

Tribunale di Cosenza
Settore Civile – Sezione Fallimentare

FALLIMENTO – N. 9/2013
Sentenza n. 9/13 R. F.

Giudice Delegato al Fallimento: dott.ssa Francesca Goggiamani

Curatore del Fallimento: avv. Antonello Bruno (CS)

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

1. Premessa

Il sottoscritto arch. Michele Panza, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 771, con studio in Cosenza in Via P. Rossi 42, con incarico in data 20 Settembre 2013 è stato nominato, dal Curatore del Fallimento "N. 9/2013." (Sent. n. 9/13 R.F.) avv. Antonello Bruno, quale "Operatore Esperto per la Valutazione degli Immobili acquisiti al Fallimento".

In medesima data, il Curatore, al fine di procedere alla stima degli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, formulava i seguenti quesiti:

1. Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento indicando il Comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

2. Accertare con riferimento alla Legge 28.02.1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, sul Condono Edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

3. Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

4. Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.

5. Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

6. Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.

7. Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.

8. Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.

9. Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

10. Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento e predisporre, sulla base dei

documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

11. *Redigere la perizia anche su supporto digitale.*

Il Curatore consegnava, inoltre, visure delle consistenze immobiliari della s.n.c. fallita nonché dei singoli soci illimitatamente responsabili e copia della domanda di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; quindi, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 60 dalla nomina per l'espletamento dell'incarico.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto, nei giorni seguenti il conferimento dell'incarico, studiata la documentazione consegnatagli, avviava il regolare inizio delle operazioni peritali.

Bisogna subito precisare che la ditta XXX. è intestata a XXXXXE a XXXX, questo al fine di evitare confusione con omonimi che verranno citati in questa perizia e ai quali accanto al nome verrà indicato l'anno di nascita al fine di distinguerli dai soggetti suindicati.

Detto questo, il sottoscritto effettuava una prima ricognizione, con estrazione di porzioni di mappa, presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali in data 26.09.2013, al fine di meglio localizzare alcuni degli immobili presenti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Le operazioni peritali proseguivano, quindi, con il sopralluogo, avvenuto il giorno 27.09.2013 in Belsito (CS), in Contrada Cona, presso due degli immobili oggetto della stima nonché sedi della Ditta fallita, alla presenza del Curatore avv. Antonello Bruno E XXXX.

Nel corso di questo primo sopralluogo, il sottoscritto constatava alcune anomalie fra quanto riportato nelle mappe catastali e lo stato dei luoghi, riservandosi di approfondire la ricerca per accertare la natura delle stesse. Eseguiva, anche, il rilievo fotografico esterno e interno degli immobili.

Il sottoscritto effettuava, pertanto, le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali (*ex Catasto*) in data 27.09.2013; 07.10.'13; 08.10.'13; 11.10.'13; 18.10.'13; 22.11.'13; 03.01.2014 acquisendo le visure storiche degli immobili, le planimetrie catastali e gli stralci di mappa, e presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei registri immobiliari*) in data 04.10.2013; 08.10.2013; 18.10.201; acquisendo l'elenco degli immobili intestati alla ditta XXX., a XXX XXX, a XXXX nonché alcune trascrizioni e iscrizioni.

Nel corso di tali operazioni, il sottoscritto verificava che molti degli immobili acquisiti al fallimento erano in verità (*per cambiamento dei riferimenti catastali nel tempo*) già inclusi in un fondo patrimoniale (*pertanto inalienabili*) e che degli immobili da acquisire al fallimento, fra cui il capannone sede della s.n.c. fallita, dopo una visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito in data 08.11.2013, la documentazione visionata faceva sorgere alcuni dubbi, circa la legittimità urbanistica e gli estremi di proprietà del suolo su cui insistono gli immobili stessi, tali da dover chiedere, sia al Comune di Belsito (*prot.2368 del 12.11.2013*) che all'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali (*prot.8637 del 15.11.2013*), copia conforme all'originale di tutta la documentazione relativa al fine di verificare la regolarità degli stessi. In particolare, sempre in data 15.11.2013, il sottoscritto acquisiva, presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche l'elenco degli immobili di xxx fu xxx (*ex proprietario di un terreno, acquisito per usucapione da XXXX che ha venduto poi alla XXXXX*) e le trascrizioni di esproprio prefettizio notificategli ricadenti su terreni de quo.

Vista l'imprevedibilità di tali eventi, in data 18.11.2013 lo stesso era, quindi, costretto a chiedere al Curatore una proroga di 60 giorni al fine di espletare l'incarico ricevuto che lo stesso concedeva.

Le difficoltà incontrate presso gli Uffici-Archivi dell'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, nel reperire la documentazione necessaria, inducevano il sottoscritto, inoltre, per una visione più completa e puntuale, a richiedere copia della documentazione di esproprio di cui sopra anche alla Prefettura di Cosenza (*in data 10.12.2013*).

In data 17.12.2013 lo stesso ritirava presso il Comune di Belsito la documentazione richiesta e, in data 20.12.2013, quella presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali.

In data 20.12.2013 la Prefettura di Cosenza chiedeva formalmente di conoscere ulteriori dati al fine di "*adempiere a quanto richiesto ... in considerazione del lunghissimo tempo trascorso dalla definizione della procedura e dai numerosi traslochi effettuati da questo ufficio*" e, pertanto, il sottoscritto, visto che incombevano le feste natalizie e di fine anno, in data 03.01.2014 inoltrava alla Prefettura ulteriore lettera, con altri dettagli, per avere la documentazione richiesta.

Subito dopo l'epifania, tramite contatto telefonico, la Prefettura comunicava che non aveva trovato niente in archivio, in quanto, in seguito alla chiusura della CASMEZ, tutto era stato spedito alla Regione Calabria. Nelle more di ricevere codesta comunicazione in forma scritta, pertanto, lo scrivente in data 10.01.2014 inoltrava formale richiesta alla Regione per avere conoscenza dei fatti relativi al suddetto esproprio e alle conseguenze del decreto regionale di autorizzazione allo spostamento della condotta dell'acquedotto ex CASMEZ.

In stessa data, il sottoscritto effettuava due sopralluoghi, dei quali ha redatto regolare verbale, uno all'immobile ubicato nel centro storico di Belsito e l'altro nuovamente al Capannone in C.da Cona, alla presenza del sig., del sig. e dell'ing. Michele Turco (*progettista e direttore dei lavori del Capannone*), anche per fotografare l'impianto fotovoltaico presente sul tetto.

Sulla scorta di quanto, informalmente, detto dall'ing. Turco circa la possibilità che esistesse una modifica al vincolo cimiteriale (*della quale non si aveva evidenza documentale*), il sottoscritto inviava, in data 15.01.2014, regolare PEC indirizzata al Sindaco nel quale chiedeva di conoscere gli estremi e l'iter amministrativo di tale supposta modifica, ma ad oggi non si è ricevuta alcuna risposta.

Inoltre, non avendo ricevuto riscontro neanche dalla Prefettura né dalla Regione, lo scrivente stilava una perizia "provvisoria" da inviare al Curatore e, contemporaneamente, in data 15.01.2014, si vedeva costretto a chiedere una proroga di ulteriori 60 giorni, al fine di espletare l'incarico ricevuto, che il Curatore gli concedeva.

In medesima data, il sottoscritto faceva visita all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, per acquisire un'ulteriore visura ipocatastale.

Il 17.01.2014 la Prefettura inviava, tramite e-mail, copia della risposta alla richiesta dello scrivente del 20.12.2013 e del 03.01.2014 nella quale, con prot. n. 1993 del 15.01.2014, scriveva che <<... *si informa che lo scrivente ufficio non può evadere la richiesta, in quanto, con la soppressione prima della Casmez e poi dell'Agenzia per la promozione e lo sviluppo del Mezzogiorno ai sensi della legge 488/92, è venuta meno la titolarità della Prefettura nella materia di che trattasi ed i relativi fascicoli sono stati trasferiti alla Regione Calabria.*>> a firma del Vice Prefetto dott. Mariani.

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo del 10.01.2014 e della documentazione fornitagli

successivamente dal sig.riguardo all'impianto fotovoltaico, contattava telefonicamente il GSE perché gli venisse chiarito se esisteva o meno un contratto di Scambio sul Posto con la Ditta *de quo* e, a seguito della richiesta da parte dell'operatore telefonico di inviare una formale richiesta via e-mail, questa veniva inoltrata in data 30.01.2014 e in data 10.02.2014 il GSE rispondeva che <<... *dai controlli effettuati non risulta nessuna richiesta di scambio sul posto per l'azienda ...*>>.

Infine, il sottoscritto, in data 10.03.2014, faceva ulteriore visita all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, per acquisire nuovamente le visure ipocatastali degli immobili oggetto di valutazione per il fallimento della Ditta in questione, in quanto le stesse erano state aggiornate sulla scorta della perizia "provvisoria" stilata dallo scrivente; e in data 19.03.2014 acquisiva, sempre al medesimo ufficio, anche copia della "nuova" nota di trascrizione del fallimento.

Ancora oggi, 21.03.2014, la Regione Calabria non ha risposto alla richiesta di chiarimenti del 10.01.2014.

Con la documentazione in possesso, ed espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente valutazione degli immobili, rispondendo ai quesiti formulati dal Curatore del Fallimento.

