

INDICE

1.0	PREMESSA	1
2.0	RISPOSTA AI QUESITI	5
2.1	CONTROLLO PRELIMINARE	5
2.2	QUESITO N° 1 (IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI).....	6
	<i>CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI</i>	6
2.3	QUESITO N° 2 (DESCRIZIONE DEL BENE... IN RELAZIONE ALL'ART.10 D.P.R. 633/1972).....	7
	<i>UBICAZIONE</i>	7
	<i>CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</i>	7
	<i>CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI</i>	8
	<i>CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972</i>	11
2.4	QUESITO N° 3 (COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967)	11
2.5	QUESITO N° 4 (REGOLARITÀ URBANISTICA)	11
2.6	QUESITO N° 5 (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)	12
2.7	QUESITO N° 6 (RISPONDEZA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI).....	12
2.8	QUESITO N° 7 (INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI)	13
2.9	QUESITO N° 8 (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI)	13
2.10	QUESITO N° 9 (SUPERFICI E VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)	14
	<i>CALCOLO DELLE SUPERFICI</i>	15
	<i>DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI</i>	16
2.11	QUESITO N° 10 (LOTTI)	19
2.12	QUESITO N° 11 (POSSESSO DEL BENE).....	19
2.13	QUESITO N° 12 (PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ)	19
2.14	QUESITO N° 13 (PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	19
2.15	QUESITO N° 14 (SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI).....	19
2.16	QUESITO N° 15 (PERIZIA DI STIMA CON DATI PERSONALI OSCURATI).....	19
	SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI	21
	LOTTO N° 1 – LOCALE OPIFICIO SITO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO	21
	LOTTO N° 2 – APPARTAMENTO USO UFFICIO SITO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO	21
	LOTTO N° 3 – APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO	22

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato A	<i>Verbali di sopralluogo;</i>
Allegato B	<i>Estratto di mappa catastale e visura catastale storica in Catasto Terreni;</i>
Allegato C	<i>Visure e planimetrie catastali;</i>
Allegato D	<i>Planimetria di rilievo con indicazioni delle superfici delle unità a piano terra;</i>
Allegato E	<i>Planimetria di rilievo con indicazioni delle superfici delle unità a piano primo;</i>
Allegato F	<i>Documentazione fotografica;</i>



- Allegato G** *Stralcio del P.d.F. e delle N.T.A. del comune di Marano Principato;*
- Allegato H** *Documentazione titoli abilitativi edilizi;*
- Allegato I** *Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare.*



1.0 PREMESSA

Il giorno 13 luglio 2021, il G.E. dott. Giuseppe Sicilia nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Chiappetta, residente a Carolei alla via Calabria n° 9 e con studio professionale in Cosenza alla Via Pietro Colletta n° 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva contraddistinta con il n° 43/2021 del ruolo generale delle esecuzioni del Tribunale di Cosenza promossa ad istanza della “**██████████ S.R.L.**” nei confronti della **██████████ S.R.L. – ██████████**.

Successivamente, il sottoscritto ha provveduto ad accettare l’incarico ricevuto con nota di accettazione incarico – giuramento del 27 luglio 2021, trasmessa telematicamente alla cancelleria dell’esecuzione immobiliare. Il sig. G.E., nel decreto di fissazione d’udienza e di nomina del sottoscritto, poneva i seguenti quesiti a cui rispondere nella presente relazione tecnica:

*“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 inadeguati. 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 sulle 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 della 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 controllo 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 da I.V.A., ovvero del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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 Sindacato 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 dove mancante; provveda, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 formulare 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 alleghi 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 peso, 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 02/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura vendita."*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 6 agosto 2021 presso gli immobili pignorati, alla presenza del custode dott.ssa [REDACTED] e del sig. [REDACTED], amministratore della società [REDACTED] s.r.l.; sono poi proseguite, presso gli stessi immobili, con sopralluogo del 24 settembre 2021.

I verbali di sopralluogo sono allegati sotto la lettera A.



2.0 RISPOSTA AI QUESITI

2.1 CONTROLLO 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.

Nel primo caso (certificati sulle 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 della 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 controllo 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; la certificazione risulta completa e risale per ciascun immobile alla provenienza in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nello specifico, nella certificazione notarile sostitutiva si risale a provenienza dei cespiti per successione in morte della proprietaria in data 8 giugno 1999, antecedente di oltre venti anni la data del 12 maggio 2021 di trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e storici per gli immobili di che trattasi.

Nella certificazione notarile sostitutiva risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Non si è proceduto a deposito di certificato di stato civile dell'esecutato in quanto la parte eseguita è una società.



