : T Interno : Coordinate GIS : 39.753 N; 15.835 E	Zona climatica : C Anno di costruzione: 1976 Superficie utile riscaldata: 849.59 m ² Superficie utile raffrescata: 0.00 m ² Volume lordo riscaldato: 3835.44 m ³ Volume lordo raffrescato: 0.00 m ³
--	--	--

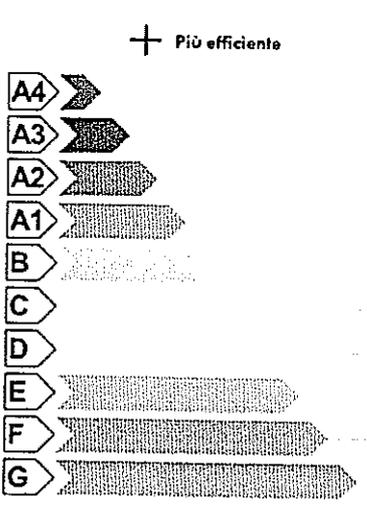
Comune catastale		Santa Maria del Cedro (CS)				Sezione		Foglio		17		Particella		257	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale  <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">— Meno efficiente</p>	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <p style="text-align: center; font-size: 24px;">C (10.1)</p> Se esistenti: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 24px;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="text-align: center; font-size: 48px; font-weight: bold;">G</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">EP_{gl,nren}</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">103.7</p> <p style="text-align: center;">kWh/m² anno</p> </div>
	INVERNO	ESTATE						



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno 103.7
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	8,877 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0.0
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 19.44
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

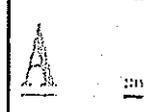
RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,non}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno	No	5	B (42.0 kWh/m ² anno)	B 42.0 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	3835.44	m ³
S – Superficie disperdente	2318.47	m ²
Rapporto S/V	0.604	
EP _{H,nd}	76.0	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0362	-
Y _{IE}	0.6800	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{non ren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73	η _H	0.0	103.7
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria							η _w		
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Vincenzo Cristofaro	
Indirizzo	Via G.Fiorillo 67, Belvedere Marittimo	
E-mail	vi.cri@riscalfi.it	
Telefono	3294292393	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri Cosenza N°3225	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Vincenzo Cristofaro, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Si
---	----

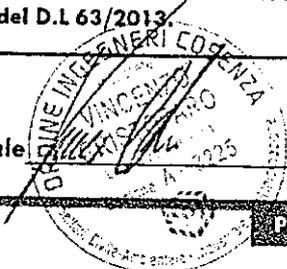
SOFTWARE UTILIZZATO

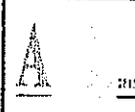
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 30/08/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

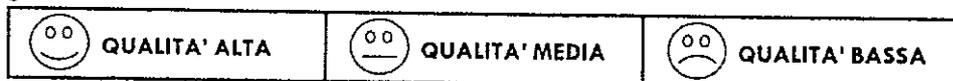
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.