3. Risposte ai quesiti n.1 e 2 (per esigenze di chiarezza si risponde contemporaneamente al quesito n.1 e n.2)

1. Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento indicando il Comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

2. Accertare con riferimento alla Legge 28.02.1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, sul Condono Edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che in data 11.03.2011, con atto pubblico del notaio Camilleri Stefano, XXX XXX costituiva "fondo patrimoniale" di una serie di immobili e in data 15.03.2011, con atto pubblico del notaio Camilleri Stefano, XXXX costituiva anch'egli "fondo patrimoniale" di una serie di immobili. Pertanto, è stata cura del sottoscritto verificare, attraverso le visure storiche, se fra gli immobili riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento ve ne fossero in verità (per cambiamento dei riferimenti catastali nel tempo) di già inclusi nei fondi patrimoniali (pertanto inalienabili) di cui sopra.

Per facilità di lettura, si riporta nelle due pagine seguenti due tabelle riepilogative di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) con indicati gli estremi catastali desunti dalla nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, gli estremi catastali generati da questi per modifiche avvenute nel tempo (soppressioni, variazioni, divisioni, demolizioni, ecc ...) e, quindi, gli estremi catastali attuali con indicato se il bene sia presente o meno nei suddetti "fondi patrimoniali" e/o se sia ancora di proprietà dei de quo.

Tabella riepilogativa dei terreni:

CATASTO TERRENI										
Comune	Fgl	Part		Fgl	Part			Fgl	Part	
BELSITO	4	193	soppressa ha generato	4	707	fondo patrim.				
				4	708	fondo patrim.				
BELSITO	6	142	soppressa ha generato	6	641	ente urbano				
BELSITO	6	144	soppressa ha generato	6	851	ente urbano	unita alla part 858	6	857	soppressa
							soppressa ha gener	6	858	soppressa
				6	852	ente urbano				
				6	853	ente urbano	unita alla part 487	6	855	soppressa
							soppressa ha gener	6	486	soppressa
				6	854	fondo patrim.				
BELSITO	6	755	soppressa ha generato	6	787	fondo patrim.				
				6	788	fondo patrim.				
BELSITO	6	757	soppressa ha generato	6	781	terreno non più intestato a XXXX ma a XXXX XXXX				
				6	782	fondo patrim.				
				6	783	fondo patrim.				
				6	784	fondo patrim.				
				6	785	terreno non più intestato a XXXX ma a XXXX XXXX				
				6	786	fondo patrim.				

Bisogna precisare che i fabbricati indicati, nella tabella soprastante, come non più intestati a XXXX ma ad altri, lo sono per avvenuta DIVISIONE con atto pubblico del notaio Zupi del 27.04.2006 repertorio n. 26088 registrato a Cosenza il 15.05.2006 n. 844.

Tabella riepilogativa dei fabbricati:

CATASTO FABBRICATI							
Comune	Fgl	Part	Sub				
BELSITO	6	415	1	area urbana non più intestata a XXXX ma a			
BELSITO	6	415	2	area urbana non più intestata a XXXX (1955) ma a			
BELSITO	6	415	3	area urbana non più intestata a XXXX (1955) ma a			
BELSITO	6	416 709	4	fabbricato A/3 non più intestato a XXXX ma a			
BELSITO	6	416	8	b.c.n.c. non più intestata a XXXX (1955) ma a			
BELSITO	6	416	12	area urbana non più intestata a XXXX (1955) ma a			
BELSITO	6	416	13	area urbana non più intestata a XXXX (1955) ma a			
BELSITO	6	416	15	area urbana non più intestata a XXXX (1955) ma a			
BELSITO	6	485	3	fabbricato A/2 facente parte del fondo patrimoniale			
BELSITO	6	486		soppressa per demolizione totale nel 2009			
BELSITO	6	487		b.c.n.c. relativo all'immobile fgl. 6 part. 485 sub 3 facente parte del fondo patrimoniale			
BELSITO	6	510		soppressa, ha generato la part. 641 sub 1. La Società ha acquistato la fgl 6 part 510, dal Comune di Belsito, il 27/06/1994			
				Fgl	Part	Sub	laboratorio C/3
				6	641	1	
					728	1	
					730	1	
BELSITO	6	641	3	fabbricato per attività industriale D/7			
BELSITO	6	852	1	autorimessa C/6 facente parte del fondo patrimoniale			
BELSITO	6	858	1	fabbricato A/3 facente parte del fondo patrimoniale			
BELSITO	7	52	4	fabbricato A/3 non più intestato a XXXX ma a			
BELSITO	7	52	5	area urbana non più intestata a XXXX ma a			
BELSITO	7	55	3	autorimessa C/6 non più intestata a XXXX ma a			
BELSITO	7	55	5	soppressa ha generato la part. 55 sub 3			
BELSITO	7	75	12	fabbricato A/4			

Bisogna precisare che i fabbricati indicati, nella tabella soprastante, come non più intestati a XXXX ma ad altri, lo sono per avvenuta DIVISIONE con atto pubblico del notaio Zupi del 27.04.2006 repertorio n. 26088 registrato a Cosenza il 15.05.2006 n. 844.

Riassumendo, all'attivo fallimentare sembrerebbe possano essere acquisiti solo i seguenti fabbricati:

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
1	BELSITO	6	641	1	C/3
			728	1	
			730	1	

2	BELSITO	6	641	3	D/7
----------	---------	---	-----	---	-----

3	BELSITO	7	75	12	A/4
----------	---------	---	----	----	-----

Individuiamoli, visivamente, su questa foto aerea, rispetto al nucleo centrale del Comune di Belsito (CS)



Prima di descrivere nel dettaglio i tre immobili suindicati, bisogna, però, necessariamente fare una premessa, al fine di capire meglio le incongruenze che il sottoscritto ha trovato e senza la quale non potrebbero essere correttamente individuati.

Con il n.1 ci riferiamo a un edificio “industriale” realizzato dal Comune di Belsito e originariamente adibito a “Mattatoio comunale” che, nel tempo, ha subito diverse variazioni.

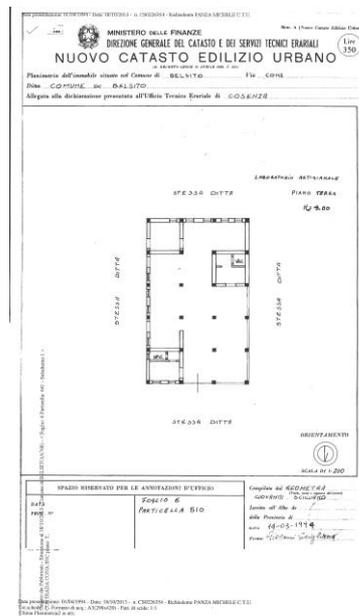
Con il n.2 ci riferiamo a un edificio “industriale” realizzato, nei primi anni 2000, dalla ditta XXX. e adibito a “Stabilimento per la produzione di manufatti in ferro battuto” che, nel tempo, ha subito qualche variazione.

Con il n.3 ci riferiamo a un edificio “civile” realizzato prima del 1967 (*epoca certificata dall'Ufficio Tecnico comunale*) e adibito a civile abitazione.

L'immobile n.1, cioè quello riportato nella visura catastale al **comune di BELSITO al foglio 6 particella 641 sub 1 – 728 sub 1 – 730 sub 1 di categoria C/3**, visionando la mappa catastale,



sembrerebbe essere l'edificio “industriale” adibito a “Stabilimento per la produzione di manufatti in ferro battuto” (*cioè quello indicato nella foto aerea con il n.2*); ma, stampando la planimetria catastale



ci si accorge che la pianta corrisponde al nucleo centrale dell'edificio “industriale” originariamente adibito a “Mattatoio comunale” (*cioè quello indicato nella foto aerea con il n.1*).

Viceversa, l'immobile n.2, cioè quello riportato nella visura catastale al **comune di BELSITO** al foglio 6 particella 641 sub 3 di categoria D/7, visionando la mappa catastale,



sembrerebbe essere l'edificio "industriale" originariamente adibito a "Mattatoio comunale" (cioè quello indicato nella foto aerea con il n. 1); ma, stampando la planimetria catastale,

Data: 18/10/2013 - n. CS0226360 - Richiedente PANZA MICHELE

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	Dichiarazione protocollo n. CS0478809 del 02/12/2003 Planimetria di u.i.u.in Comune di Belsito Contrada Cona oiv.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 641 Subalterno: 3	Compilata da: TURCO Michele Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza N. 2124

Scheda n. 1 Scala 1:500

CORSO DEI FABBRICATI - SINGOLARE IL 18/10/2013 - Comune di BELSITO(A7687) - < Foglio: 6 Particella: 641 - Subalterno 3 ->
 CONTRADA CONA piano: T-1;

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 18/10/2013 - n. CS0226360 - Richiedente PANZA MICHELE
 Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

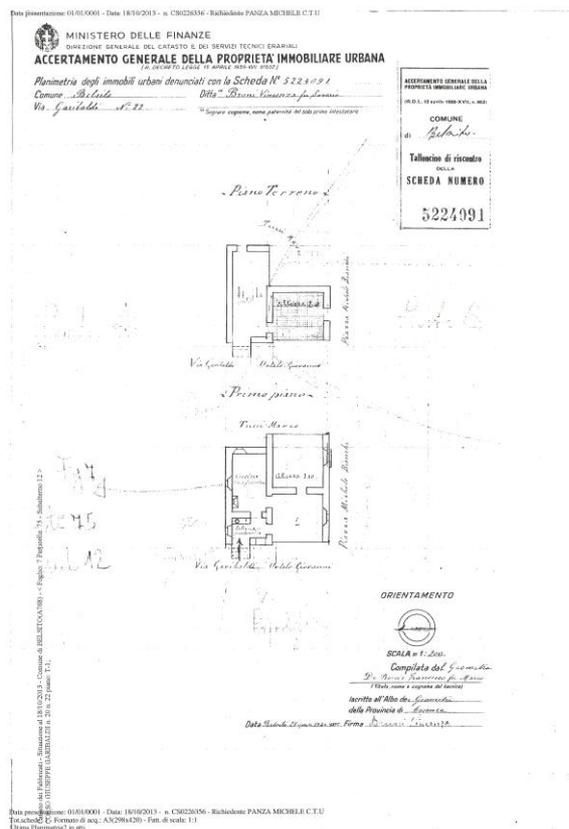
ci si accorge che la pianta corrisponde a quella dell'edificio "industriale" adibito a "Stabilimento per la produzione di manufatti in ferro battuto" (cioè quello indicato nella foto aerea

con il n.2).