2.2 QUESITO N° 1 (IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI)

Provveda l'esperto 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;

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Marano Principato (CS), in località San Pietro, alla Via Pantusa SNC (ora Via Caduti delle Foibe n° 11) . Sono riportati in Catasto Fabbricati dello stesso comune, in ditta "██████████", in sigla "██████████ s.r.l.", con sede in Cosenza, C.F. ██████████, al foglio n° 7, con le seguenti particelle:

- **976 subalterno 9**, Via Pantusa snc, piano T, categoria D/1, rendita Euro 2.696,00;
- **976 subalterno 5**, Via Pantusa snc, piano I, categoria D/7, rendita Euro 1.410,00;
- **976 subalterno 10**, Via Pantusa snc, piano T-1, categoria A/3, cl. 1, consistenza 6 vani, superf. catastale 124 mq, totale escluso aree scoperte 113 mq, rendita Euro 309,87.

L'estratto di mappa catastale e la visura catastale storica in Catasto Terreni sono allegati sotto la lettera B.

Nello specifico, il compendio pignorato è un fabbricato industriale composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Locale opificio** - Il locale opificio, contraddistinto con il **subalterno 9**, occupa gran parte della superficie coperta del piano terra. Confina su più lati con corte comune (sub. 8), con vano scala condominiale (sub 7), nonché con cantina di pertinenza dell'appartamento residenziale sub 10. La particella contraddistinta con il subalterno 9 deriva dalle particelle originarie sub 4 e sub 6 in seguito a variazione del 16.05.2013 prat. n. CS0095313. La planimetria e le visure catastali sono allegate sotto la lettera C.
- **Appartamento ad uso ufficio** - L'immobile, collocato al piano primo del fabbricato, contraddistinto con il **subalterno 5**, confina in proiezione con corte comune su più lati (sub 8), con vano scala condominiale (sub 7) e con appartamento residenziale (sub 10). La planimetria e la visura catastale sono allegate sotto la lettera C.
- **Appartamento ad uso residenziale** - L'immobile, ubicato al piano primo e con cantina pertinenziale al piano terra è contraddistinto con il **subalterno 10**; al piano terra confina con corte comune su due lati (sub 8), con vano scala condominiale (sub 7) e con opificio (sub 9), mentre al piano primo confina in proiezione con corte comune su tre lati (sub 8), con vano scala condominiale (sub 7) e con appartamento ad uso ufficio (sub 5). La particella contraddistinta con il subalterno 10 deriva dalle particelle originarie sub 4 e sub 6 in seguito a variazione del 16.05.2013 prat. n. CS0095313. La planimetria e le visure catastali sono allegate sotto la lettera C.

Gli immobili pignorati, già singolarmente identificati, non necessitano di formazione di nuovi lotti.



2.3 QUESITO N° 2 (DESCRIZIONE DEL BENE... IN RELAZIONE ALL'ART.10 D.P.R. 633/1972)

Provveda l'esperto 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 da I.V.A., ovvero del 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;

UBICAZIONE

Il compendio pignorato è sito nel Comune di Marano Principato, alla Via Pantusa S.N.C., ora Via Caduti delle Foibe n° 11. La zona è ubicata nel perimetro periferico del comune di Marano Principato, in prossimità della strada provinciale che lo collega al comune di Mendicino.



CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della perizia, costruito come opificio industriale per la lavorazione di acciaio in barre da cemento armato, si compone di due livelli in elevazione. I tre immobili pignorati costituiscono nel loro insieme l'intero fabbricato e, come già accennato, consistono in un locale opificio posto al piano terra dello stesso (officina di lavorazione) e in due appartamenti, uno ad uso residenziale (alloggio del custode) ed uno ad uso ufficio dell'attività, posti ambedue al primo piano.

Esternamente l'edificio è circondato da una ampia corte di pertinenza (il lotto ha una superficie complessiva di mq 1980), con accesso carrabile e pedonale dalla Via Caduti delle Foibe rispettivamente



attraverso un cancello scorrevole e un cancello ad anta; la corte è interamente recintata con ringhiera in ferro e rete metallica a paletti. Lo spazio esterno è parzialmente pavimentato con una pavimentazione in calcestruzzo sui lati est e sud del fabbricato, da dove si accede al portone ed al vano scala ed all'opificio al piano terra, mentre a nord e ad ovest è destinato a verde privato con un piccolo marciapiede di bordo al fabbricato.

Le strutture portanti sono del tipo intelaiato in cemento armato. La copertura è del tipo a falde, con travi di legno lamellare poggiate su quinte in muratura; al di sopra di esse sono presenti un tavolato dello spessore di cm 4 e un manto di copertura realizzato con una doppia guaina bituminosa.

L'accesso all'interno del fabbricato avviene al piano terra attraverso ampie aperture dotate di sole saracinesche metalliche nella maggior parte della zona opificio e di saracinesche metalliche ed infissi vetrati in alluminio nella zona di quest'ultimo destinata ad ufficio; l'accesso è altresì possibile da un portone in legno posto al piano terra sul fronte sud, dal quale, attraverso un vano scala, si ha ingresso nei locali a piano terra e alle unità immobiliari poste al piano primo; il vano scala, con scala a doppia rampa, è rifinito con pavimenti e gradini in marmo ed è classificato come bene comune non censibile.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Nonostante la scarsa cura della corte esterna, la quale presenta vegetazione infestante in più punti, e piccoli ammaloramenti nella tinteggiatura, complessivamente il fabbricato versa in buone condizioni di manutenzione.