L'immobile n.3, cioè quello riportato nella visura catastale al **comune di BELSITO** al **foglio 7** **particella 75 sub 12** di **categoria A/4**, non presenta incongruenze in quanto, visionando la mappa catastale,



si evince che, della più grande e intera particella 75, esso è solo una porzione che è appunto la sub 12, che è proprio l'edificio "civile" (cioè quello indicato nella foto aerea con il n.3); il tutto confermato, per ciò che concerne la sola individuazione planimetrico-mappale, anche dalla stampa della planimetria catastale.



Descriviamo ora l'immobile n. 1 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6).



La ditta "XXXXXXXX" (in quanto prima di diventare S.n.C. la società era S.d.F.) in data 27.06.1994, con atto pubblico di compravendita, Rep.23625 - registrato a Cosenza il 15.07.1994 al n.3570, rogante notaio Vittorio Fiore in Rogliano (CS), acquistava dal Comune di Belsito, per destinarlo all'esercizio della sua impresa, un "fabbricato (ex mattatoio comunale) ad una elevazione fuori terra, sito in territorio del Comune di Belsito alla via Cona, con annessa area scoperta che ne costituisce pertinenza, il tutto per una superficie complessiva di mq. 1260, confinante, nella sua interezza, a nord con terreno di proprietà del Comune di Belsito, ad est con restante terreno del Comune di Belsito e con strada, a sud con strada comunale Piano della Cona e con terreno degli eredi Sacco, ad Ovest con restante terreno del Comune di Belsito e con strada che porta al serbatoio della CASMEZ" di cui, oggi, possiamo vedere la pianta "originaria" facendo una visura catastale con relativa planimetria del seguente immobile:

	Comune di Belsito (Codice: A768)		
	Foglio 6		
	Particella	641	Sub 1
		728	Sub 1
		730	Sub 1
	Categoria	C/3	
	Classe	U	
	Consist.	250 m ²	
	Rendita	€ 787,60	

graffatura →

(Per non sbagliarsi nella comprensione dei dati è meglio far presente che la particella originaria di questo immobile, come riportato anche nell'atto notarile citato, era la 510 del foglio 6 del Comune di Belsito).

La pianta, l'aspetto esteriore e i volumi attuali dell'immobile sono molto variati per modifiche consistenti. Il sottoscritto ha chiesto documentazione, al Comune di Belsito, delle concessioni-licenze-permessi edilizi abilitativi. Dagli atti consegnatimi dall'Ufficio Tecnico del Comune ho desunto che, ad esclusione del rilascio della Concessione Edilizia 10/95 del 22.12.1995 – pratica edilizia n.214 – per la realizzazione di una "Tettoia in acciaio in aderenza al fabbricato esistente", su questo immobile sono state inoltrate all'Ufficio Tecnico comunale rispettivamente:

- Richiesta di concessione edilizia per "Realizzazione manto di copertura in c.a. su di un edificio adibito a laboratorio artigianale" in data 17.12.1994, che è stata DINIEGATA dall'Ufficio Tecnico comunale per parere negativo.
- Richiesta di "Concessione edilizia in sanatoria e di variante" in data 18.04.2003 prot. 1099 a seguito di Ordinanza di Demolizione prot. 691 del 13.03.2003. A tale richiesta l'Ufficio Tecnico comunale ha risposto con una richiesta d'integrazioni

prot. 1168 del 29.04.2003, alla quale il progettista ha risposto ritirando gli elaborati tecnici.

- Richiesta di “Concessione edilizia in sanatoria e di variante” in data 13.11.2003 prot. 3052, che è stata “di fatto” DINIEGATA dall’Ufficio Tecnico comunale.

Bisogna precisare che nella risposta, alla richiesta del sottoscritto di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Belsito, dopo la descrizione di quanto sopra elencato, viene riportato: *“Questo Ufficio, nella persona del sottoscritto Responsabile del Procedimento ing. Carlo Consoli, in carica dal Dicembre 2005 e nella persona del Responsabile dell’Ufficio Tecnico Antonio Giuseppe Basile, viene a conoscenza solo ora di quanto sopra relazionato, per cui sarà nostra cura nei mesi successivi accertarci dell’effettivo stato dei luoghi e della corrispondenza dei rilievi con gli atti approvati e con l’Ordinanza di Demolizione Emessa. Si precisa che Ordinanza di Demolizione prot. 691 del 13.03.2003, compare nel protocollo, è citata negli atti tecnici, ma non è stata trovata negli incartamenti dal sottoscritto, anche questa ricerca sarà cura del sottoscritto attuarla in modo più ampio e coinvolgendo anche gli ex impiegati dell’Ente.”*

Inoltre, lo scrivente ha trovato, in un plico di documenti ricevuto dal Curatore avv. Antonello Bruno, fra altre cose, anche copia di:

- Concessione Edilizia per Variante in Corso d’Opera n. 3/98 - pratica edilizia n.243, rilasciata, dal Comune di Belsito in data 12.11.1998 - prot. 818, a XXX XXX e XXXX, come variante in ampliamento della tettoia di cui alla Concessione Edilizia n. 10/95 del 22.12.1995 - pratica edilizia n.214.

Il sottoscritto cita “a parte” quest’ultimo documento, in quanto lo stesso non è stato prodotto dall’Ufficio Tecnico comunale nella documentazione consegnatami.

Lo scrivente, tramite lo studio della documentazione acquisita, ha “ricostruito”, per quanto possibile, quali parti sono “abusivo” e quali “regolari” dal punto di vista urbanistico. Pertanto, per meglio capire ciò si riportano, qui di seguito, delle foto nelle quali sono graficamente sintetizzati i singoli elementi: in rosso gli “abusivi” e in verde i “regolari”.





In conclusione, l'**immobile n. 1** (*numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6*) si trova nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Contrada Cona (*nei pressi del cimitero comunale*), senza numero civico; si sviluppa su un Piano Terra e, per una piccola sopraelevazione, al Piano 1°; ha, attualmente, una superficie complessiva (*incluse le tettoie non chiuse da pareti*) di circa mq 919 (PT mq 839 + P1° mq 80) (*si ricorda che la superficie catastale è, ancora oggi, di 250 mq*). Confina a Nord e Nord-Est con terreno del Comune di Belsito (*particella 640*), a Est e Sud-Est e Sud con strada di accesso a un serbatoio dell'acquedotto e con terreno del Comune di Belsito (*particella 775*), a Sud-Ovest con terreno della ditta medesima (*particella 640*).

All'Agenda del Territorio-Servizi Catastali esso è rilevabile:
come MAPPA Catastale con i seguenti dati:

Comune di Belsito
Foglio 6

Particella 641 (ex 510)
come PLANIMETRIA Catastale con i seguenti dati:

Comune di Belsito

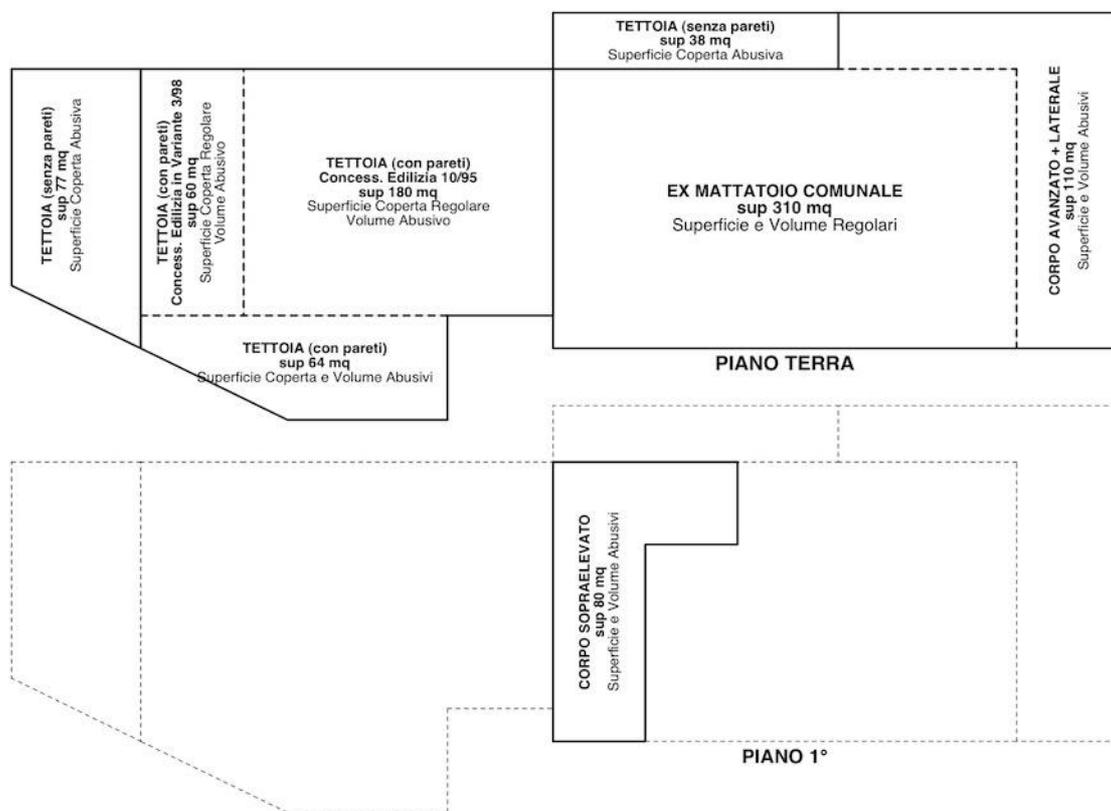
Foglio 6

Particella	641	Sub	1
	728	Sub	1
	730	Sub	1

L'immobile ha una superficie, con relativo volume, "regolare" dal punto di vista urbanistico, di circa 310 mq (*ex Mattatoio comunale*). Ha una superficie, coperta da tettoia, "regolare" dal punto di vista urbanistico, di circa 240 mq (*di cui alla Concess. Edilizia 10/95 e Concess. Edilizia in Variante 3/98*).

Il resto, per quanto dedotto dalla documentazione acquisita, risulterebbe essere "abusivo" sia in riferimento alla superficie che al volume esistente.

Lo schema sotto riportato sintetizza quanto detto.



In riferimento alla legge sul Condono Edilizio (*Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i.*), bisogna far notare che il "**Condono Edilizio**" è una legge speciale grazie alla quale i cittadini possono ottenere l'annullamento, totale o parziale, di una pena dovuta a un illecito; come tale esso ha validità temporale limitata e va in deroga alla vigente normativa. Ciò vuol dire che con il condono è possibile sanare anche tanti interventi solitamente non permessi dalla normativa vigente, ma solo se realizzati in determinati periodi. In Italia si sono succeduti tre condoni: quelli disciplinati dalle Leggi n.47 del 1985 e n.724 del 1994 e dal D.L. n.269 del 2003 poi convertito nella Legge n.326 del 2003. L'ultimo condono ha permesso di sanare abusi realizzati entro il 31 marzo 2003 e la domanda andava presentata entro il 31 marzo 2004.

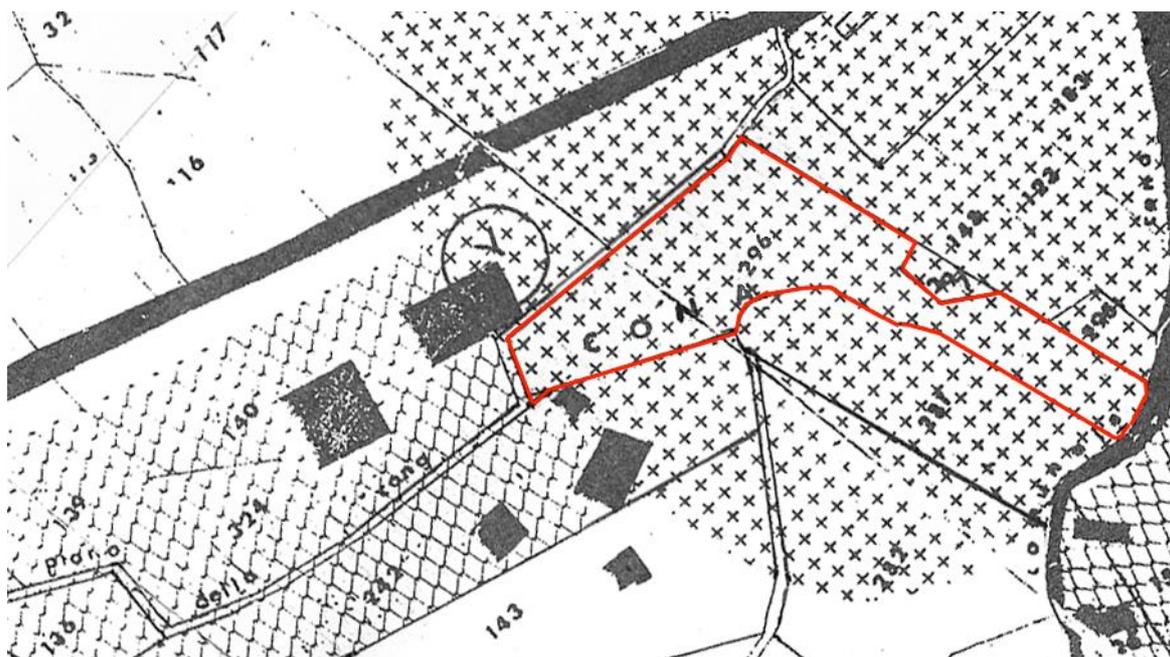
Dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico comunale di Belsito, si evince che la ditta XXX. non ha presentato nessuna domanda di "Condono Edilizio" nei termini suindicati: pertanto non è possibile oggi chiedere alcun condono edilizio per le opere abusive de quo.

Diverso il discorso per il "**Permesso di costruire in sanatoria**", una volta denominato "Concessione edilizia in sanatoria", che è disciplinato dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i.), che si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso (concessione) o in difformità da esso, ma assentibili. Requisito fondamentale è che sussista la cosiddetta doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della richiesta di sanatoria.

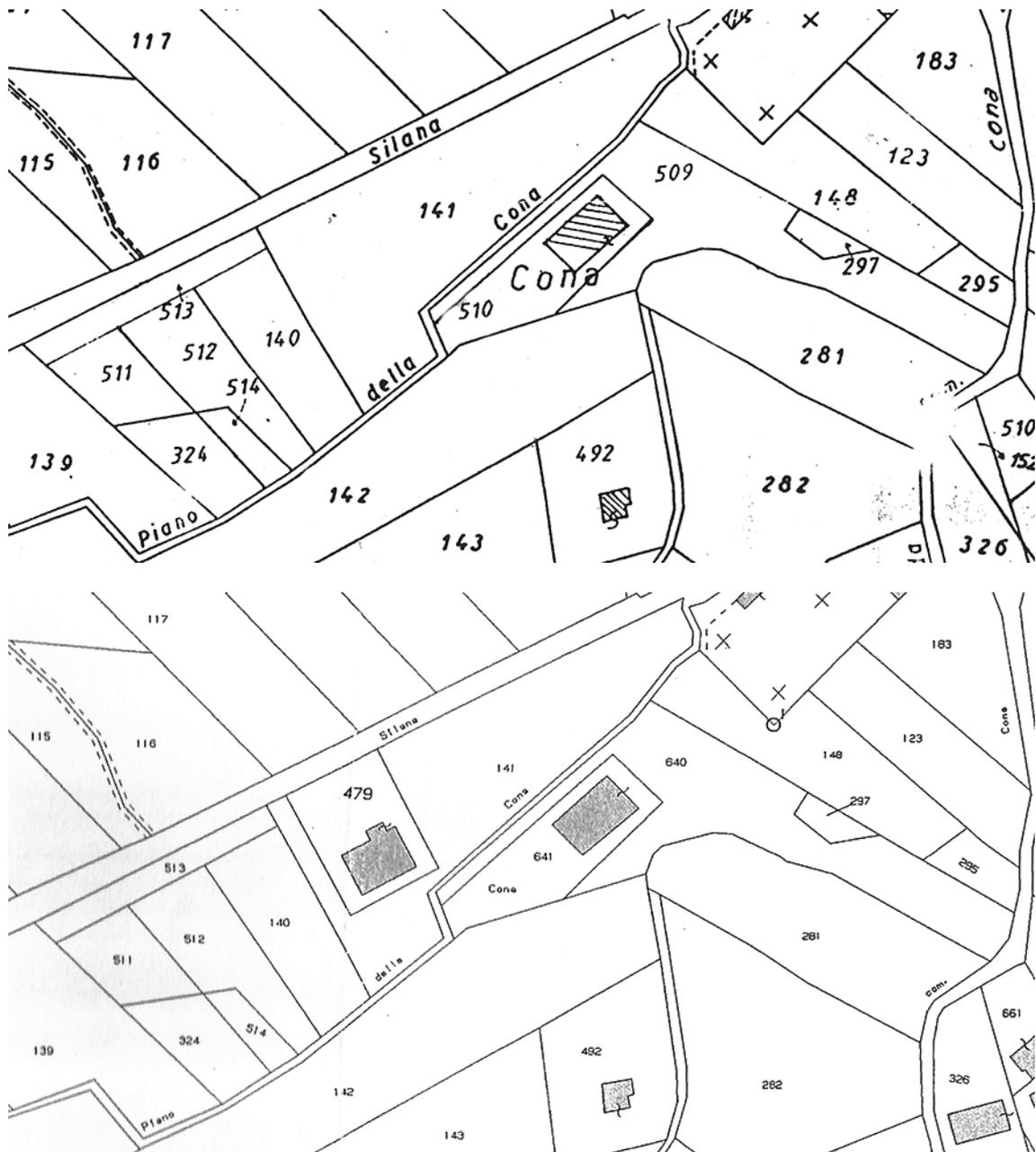
Nel Comune di Belsito è ancora vigente, come strumento urbanistico, un Programma di Fabbricazione dal 1982.