Nell'allegato F è riportato il rilievo fotografico del fabbricato.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliare A - Locale opificio

L'unità immobiliare è composta da un ampio locale, con annesso servizio igienico, originariamente destinato alla sagomatura di acciaio in barre da cemento armato.

Attualmente il locale risulta suddiviso in due ambienti mediante la costruzione di una parete di separazione in cartongesso; il primo, di maggiori dimensioni, è adibito a deposito, mentre il secondo, posto sul lato sud-est dell'edificio, è utilizzato come ufficio (vedi allegato D – Planimetria di rilievo).

L'immobile risulta accessibile su tutti i lati direttamente dall'esterno, nonché dalla porta interna, del tipo REI, comunicante con il disimpegno del vano scala condominiale; il porticato posto sui lati nord ed est è pertinenza esclusiva di tale unità immobiliare e censito con il medesimo sub catastale dell'opificio (sub 9).

Tutti gli accessi dall'esterno sono muniti di serrande in acciaio del tipo a liste piane avvolgibili a rotolo. Gli infissi sono in alluminio pre-verniciato, con le finestre sono protette da zanzariere e grate in ferro, mentre le porte interne sono in alluminio pre-verniciato (servizi igienici) e in legno tamburato (ufficio).

Il locale ha pavimentazione in calcestruzzo con finitura superficiale colorata al quarzo nella parte adibita a deposito, nell'ufficio e lungo tutto il porticato esterno; nel servizio igienico, invece, si rileva la presenza di rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato.



Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in tutti gli ambienti, al grezzo esclusivamente al soffitto del locale adibito a deposito, e tinteggiate nella zona ufficio e servizi igienici.

L'altezza interna dei locali è pari a 3 m.

L'impianto elettrico è del tipo esterno a canalina nel locale deposito, sottotraccia nei locali ufficio e servizi igienici. Il locale è inoltre munito di impianto d'allarme volumetrico.

Il rilievo fotografico dello stato dei luoghi è riportato nell'allegato F.

Unità immobiliare B - Appartamento ad uso ufficio

L'unità in esame occupa il fronte del fabbricato posto al primo piano sul lato nord; è composta da un vano d'ingresso, tre vani, di cui uno molto ampio, un disimpegno, un servizio igienico ed un ampio terrazzo in parte coperto.

L'immobile ha destinazione catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), ed è stato assentito come ufficio dell'opificio posto a piano terra; tuttavia, attualmente risulta utilizzato come estensione del limitrofo appartamento residenziale, con i tre vani su menzionati destinati a salone (quello più ampio), studio e camera da letto (quello di minore dimensione). Per tale utilizzo è stata realizzata una apertura dotata di porta interna in legno tamburato nella parete di divisione con l'appartamento limitrofo, in corrispondenza della cucina di quest'ultimo (vedasi allegato E – planimetria di rilievo).

L'intera unità immobiliare è circoscritta dalla porzione di terrazzo parzialmente coperto ad essa pertinente, alla quale si accede attraverso ampie aperture finestrate sul fronte nord ed est; il terrazzo è pavimentato con piastrelle di monocottura ed ha parapetti in parte in muratura ed in parte costituiti da ringhiera metallica; in alcune zone, i parapetti in muratura sono sormontati da un infisso vetrato scorrevole in alluminio che chiude le zone per limitare l'effetto del vento.

L'altezza interna dell'appartamento, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa 2,80 metri.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, mentre le porte interne sono in legno massello; gli infissi esterni, a battente e a taglio termico, sono realizzati in alluminio-legno con persiane esterne alla romana, anch'esse in alluminio.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti, compresi quelli del servizio igienico, sono realizzati con listoni di parquet in legno massello.

Il bagno dell'appartamento è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia ed ha pareti rivestite in lastre di pietra naturale per un'altezza di circa un metro.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente il bagno.

L'impianto di riscaldamento, del tipo a radiatori in alluminio, è alimentato da un termocamino installato nel vano adibito a salone.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi buono.



Il rilievo fotografico dello stato dei luoghi è riportato nell'allegato F.

Unità immobiliare C - Appartamento ad uso residenziale

L'unità in esame occupa il fronte del fabbricato posto al primo piano sul lato sud ed ha pertinenza al piano terra sullo stesso lato del fabbricato; è composta, al primo piano, da ingresso, cucina, ripostiglio, due camere di cui una con spogliatoio, due bagni, un balcone ed un ampio terrazzo coperto, ed al piano terra da una cantina con annesso bagno e ripostiglio sottoscala.