La richiesta di "Concessione edilizia in sanatoria e di variante", inoltrata dalla ditta XXXX, in data 13.11.2003 prot. 3052, è stata "di fatto" DINIEGATA dall'Ufficio Tecnico comunale.

Il sottoscritto ritiene che l'abuso non sia sanabile per i seguenti motivi: la particella originaria di cui trattasi, come abbiamo già detto, è la ex 510 del foglio 6 del comune di Belsito; questa particella a sua volta è il risultato, insieme alla particella ex 509 del foglio 6 del Comune di Belsito, del frazionamento della particella ancora antecedente, cioè la ex 296 del foglio 6 del Comune di Belsito. Tale particella, cioè la ex 296, ricade interamente nella Zona di Vincolo Cimiteriale (V), come si può vedere nello stralcio dello Strumento Urbanistico vigente rilasciato dal Comune di Belsito, e di seguito riportato (*ho segnato in rosso il contorno della particella suddetta per meglio evidenziare il tutto*).



Pertanto, anche la particella ex 510 ricade completamente nella Zona di Vincolo Cimiteriale (V). Per chiarezza si riporta anche stralcio delle Mappe Catastali – Storiche – cioè precedenti alla creazione dell'attuale particella 641 (*ottenuta dalla fusione con la particella 142, dopo il cambio di numerazione della 510 – vedi mappe*).



A conferma di quanto detto, si fa notare che all'atto di compravendita stipulato dalla Ditta XXX. in data 27.06.1994 con il comune di Belsito è allegato un Certificato di Destinazione Urbanistica datato 17.06.1994 dove precisamente è scritto: <<DESTINAZIONE URBANISTICA. Foglio n° 6 particella n° 510 derivata dalla part.lla 296: ricade in Zona di Vincolo cimiteriale>>.

COMUNE DI BELSITO
 PROVINCIA DI Cosenza Allegato n. 8 all'art. 8505
 UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiesta del Sig.
 Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 Visitati gli atti d'ufficio

CERTIFICA
 che il terreno distinto e costituito di questo Comune al foglio n. 6 con i mappali nn. 510 ex 296
 sulla avere la seguente destinazione urbanistica:
 STRUMENTO URBANISTICO in vigore - adottato

Programma di fabbricazione
 DESTINAZIONE URBANISTICA
 Foglio n° 6 particella n° 510 derivata dalla part.lla 296: ricade in
 Zona di Vincolo cimiteriale

PRESCRIZIONI
 Zona Vincolo cimiteriale: Le limitazioni sono stabilite dall'art. 338
 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1934 ...

Data 17.06.1994
 Il Funzionario Incaricato
 Prodamma Segliano
 Il SINDACO
 [Firma]

Legge 28 febbraio 1985, n. 47
 art. 18 -
 [2] Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata,
 fatti ad oggetto trasferimento o costituzione o rinuncia
 [3] Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rila-
 sciato dal sindaco entro il termine parentorio di trenta giorni dal-
 la presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità
 per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alle-
 nante o di uno dei condirenti, non siano intervenute modifica-
 zioni degli strumenti urbanistici.
 [4] In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel

Nelle Zone di Vincolo Cimiteriale le limitazioni all'edificabilità sono stabilite dall'articolo n.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie del 1934 dove, fra l'altro, troviamo scritto: <<... è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale ... salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. ... all'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso ...>>.

Bisogna dire che il Prefetto della Provincia di Cosenza, con Decreto n.50212 dell'11.03.1959, ha autorizzato una fascia di rispetto per il cimitero del Comune di Belsito di m 100 (dato desunto dall'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Fabbricazione del Comune di Belsito).

Le opere "abusive" di cui trattasi (che ricadono tutte nella zona vincolata) superano, di gran lunga, il 10% e non rispettano, in prevalenza, le distanze minime dai confini stabilite dal Codice Civile, pertanto andrebbero demolite e, contestualmente, regolarizzato il tutto, con un progetto teso alla "ri-funzionalizzazione dell'utilizzo dell'edificio stesso".

Descriviamo ora l'immobile n. 2 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6).



La ditta "XXXX" in data 30.03.1998, con atto pubblico di compravendita, Rep.58812 - registrato a Cosenza il 07.04.1998 al n.1720, rogante notaio XXXXX in Cosenza, acquistava dal sig. XXXXX, nato a XXX il XXX con cod. fisc. XXX, un "suolo edificatorio della superficie di metri quadrati tremilaottocentotrenta (mq.3.830) sito in Comune di Belsito alla Località Croci, confinante con proprietà De Rosa Giovanni, con Borrelli Pasquale, con via Comunale e con Gagliardi Caterina; in catasto alla partita 435 di Belsito in ditta Volpe Vincenzo fu Francesco, foglio 6 nella maggiore consistenza della particella 142 di are 53.60 seminativo cl. 2 r.d. £. 40.200 r.a. £. 16.080; agli effetti della superficie e della intestazione catastale si precisa che ancora non sono state effettuate le volture relative a due espropri effettuati dal Prefetto di Cosenza rispettivamente n.4099 in data 25/06/1981 reg.to a Cosenza il 26/6/1981 al n.834, e n.2781 in data 22/6/1987 reg.to a Cosenza il 29/6/1987 al n.1408, nonché la voltura relativa alla sentenza di usucapione emessa dalla Pretura di Rogliano in data 26/11/1987, reg.ta a Cosenza il 7/12/1987 al n.3186" di cui, oggi, possiamo vedere la pianta "originaria" facendo una visura catastale con relativa planimetria del seguente immobile:

Comune di Belsito (Codice: A768)
 Foglio 6
 Particella 641 Sub 3
 Categoria D/7
 Classe
 Consist.
 Rendita € 6.947,75

(Per non sbagliarsi nella comprensione dei dati è meglio ricordare che la particella originaria di questo immobile, come riportato anche nell'atto notarile citato, era una parte della 142 del foglio 6 del Comune di Belsito).

La prima cosa che dobbiamo tener presente è che il sig. XXXX era il proprietario "nella maggiore consistenza" della particella 142, per usucapione. Infatti, al proprietario precedente, cioè XXXXX, erano già stati notificati due espropri non ancora volturati.

Si sarebbe dovuto riportare sulle mappe catastali il frazionamento di questi espropri ed effettuare le relative volture.

L'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, tramite l'ufficio preposto, ha inserito in mappa il frazionamento di cui trattasi nel 2004 (sulla visura storica, alla sezione terreni, della particella 641 del foglio 6 del Comune di Belsito, fra le altre cose, è scritto: *Frazionamento n.53376.1/1982 in atti dal 25.02.2004 – prot. n.CS0048796*).

Dal momento che tale frazionamento è stato inserito in mappa, sembrerebbe siano scaturiti dei problemi di identificazione degli immobili che a noi interessano, in quanto non c'è stata più corrispondenza fra quanto si legge sulla mappa catastale e quanto riportato sulla

planimetria catastale.

Come già detto, l'immobile n.2 (*numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6*), cioè quello riportato nella visura catastale al comune di BELSITO al foglio 6 particella 641 sub 3 di categoria D/7, visionando la mappa catastale è, fisicamente, quel rettangolino grigio che risulta, oggi, spaccato in tre fasce (*particella 640 – particella 728 – particella 730*) a causa dell'inserimento in mappa del frazionamento suddetto.

Appare "anomalo" che la cosiddetta, in gergo tecnico, "graffatura" delle particelle 728 e 730 non è stata applicata alla particella 640 sub 3 (*che è appunto l'immobile n.2 ed è quello interessato dal frazionamento di cui trattasi*) ma, invece, tale graffatura è stata applicata alla particella 640 sub 1 (*che è l'immobile n.1 cioè l'ex Mattatoio comunale che non è stato interessato da detto frazionamento*) e questo ha creato la problematica d'identificazione degli immobili (*problematica che ha avuto anche il Comune di Belsito, nella lettera di risposta alla mia richiesta di accesso agli atti, in quanto cita come estremi catastali quelli dell'ex Mattatoio comunale per parlare dello Stabilimento nuovo della Ditta de quo e, viceversa, cita come estremi catastali quelli dello Stabilimento nuovo della Ditta de quo per parlare dell'ex Mattatoio comunale; per fortuna, in un punto è citata anche la particella originaria dell'ex Mattatoio comunale, cioè la ex 510, che fa capire, di fatto, quali documenti associare a quale immobile*).

Di seguito vengono riportate, rispettivamente, copia del tipo mappale del 2003 in atti dal 2003 (*Tipo Mappale n.3823.1/2003 in atti dal 09.09.2003 – prot. n.379405 presentato dalla ditta XXXXXXXXX. per accatastare lo Stabilimento nuovo*); copia dell'estratto del frazionamento del 1982 in atti dal 2004; copia dell'estratto di mappa attuale.