L'immobile ha destinazione catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), ed è stato assentito come abitazione del custode dell'opificio posto a piano terra; tuttavia, attualmente risulta utilizzato come residenza del proprietario, con il collegamento, di cui sopra si è detto, all'appartamento ad uso ufficio limitrofo (vedasi allegato D – planimetria di rilievo piano terra nonché allegato E – planimetria di rilievo piano primo).

La pertinenza al piano terra ha accesso dal vano scala attraverso un portoncino blindato ad un solo battente; i pavimenti sono in piastrelle di gres, il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia ed ha pareti rivestite in piastrelle di monocottura per un'altezza di metri 2,20. Le porte interne sono di alluminio tamponate con pannelli di bachelite, le finestre sono in alluminio pre-verniciato e, come nel caso dell'opificio, munite di zanzariere e grate di protezione in ferro. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente il bagno.

L'impianto di riscaldamento, con radiatori in alluminio in ogni ambiente, è collegato a quello dell'appartamento di cui gli ambienti sono pertinenza.

L'appartamento al piano primo ha accesso dal vano scala attraverso un portoncino blindato ad un battente; le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni a battente e a taglio termico realizzati in alluminio-legno, con persiane esterne alla romana, anch'esse in alluminio.

L'altezza interna dell'appartamento, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa 2,80 metri.

Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti, compresi quelli di un servizio igienico, sono realizzati con listoni di parquet in legno massello; le pareti del bagno con pavimento in parquet sono rivestite in lastre di pietra naturale per un'altezza di circa un metro. L'altro bagno, così come il ripostiglio, ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres. Ambedue i bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia.

Balcone e terrazzo dell'unità immobiliare sono coperti e con parapetti in muratura sormontati da infissi vetrati scorrevoli in alluminio che chiudono verticalmente gli stessi per limitare l'effetto del vento; i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente i bagni, la cucina ed il ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento, del tipo a radiatori in alluminio e termoarredi nei bagni, è alimentato da una caldaia murale a gas installata sul balcone.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi buono.



Il rilievo fotografico dello stato dei luoghi è riportato nell'allegato F.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

Trattasi di immobili strumentali costruiti in zona industriale nell'anno 2002 e con interventi di modifica nell'anno 2012; essendo trascorsi oltre 5 anni dalla fine dell'intervento e dagli interventi di modifica, la vendita è esente da IVA, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto.

2.4 QUESITO N° 3 (COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967)

Provveda l'esperto 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.

La costruzione dell'immobile è iniziata in data successiva al 2 settembre 1967, giusta Concessione Edilizia n° 534 rilasciata dal comune di Marano Principato il 23 luglio 2002.

2.5 QUESITO N° 4 (REGOLARITÀ URBANISTICA)

Provveda l'esperto 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 specifichi 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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.

Il fabbricato di che trattasi è stato edificato su un lotto di terreno di proprietà del debitore esecutato nell'anno 2002; il lotto, allora contraddistinto in Catasto Terreni del comune di Marano Principato con la particella 793 del foglio 7 (vedasi visura storica per immobile in allegato B), aveva estensione pari a 1980 mq, ricadenti interamente in Zona Omogenea D2 (zona D industriale) del vigente Programma di Fabbricazione (vedasi allegato G).

La costruzione dell'immobile è stata assentita con Concessione Edilizia n° 534 rilasciata dal comune di Marano Principato il 23 luglio 2002 e successiva D.I.A. in Variante n° 281 del 14 giugno 2005.

Per gli immobili, come sopra assentiti, è stato rilasciato dal comune di Marano Principato certificato di agibilità con riferimento registro n° 220/11 del 22 luglio 2011

Successivamente, è stato rilasciato dal comune di Marano Principato Permesso di Costruire n° 765 del 7 dicembre 2012, con il quale venivano autorizzati variazioni prospettiche all'edificio già realizzato. Le variazioni riguardavano l'installazione di infissi scorrevoli a parziale chiusura dei terrazzi, per salvaguardare gli stessi dagli agenti atmosferici.

Non risulta in atti nuova certificazione di agibilità successiva a quest'ultimo Permesso di Costruire, a seguito del quale sono state aggiornate le planimetrie catastali con assegnazione di nuovi subalterni al locale opificio (ex sub 4 e attualmente sub 9) ed all'appartamento residenziale (ex sub 6 ed attualmente sub 10).

La documentazione relativa ai su menzionati titoli abilitativi edilizi è allegata sotto la lettera H.



In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) All'interno del locale opificio – sub 9, realizzazione di un parete divisoria in cartongesso, non presente nei progetti assentiti e nelle planimetrie catastali;
- 2) Lieve spostamento, rispetto al progetto assentito ed alla planimetria catastale, della parete divisoria tra il locale wc dell'opificio sub 9 e l'adiacente locale wc della cantina pertinenziale del sub 10;
- 3) Vano porta di comunicazione tra l'appartamento residenziale sub 10 e l'appartamento uso ufficio sub 5, non riportato nei progetti assentiti e nelle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate al piano terra e di cui ai punti 1 e 2, si rileva che le stesse sono variazioni non sostanziali da un punto di vista urbanistico e che possono essere sanate con la presentazione di CILA in sanatoria, nonché di nuove planimetrie catastali riportanti l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi, con un costo complessivo delle operazioni stimato in Euro 1.500 circa.

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 3, si ritiene necessario ripristinare la muratura eliminando il vano di passaggio nella parete che divide le due unità immobiliari, così da ripristinare l'indipendenza dei due immobili e la conformità con i progetti assentiti e le planimetrie catastali, rendendo possibile la vendita separata dei due appartamenti. Il costo complessivo dell'intervento di ripristino si stima in complessivi Euro 500 circa.

I costi per sanare le difformità riscontrate andranno sottratti dai valori di ciascun immobile come appresso riportato:

• locale opificio – sub 9 – quota parte costi pari a € 1500/2	➔	€	750
• appart. residenziale – sub 10 – quota parte costi pari a € 1500/2 + € 500/2	➔	€	1.000
• appart. ufficio – sub 5 – quota parte costi pari a € 500/2	➔	€	250

2.6 QUESITO N° 5 (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)

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

Trattasi di fabbricati e pertanto non necessita certificato di destinazione urbanistica.

2.7 QUESITO N° 6 (RISPONDEZZA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI)

Provveda l'esperto 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 dove mancante; provveda, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Gli estremi catastali degli immobili costituenti il compendio pignorato, riportati dettagliatamente come risposta al precedente quesito n° 1, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Occorre aggiornare le planimetrie catastali dei subalterni 9 e 10 in accordo con quanto riportato al paragrafo 2.5.



2.8 QUESITO N° 7 (INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI)

Provveda l'esperto 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.

All'atto della notifica del pignoramento (02.03.2021) gli immobili oggetto di pignoramento erano di titolarità della parte esecutata, società [REDACTED] S.r.l. con sede in Cosenza – P.IVA [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto il terreno sul quale è stato edificato quanto di interesse, con atto di compravendita rogato per notar Carlo Viggiani il 7 novembre 2001, rep. 56763, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 novembre 2001 ai nn. 24153/19260 di formalità dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

2.9 QUESITO N° 8 (TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI)

Provveda l'esperto 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.

Dalla certificazione notarile presente in atti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato, società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] – P.IVA [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per acquisto del terreno sul quale è stato edificato quanto di interesse, con atto di compravendita rogato per notar Carlo Viggiani il 7 novembre 2001, rep. 56763, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 novembre 2001 ai nn. 24153/19260 di formalità dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

In riferimento all'atto rogato dal Notaio Viggiani Carlo il 07 novembre 2001, Repertorio 56763, risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 dicembre 2004 ai NN.35713/25095 di formalità.

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], quanto alienato, era pervenuto per successione in morte della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) l' [REDACTED] e deceduta l' [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 17 dicembre 2015 al numero 2680 volume 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5 febbraio 2016 ai NN.3086/2621 di formalità.

Attualmente, dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del Codice di Procedura Civile presente in atti (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) risulta che nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rogata dal Notaio Viggiani Carlo il 15 dicembre 2004, Repertorio 65106/20782, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 dicembre 2004 ai NN. 35716/7195 di formalità in favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] P.I. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] - P.I. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 420.000,00 (capitale di Euro 210.000,00);
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 05 luglio 2012, Repertorio 1100, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 luglio 2013 ai NN. 19528/1692 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] IN SIGLA "[REDACTED] S.R.L." con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 161.081,94);
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 05 luglio 2012, Repertorio 1100, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 luglio 2013 ai NN. 19529/1693 di formalità in favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] S.R.L. IN SIGLA "[REDACTED] S.R.L." con sede in [REDACTED] ([REDACTED] P.I. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (capitale di Euro 40.000,00);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Cosenza il 16 giugno 2015, Repertorio 1068, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 luglio 2015 ai NN. 15148/12449 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] e contro la società [REDACTED] S.R.L. IN SIGLA "[REDACTED] S.R.L." con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Cosenza il 02 marzo 2021, Repertorio 546, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 maggio 2021 ai NN. 12318/9738 di formalità in favore di [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] e contro la società "[REDACTED] S.R.L." con sede in [REDACTED] ([REDACTED] - P.I. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).



2.10 QUESITO N° 9 (SUPERFICI E VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI)

Provveda l'esperto 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.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Unità immobiliare A - Locale opificio

Il locale opificio ha una superficie calpestabile di mq 306,65; la superficie interna, al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri, è invece pari a **307,66 mq**, che salgono a **mq 332,38 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dai locali adiacenti (vedasi allegato D – planimetria di rilievo).