Si certifica per delega del Prefetto di Napoli

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Riservato agli Uffici

Allegato a:

ORIGINALE

Sviluppo Scala 1:500

Copia del presente tipo è stata depositata presso questo Comune ai sensi del 5° comma art.10 legge 20/4/55 n° 47.- Belsito, li 2/8/2003

Stato Belsito

FOGLIO N. 6 SCALA 1: 2000

orientamento

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo

Distribuzione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:

RILIEVO CATEROMETRICO

(se necessario segnalare negli spazi liberi o in fogli allegati)

IL PERITO ING. TURCO MICHELE iscritto al N. 2426

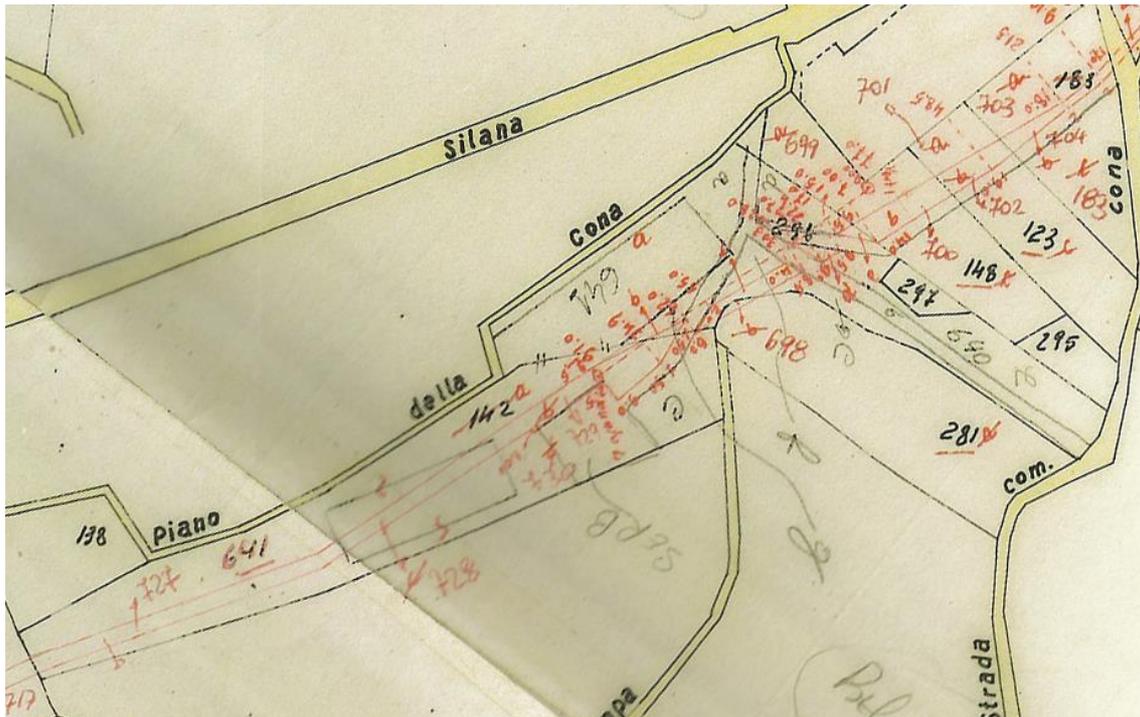
dell'Albo degli INGEGNERI della Provincia di Cosenza

Data _____ Firma _____

Firma della parte o loro delegati

ING. TURCO MICHELE

N. 2124



Per l'immobile di cui trattasi, la documentazione consegnatami dall'Ufficio Tecnico comunale di Belsito è la seguente:

- Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 07.12.2000, nella quale si è approvata, previa attivazione di Conferenza dei Servizi, una Variante al Piano di Fabbricazione nella quale la porzione di Zona C delimitata dalla particella 142 del

foglio 6 (*sulla quale doveva sorgere lo Stabilimento in oggetto*) veniva trasformata in Zona D.

- Decreto della Regione Calabria Dipartimento n.6 LLPP n.3166 del 27.12.2000, di autorizzazione allo spostamento della tubazione acquedotto ex CASMEZ.
- Concessione Edilizia n.04/2001 del 19.03.2001 pratica edilizia n.257, per la “Costruzione di uno stabilimento per la produzione di manufatti in ferro battuto”.
- Certificato di Agibilità n.04/2001 del 13.09.2004.

Pertanto, la procedura autorizzativa dell'immobile in questione appare “regolare”.

Il fatto che, *ab origine*, il terreno su cui doveva sorgere lo Stabilimento nuovo, e su cui è sorto, fosse interessato da esproprio, per il passaggio della condotta dell'acquedotto regionale, induceva la Ditta a richiedere alla Regione Calabria, con nota del 27.11.2000 prot.8163, lo spostamento, a sue spese, di un tratto della condotta stessa, per consentire l'edificazione del capannone industriale. La Regione, con nota del 04.12.2000 prot.8364, delegava il dipendente di zona Venneri Emilio a effettuare il sopralluogo per il rilascio del relativo parere. La stessa Regione, con nota del 12.12.2000 prot.1731, dava parere positivo allo spostamento e con Decreto del 27.12.2000 n.3166 autorizzava la “variante” alla condotta dell'acquedotto.

La Ditta, una volta ottenuto il Decreto di autorizzazione allo spostamento della tubazione acquedotto ex CASMEZ (*tubazione che, se non spostata, non avrebbe permesso di realizzare lo Stabilimento stesso*), ed effettuata la variante (*viste anche le foto fornite dal sig. XXXX che si riportano di seguito*),



non ha però perfezionato la pratica amministrativa, per come prescritto nel “Disciplinare per la Concessione di Varianti alle Condotte Acquedottistiche Regionali”, allegato al Decreto suddetto, che al punto 8) stabilisce: <<8) - Se la condotta in variante interesserà suolo della stessa Ditta beneficiaria della concessione, questa dovrà provvedere, a sua cura e spesa, a fare redigere il nuovo tipo di frazionamento ed a fare eseguire l'accatastamento del suolo ceduto in permuta con intestazione alla Regione.>>.

Quindi, allo stato attuale, l'immobile n.2 risulta costruito, in parte (cioè la superficie della particella 728 del foglio 6 del Comune di Belsito), su suolo ancora di proprietà della Regione Calabria. L'affermazione dello scrivente è supportata da quanto certificato dall'Ufficio Tecnico comunale di Belsito nella risposta alla richiesta di documentazione inoltrata dal sottoscritto: <<... Si certifica ... che le particelle 727-728-729 sono terreni interessati dal passaggio dell'acquedotto Regionale ... quindi sono di proprietà della Regione Calabria e in concessione alla Sorical. ...>>.

Al fine di dirimere i dubbi su tale punto e trovare una soluzione “sanativa”, lo scrivente ha chiesto documentazione e chiarimenti alla Regione Calabria stessa, con raccomandata A.R. n. 14608643266-1, ma, a oggi, non ha ricevuto risposta.

In conclusione, l'**immobile n. 2** (*numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6*) si trova nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Contrada Cona (*nei pressi del cimitero comunale*), senza numero civico; si sviluppa su un Piano Terra e, in parte (*per i soli locali adibiti ad ufficio*), su di un Piano 1° (*ricavato nella doppia altezza della grande sala lavorazioni*); ha, attualmente, una superficie complessiva (*inclusa una tettoia "abusiva" non chiusa da pareti sul fronte Sud-Ovest*) di circa mq 1.104 (PT mq 936 + P1° mq 168). Confina a Nord e Nord-Est con terreno della Ditta medesima (*particella 641*) e con terreno della Regione Calabria (*particella 729*), a Est e Sud-Est e Sud con terreno della Ditta medesima (*particella 730*), a Sud-Ovest con terreno della Ditta medesima (*particella 730*) e con terreno della Regione Calabria (*particella 727*), a Ovest e Nord-Ovest con terreno della Regione Calabria (*particella 727*) e con terreno della Ditta medesima (*particella 641*).

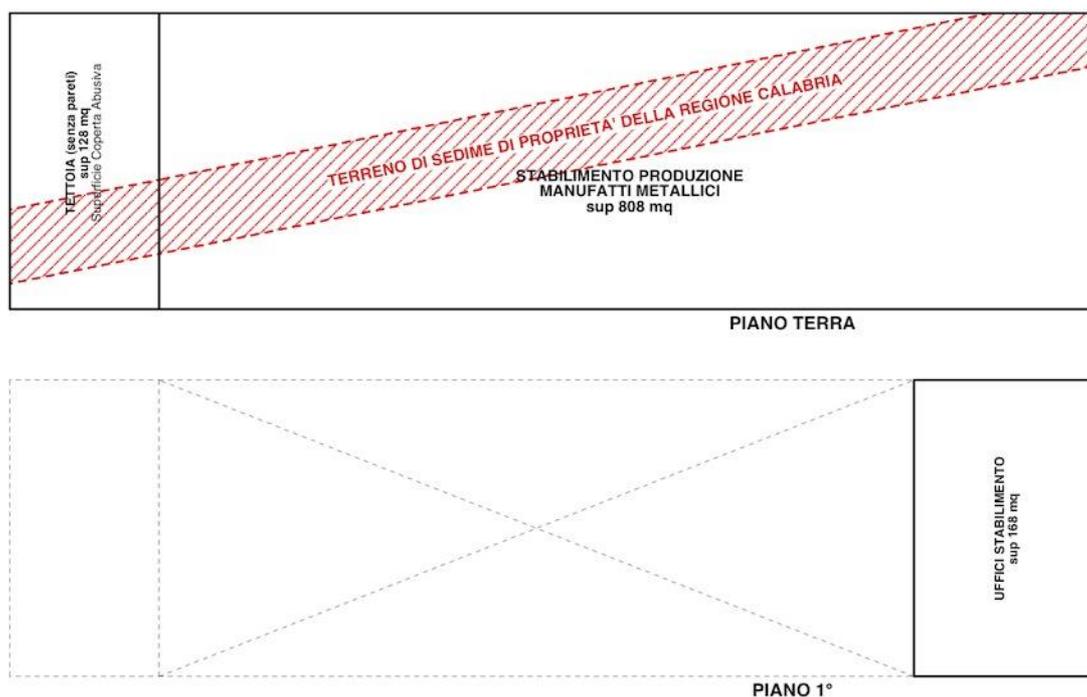
All'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali esso è rilevabile:
come MAPPA Catastale con i seguenti dati:

Comune di Belsito
Foglio 6
Particella 641 (ex 142)

come PLANIMETRIA Catastale con i seguenti dati:

Comune di Belsito
Foglio 6
Particella 641 Sub 3

Lo schema sotto riportato sintetizza quanto precedentemente detto, mettendo in evidenza (*in rosso*) la striscia di terreno, su cui insiste lo Stabilimento, che ancora risulta di proprietà della Regione Calabria.



In riferimento alla legge sul Condotto Edilizio (*Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i.*), dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico comunale di Belsito, si evince che, riguardo all'immobile di cui trattasi, non risulta presentata nessuna domanda di "Condotto Edilizio" ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e 326/2003.

Per quel che riguarda la conformità della costruzione agli strumenti urbanistici, si è già detto (*Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 07.12.2000, nella quale si è approvata, previa attivazione di Conferenza dei Servizi, una Variante al Piano di Fabbricazione nella quale la porzione di Zona C delimitata dalla particella 142 del foglio 6, sulla quale doveva sorgere lo Stabilimento in oggetto, veniva trasformata in Zona D*), pertanto la costruzione è conforme allo strumento urbanistico.

Riguardo alla rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni, va detto che si sono riscontrate alcune differenze fra quanto previsto nei disegni del progetto architettonico a corredo della concessione e quanto è, oggi, realizzato; in sintesi:

- le facciate presentano le aperture (porte, saracinesche, finestre, ecc..) poste in modo e quantità differenti dal progetto, e le falde del tetto presentano una sagoma e inclinazione diversa;
- la pianta presenta una distribuzione degli spazi interni riservati agli uffici e al personale differente da quanto previsto in progetto;
- sul fronte Sud-Ovest è presente una tettoia metallica di cui non si ha nessuna evidenza nella documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito, pertanto è da considerarsi "abusiva" e, quindi, di difficile datazione.

La costruzione ha ottenuto il certificato di agibilità, il 13.09.2004, presumibilmente prima che venisse realizzata la suddetta tettoia.

Le differenze riscontrate nelle piante, nei prospetti e nell'inclinazione delle falde del tetto

non variano i parametri urbanistici dell'immobile, tantomeno il suo valore venale, pertanto non possono essere considerate variazioni "sostanziali", ma comunque "difformità" dalla Concessione Edilizia n.04/2001 del 19.03.2001.

Per la tettoia, essendo stata realizzata in assenza di "titolo abilitativo" ma sussistendo, a oggi, la cosiddetta doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della richiesta di sanatoria, presentando adeguato e documentato progetto architettonico e strutturale in sanatoria "*il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*" per come stabilito dall'art.37 comma 4 del T.U. per l'Edilizia DPR n.380 del 06.06.2001 e s.m.i..

E' chiaro che nella richiesta di sanatoria della tettoia dovrà essere inclusa anche la sanatoria (*architettonico-strutturale*) delle piante, dei prospetti e della copertura dello Stabilimento per come è lo stato attuale.

Sul tetto di tale immobile è installato, infine, un impianto fotovoltaico (*vedi foto seguente*).



Di questo impianto non vi è nessuna "corrispondenza" fra i documenti consegnatimi dal Comune di Belsito.

Nel verbale di sopralluogo del 10.01.2014 il sig. XXXX ha dichiarato che è un impianto di 6 kW (*chilowatt*) e, fuori dal verbale, ha detto che risale a circa il 2004-2005. Il sottoscritto non solo ha chiesto all'interessato e al progettista stesso dell'impianto, ing. Michele Turco, di produrre qualche "documento", ma ha approfondito la ricerca per verificare che le due notizie fossero veritiere ovvero supportate da documentazione.

Dalla documentazione fornita, successivamente, dal sig. XXXX risulta essere un impianto fotovoltaico di 8,16 kWp:

La Ditta ha un contratto di fornitura di energia elettrica con l'ENEL (*numero cliente 774713107*) per una potenza di 16,5 kW e, dalla documentazione in possesso, si desume che:

- la ditta *de quo* stipulava un primo contratto di scambio sul posto con l'ENEL (a

- firma ing. Formisano*) in data 09.08.2004;
- la ditta *de quo*, in seguito a modifiche legislative, stipulava un secondo contratto di scambio sul posto (N. Rif. DDCAL/P2007004391) con l'ENEL (a firma sig. Roberto Mele) in data 04.04.2007;
 - in data 23.01.2010 il GSE comunicava al sig. XXXX l'UserId e la Password per accedere al portale web in conseguenza della sua registrazione;
 - in data 28.04.2010 il sig. XXXX inoltrava fax di sollecito al GSE per perfezionare il contratto di scambio sul posto con il GSE;
 - in data 03.11.2012 il sig. Panza Pietro della VegaEnergia inoltrava email all'indirizzo misure.cal@enel.com, con riferimento al sig. Salerno Fausto, nella quale chiedeva chiarimenti in quanto il GSE non riusciva a chiudere (*perfezionare*) la convenzione richiesta in data 15.05.2010 e iniziare i pagamenti spettanti al convenzionato, in quanto non aveva ricevuto tutti i dati necessari ed era impossibilitato a visualizzare la pratica relativa al contratto di scambio n.117255521 N. Rif. DDCAL/P2007004391.

Per quanto suddetto il sottoscritto ha chiesto al GSE, tramite e-mail (e non PEC) per come da loro richiesto dopo contatto telefonico, di avere informazioni sullo stato attuale della pratica fra la ditta XXXX ovvero sull'iter tecnico-amministrativo che ha portato alla "stipula" o "diniego" del contratto con il GSE e, inoltre, di avere spiegazioni sull'iter da seguire per "avviare" e/o "definire" e/o "sanare" lo stato attuale della convenzione fra la ditta XXXXXXXXX e il GSE per iniziare i pagamenti spettanti al convenzionato.

In data 10.02.2014 il GSE rispondeva che <<... *dai controlli effettuati non risulta nessuna richiesta di scambio sul posto per l'azienda XXXXXXXXX ...>>.*

Comunque, dal punto di vista urbanistico, secondo l'art.6 comma 2 lettera d) del T.U. per l'Edilizia DPR n.380 del 06.06.2001 e s.m.i., per un impianto di tale tipo è necessaria solo la C.E.L. (*Comunicazione in Edilizia Libera, anche detta C.I.L.- Comunicazione Inizio Lavori*) preventiva al Comune di ubicazione dell'impianto fotovoltaico stesso. Tale C.E.L. sembrerebbe non esserci e la cosa comporta una sanzione di € 258 in base all'art.7 del T.U. per l'Edilizia. Inoltre, in base all'art.5 del T.U. suddetto e alla Nota dell'Agenzia del Territorio n. 31892 del 22 giugno 2012, va fatto l'accatastamento dell'impianto stesso in quanto, producendo reddito (*almeno potenzialmente*), modifica la rendita catastale dell'immobile. Dalle ricerche fatte all'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, l'accatastamento di codesto impianto non è stato eseguito.

Descriviamo ora l'immobile n. 3 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6).