Il porticato di pertinenza ha una superficie lorda di mq 198,91.

L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **3,00 metri**.

La superficie commerciale dell'opificio è stata calcolata secondo le sue caratteristiche intrinseche e le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare, si è giunti ad una **superficie commerciale dell'opificio pari a 352,27 mq**, sommando la sua superficie lorda ad una aliquota pari al 10% della superficie lorda del porticato.

Unità immobiliare B - Appartamento ad uso ufficio

L'appartamento ad uso ufficio ha una superficie calpestabile di mq 112,83; la superficie interna, al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri, è invece pari a **115,00 mq**, che salgono a **mq 125,83 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dai locali adiacenti (vedasi allegato E – planimetria di rilievo).

La porzione di terrazzo di pertinenza ha una superficie calpestabile totale di mq 267,42 che diventano **282,84 mq di superficie lorda** con l'incidenza dei muri di parapetto.

L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **2,80 metri**.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata secondo le sue caratteristiche intrinseche e le consuetudini del mercato immobiliare della zona, tenendo in debito conto la destinazione dello stesso ad uso ufficio, che riduce drasticamente il coefficiente di ragguaglio delle superfici a terrazzo. In particolare, si è giunti ad una **superficie commerciale dell'appartamento pari a 154.11 mq**, sommando la sua superficie lorda ad una aliquota pari al 10% della superficie lorda del terrazzo.

Unità immobiliare C - Appartamento ad uso residenziale

L'appartamento ad uso residenziale ha una superficie calpestabile di mq 87,94; la superficie interna, al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri, è invece pari a **91,00 mq**, che salgono a **mq 100,91 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dai locali adiacenti (vedasi allegato D – planimetria di rilievo piano terra nonché allegato E – planimetria di rilievo piano primo).



La pertinenza dell'appartamento posta al piano terra **ha una superficie calpestabile di mq 23,91; la superficie interna**, al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri, è invece pari a **24,19 mq**, che salgono a **mq 28,55 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dai locali adiacenti

La porzione di terrazzo e il balcone di pertinenza hanno una superficie calpestabile complessiva di mq 57,16 che diventano **64,06 mq di superficie lorda** con l'incidenza dei muri di parapetto.

L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **3,00 metri nei locali del piano terra**, mentre **al primo piano** è pari a **2,80 metri**.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata secondo le sue caratteristiche intrinseche e le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare, si è giunti ad una **superficie commerciale dell'appartamento pari a 147,22 mq**, sommando la sua superficie lorda ad una aliquota pari al 50% della superficie lorda della pertinenza al piano terra ed al 50% della superficie lorda di balcone e terrazzo.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Per la stima degli immobili in esame si è fatto ricorso al metodo **MARKET COMPARISON APPROACH**, generalmente conosciuto con la sigla **MCA o Metodo del confronto di mercato**; nel *Codice delle valutazioni immobiliari* pubblicato da Tecnoborsa, IV ed. 2011, tale metodo viene considerato *il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo* e definito come *una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)*.

In particolare, tale metodo parte dal principio fondante che il cliente non sia disposto a pagare un immobile più del prezzo espresso dal mercato reale in quello specifico periodo. Il valore di mercato è definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili (tre è il numero consigliato), definiti comparabili (comparables), simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia. Dei due o più elementi di confronto bisogna però conoscere tutti gli elementi urbanistici, manutentivi, catastali ed il prezzo di compravendita.

Gli elementi fondamentali da tener presente per quanto riguarda l'immobile oggetto della valutazione e i comparabili sono i seguenti:

- *Superficie commerciale e delle singole pertinenze;*
- *Stato manutentivo dell'immobile;*
- *Stato manutentivo del fabbricato;*
- *Numero di bagni presenti;*
- *Vetustà media dei bagni;*
- *Presenza di ascensore;*
- *Vetustà dell'ascensore;*



- *Andamento del mercato immobiliare generale e in particolare per la specifica tipologia di immobile oggetto di valutazione;*
- *Data di rilevazione del valore per i comparabili*

Il principio alla base del metodo MCA è quello di riportare le caratteristiche economiche e di manutenzione dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione attraverso una serie di somme o sottrazioni, al fine di ottenere il prezzo equivalente dei due immobili qualora questi avessero le esatte caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Questo significa che se il comparabile 1 risulta essere un immobile di 75 mq con uno stato manutentivo ottimo e due bagni, mentre l'immobile oggetto di valutazione è di 65 mq con uno stato manutentivo buono e un bagno, il calcolo MCA provvederà a decurtare dal comparabile quanto segue:

- il valore imputabile ai 15 mq aggiuntivi,
- il costo imputabile alla realizzazione di un servizio aggiuntivo
- il costo imputabile al passaggio da uno stato manutentivo buono ad uno ottimo

Lo stesso principio si applicherà a tutti i comparabili individuati. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si otterranno quindi i prezzi teorici. Tali prezzi non dovranno presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA.

Nel caso in esame, dopo una accurata ricerca presso numerose agenzie immobiliari, sono stati individuati alcuni immobili simili a quello in esame e posti nelle sue immediate vicinanze, o comunque all'interno della stessa zona. Utilizzando tali immobili come comparabili, l'applicazione del metodo MCA ha portato ad un valore di stima unitario pari a 500,00 €/mq per l'opificio, a 750,00 €/mq per l'appartamento residenziale e per l'ufficio; i valori di stima individuati per le unità abitative risultano peraltro allineati nell'intervallo di valori suggeriti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori riportati nell'allegato I.

I valori commerciali degli immobili si otterranno moltiplicando la loro superficie commerciale per il valore unitario di stima come sopra individuato; di seguito si riportano i valori per ciascun immobile.

Unità immobiliare A - Locale opificio

L'opificio ha una superficie commerciale pari a 352,27 mq; moltiplicando tale superficie per il valore di stima unitario di 500,00 €/mq si avrà che il valore dell'opificio è pari a:

$$V = (352,27 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 176.135,00$$

Detraendo i costi per sanare le difformità urbanistiche riscontrate, si giungerà ad un **valore commerciale dell'opificio pari a:**

$$V_c = \text{€ } 176.135,00 - \text{€ } 750,00 = \text{€ } 175.385,00$$



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, si avrà che il valore finale del locale opificio è pari a:

$$V_{FINALE} = \text{€ } 149.000,00 \text{ IN C.T.}$$
$$(\text{EURO CENTOQUARANTANOVEMILA}/00)$$

Unità immobiliare B - Appartamento ad uso ufficio

L'appartamento ad uso ufficio ha una superficie commerciale pari a 154,11 mq; moltiplicando tale superficie per il valore di stima unitario di 750,00 €/mq si avrà che il valore dell'appartamento ad uso ufficio è pari a:

$$V = (154,11 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 115.582,00$$

Detraendo i costi per sanare le difformità urbanistiche riscontrate, si giungerà ad un **valore commerciale dell'appartamento ad uso ufficio pari a:**

$$V_c = \text{€ } 115.582,00 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 115.332,00$$

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, si avrà che il valore finale dell'appartamento ad uso ufficio è pari a:

$$V_{FINALE} = \text{€ } 98.000,00 \text{ IN C.T.}$$
$$(\text{EURO NOVANTOTTOMILA}/00)$$

Unità immobiliare C - Appartamento ad uso residenziale

L'appartamento ad uso residenziale ha una superficie commerciale pari a 147,22 mq; moltiplicando tale superficie per il valore di stima unitario di 750,00 €/mq si avrà che il valore dell'appartamento ad uso ufficio è pari a:

$$V = (147,22 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 110.415,00$$

Detraendo i costi per sanare le difformità urbanistiche riscontrate, si giungerà ad un **valore commerciale dell'appartamento ad uso ufficio pari a:**

$$V_c = \text{€ } 110.415,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 109.415,00$$

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, si avrà che il valore finale dell'appartamento ad uso ufficio è pari a:

$$V_{FINALE} = \text{€ } 93.000,00 \text{ IN C.T.}$$
$$(\text{EURO NOVANTATREMILA}/00)$$



2.11 QUESITO N° 10 (LOTTI)

Provveda l'esperto a formulare 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.

Non si ritiene tecnicamente ed economicamente conveniente suddividere i beni pignorati per la formazione di più lotti. Pertanto, ciascuno dei tre immobili sarà venduto nella sua interezza.

2.12 QUESITO N° 11 (POSSESSO DEL BENE)

Provveda l'esperto 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 alleghi 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 peso, 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.

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dal sig. [REDACTED], amministratore della società "[REDACTED] S.R.L.", che utilizza come residenza familiare gli appartamenti posti al primo piano e come deposito i rimanenti locali.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Non risulta costituito condominio e non sono previste spese fisse di gestione o manutenzione.

2.13 QUESITO N° 12 (PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ)

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.14 QUESITO N° 13 (PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le planimetrie degli immobili sono riportate negli allegati D ed E; la documentazione fotografica rappresentante lo stato dei luoghi è riportata nell'allegato F.

2.15 QUESITO N° 14 (SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI)

Provveda l'esperto 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.

La separata e succinta descrizione dei lotti è allegata in calce alla presente e depositata telematicamente in separato documento.

2.16 QUESITO N° 15 (PERIZIA DI STIMA CON DATI PERSONALI OSCURATI)

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 02/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura vendita.

La versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 02/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) è depositata telematicamente.



SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 43/2021 DEL R. G. E.
promossa ad istanza della [REDACTED] S.R.L.
nei confronti di

“ [REDACTED] – IN SIGLA [REDACTED] S.R.L. ”

LOTTO N° 1 – LOCALE OPIFICIO SITO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

PIENA PROPRIETÀ DI UN LOCALE OPIFICIO UBICATO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, ALLA VIA CADUTI DELLE FOIBE N° 11, AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE.

L'OPIFICIO È COMPOSTO DA DUE LOCALI, UN SERVIZIO IGIENICO ED AMPIO PORTICATO COPERTO PERTINENZIALE.

L'OPIFICIO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 306,65 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 332,38; IL PORTICATO COPERTO DI PERTINENZA HA UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 198,91. L'ALTEZZA INTERNA DELL'OPIFICIO È PARI A METRI 3,00.

L'OPIFICIO CONFINA SU PIÙ LATI CON CORTE COMUNE (SUB. 8), CON VANO SCALA CONDOMINIALE (SUB 7), NONCHÉ CON CANTINA DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO RESIDENZIALE SUB 10..

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, IN DITTA “ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ”, IN SIGLA “ [REDACTED] S.R.L. ”, CON SEDE IN [REDACTED] C.F. [REDACTED] AL FOGLIO 7, P.LLA 976 SUB 9, VIA PANTUSA SNC, PIANO T, CATEG. D/1, R.C. € 2.698,00.

L'OPIFICIO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

PREZZO BASE € **149.000,00**
(EURO CENTOQUARANTANOVEMILA/00)

LOTTO N° 2 – APPARTAMENTO USO UFFICIO SITO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO UFFICIO UBICATO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, ALLA VIA CADUTI DELLE FOIBE N° 11, AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA UN VANO D'INGRESSO, TRE VANI, DI CUI UNO MOLTO AMPIO, UN DISIMPEGNO, UN SERVIZIO IGIENICO ED UN AMPIO TERRAZZO PERTINENZIALE IN PARTE COPERTO.

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 112,83 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 125,83; IL TERRAZZO PERTINENZIALE HA UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 282,84. L'ALTEZZA INTERNA DELL'APPARTAMENTO È PARI A METRI 2,80.

L'APPARTAMENTO CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE COMUNE SU PIÙ LATI (SUB 8), CON VANO SCALA CONDOMINIALE (SUB 7) E CON APPARTAMENTO RESIDENZIALE (SUB 10).

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, IN DITTA “ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ”, IN SIGLA “ [REDACTED] S.R.L. ”, CON SEDE IN [REDACTED] C.F. [REDACTED] AL FOGLIO 7, P.LLA 976 SUB 5, VIA PANTUSA SNC, PIANO 1, CATEG. D/7, R.C. € 1.410,00.

L'APPARTAMENTO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

PREZZO BASE € **98.000,00**
(EURO NOVANTOTTOMILA/00)



LOTTO N° 3 – APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE (ALLOGGIO DEL CUSTODE) UBICATO IN COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, ALLA VIA CADUTI DELLE FOIBE N° 11, AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE, CON CANTINA PERTINENZIALE AL PIANO TERRA DELLO STESSO FABBRICATO.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO AL PRIMO PIANO DA INGRESSO, CUCINA, RIPOSTIGLIO, DUE CAMERE DI CUI UNA CON SPOGLIATOIO, DUE BAGNI, UN BALCONE ED UN AMPIO TERRAZZO COPERTO, ED AL PIANO TERRA DA UNA CANTINA CON ANNESSO BAGNO E RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA.

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 87,94 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 100,91; IL TERRAZZO PERTINENZIALE ED IL BALCONE HANNO UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA DI MQ 64,06, LA CANTINA PERTINENZIALE HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 23,91 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 28,55. L'ALTEZZA INTERNA DELL'APPARTAMENTO È PARI A METRI 2,80 AL PRIMO PIANO E METRI 3.00 AL PIANO TERRA.

L'APPARTAMENTO CONFINA AL PIANO TERRA CON CORTE COMUNE SU DUE LATI (SUB 8), CON VANO SCALA CONDOMINIALE (SUB 7) E CON OPIFICIO (SUB 9), MENTRE AL PIANO PRIMO CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE COMUNE SU TRE LATI (SUB 8), CON VANO SCALA CONDOMINIALE (SUB 7) E CON APPARTAMENTO AD USO UFFICIO (SUB 5)..

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, IN DITTA "██████████ ██████████ ██████████ ██████████", IN SIGLA "██████████ S.R.L.", CON SEDE IN ██████████ C.F. ██████████ AL FOGLIO 7, P.LLA 976 SUB 10, VIA PANTUSA SNC, PIANO T-1, CATEG. A/3, CL. 1, CONSISTENZA 6 VANI, SUPERF. CATASTALE 124 MQ, TOTALE ESCLUSO AREE SCOPERTE 113 MQ, R.C. € 309,87.

L'APPARTAMENTO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

PREZZO BASE € **93.000,00**
(EURO NOVANTATREMILA /00)