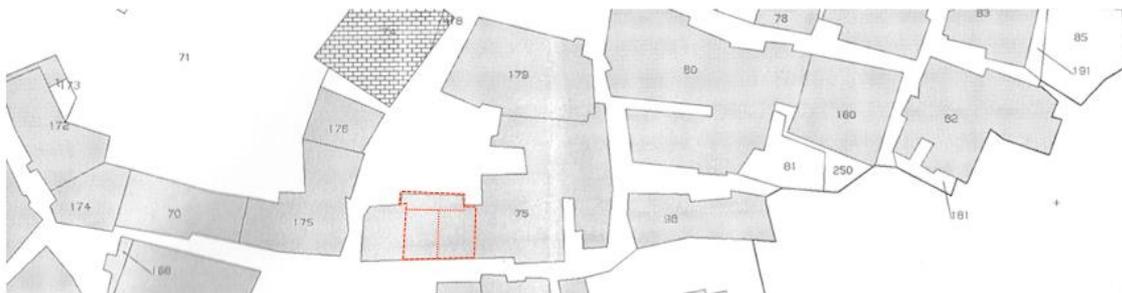


Il sig. XXX XXX, nato a Belsito (CS) il 21.10.1961 con c. f. MCCLGU61R21A678J, con Dichiarazione di Successione del 23.03.1990 n.32 vol. 402, (*conseguente alla morte del padre XXXX nato a il*), entrava in possesso di 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile in oggetto. Poi, con Dichiarazione di Successione del 15.09.2008 n.1629 vol. 2008, (*conseguente alla morte della mamma XXXXX*), entrava in possesso di 1/4 (un quarto) dell'immobile in oggetto di cui, oggi, possiamo vedere la pianta facendo una visura catastale con relativa planimetria del seguente immobile:

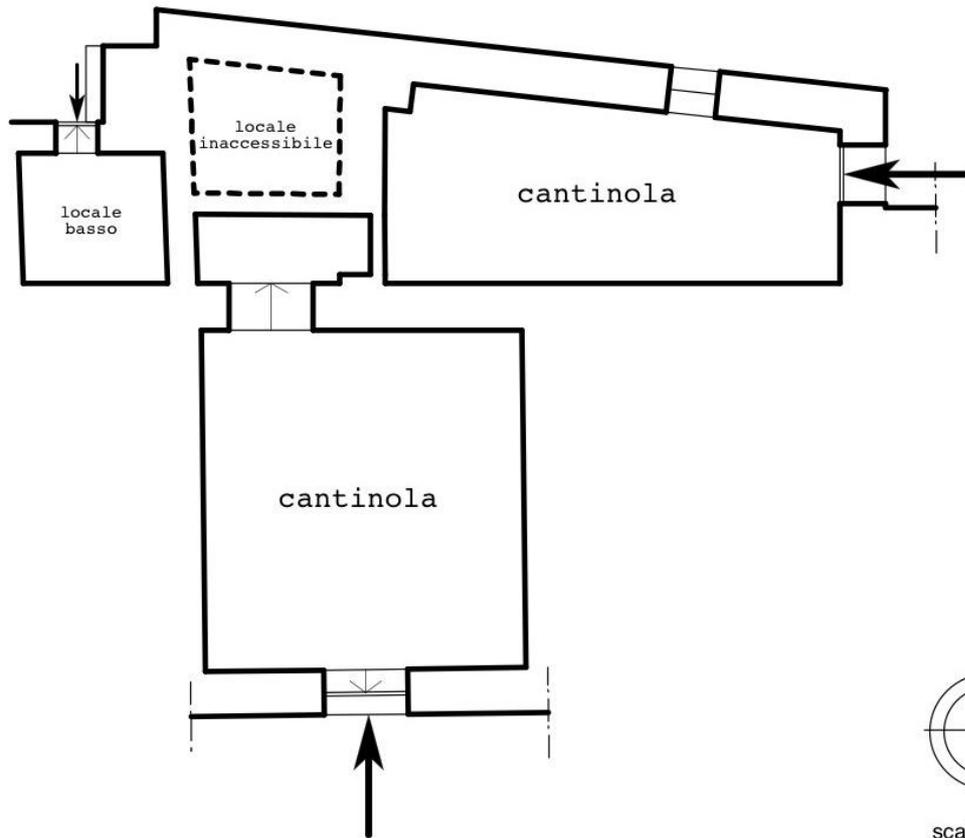
Comune di Belsito (Codice: A768)
 Foglio 7
 Particella 75 Sub 12
 Categoria A/4
 Classe 1
 Consist. 4,5 vani
 Rendita € 102,26

Per tale immobile l'Ufficio Tecnico comunale di Belsito ha certificato che è stato costruito prima del 1967 e ha attestato che ricade nel nucleo storico del Comune di Belsito e che sullo stesso non risultano, dagli atti in loro possesso, pratiche edilizie presentate.

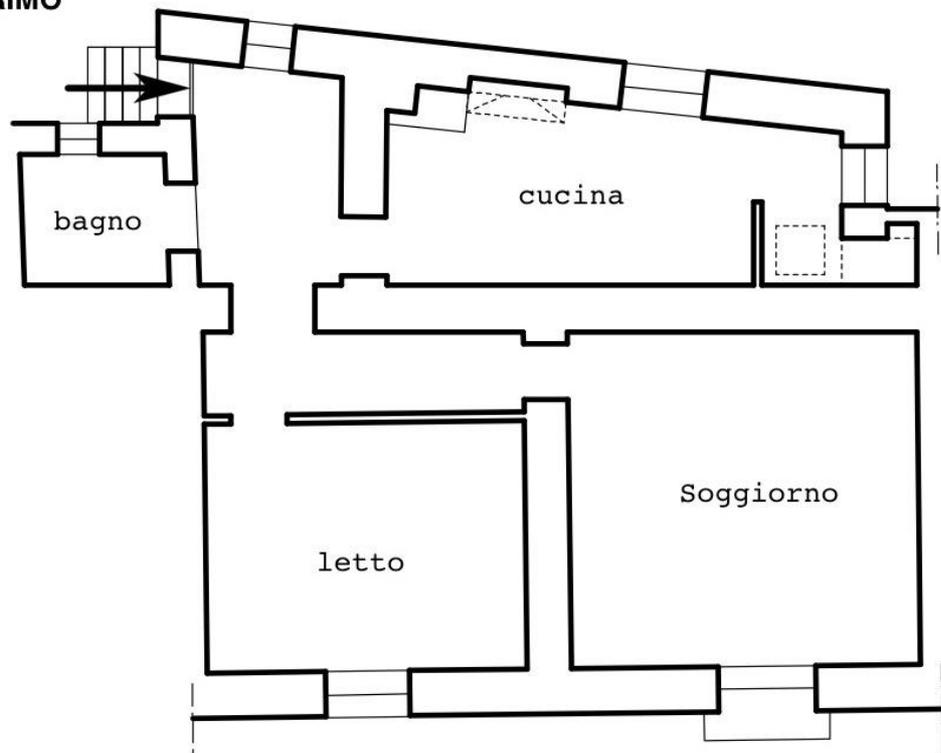
Osserviamo, di seguito, la collocazione di questo immobile (*tratteggio rosso*), rispetto agli altri edifici del centro storico, e la sua planimetria attuale.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Dal rilievo eseguito in loco la pianta, allo stato attuale, risulta essere in parte differente rispetto alla catastale ma, soprattutto, sono evidenti dei lavori di “manutenzione straordinaria” consistenti in: demolizione dei vecchi solai (*oggi con tavelle e putrelle in acciaio mentre prima erano, verosimilmente, con travi in legno visto i fori “allettati” che si rilevano nelle pareti delle cantinole al piano terra*), rifacimento delle finiture interne (*massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci*), realizzazione degli impianti tecnologici (*sono presenti l’impianto idrico, fognario, elettrico e quello termico con termo-camino*). Tutti questi lavori dovrebbero essere stati realizzati nei primi anni ‘90 (*la cosa è stata dedotta dal modello e disegno delle piastrelle*). Tutti questi lavori non trovano, come già detto, nessun riscontro di titolo abilitativo fra la documentazione in possesso, pertanto sono da considerarsi “abusivi” e come tali vanno sanati. Essendo stati realizzati in assenza di “titolo abilitativo” ma sussistendo, a oggi, la cosiddetta doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, al momento della realizzazione dell’abuso e al momento della richiesta di sanatoria, presentando adeguato e documentato progetto architettonico e strutturale in sanatoria *“il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio”* per come stabilito dall’art.37 comma 4 del T.U. per l’Edilizia DPR n.380 del 06.06.2001 e s.m.i..

L’immobile si presenta, oggi, in stato di abbandono, sporco e bisognoso di opere, perlomeno, di manutenzione ordinaria (si citano le più evidenti: rifacimento di alcune parti di intonaco, revisione e messa a norma di tutti gli impianti tecnologici, revisione completa dell’orditura secondaria del tetto, pitturazione interna).

In conclusione, l’**immobile n. 3** (*numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6*) si trova nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Corso Giuseppe Garibaldi (*nel centro storico*), al numero civico 11 (*catastralmente è riportato il numero 20 e 22*); si sviluppa su un Piano Terra e un Piano 1° (*più precisamente questo piano 1° risulta “rialzato” sul fronte di Corso G. Garibaldi e 1° sul fronte di Via Duomo*); ha, attualmente, una superficie complessiva di circa mq 184 (PT mq 76 + P1° mq 108). Confina a Nord con una piazzetta di Corso G. Garibaldi (*denominata piazza Municipio ex Cortiglio*), a Est con proprietà di Tucci Marco e suoi aventi causa (*dalle informazioni prese oggi famiglia Notti*), a Sud con Via Duomo, a Ovest con proprietà di Ortale Giovanni e suoi aventi causa e Corso G. Garibaldi.

All’Agenzia del Territorio-Servizi Catastali esso è rilevabile:
come MAPPA Catastale con i seguenti dati:

Comune di Belsito
Foglio 7
Particella 75

come PLANIMETRIA Catastale con i seguenti dati:

Comune di Belsito
Foglio 7
Particella 75 Sub 12

In riferimento alla legge sul Condono Edilizio (*Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i.*), dalla documentazione ricevuta dall’Ufficio Tecnico comunale di Belsito, si evince che, riguardo all’immobile suddetto, non risulta presentata nessuna domanda di “Condono Edilizio” ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e 326/2003.

Va presentata, invece, una domanda per ottenere un titolo abilitativo in sanatoria (*tipo una “D.I.A. in sanatoria”*), per come disciplinato dal Testo Unico dell’Edilizia (*D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m.i.*), corredata da progetto architettonico-strutturale completo, per tutti quei lavori abusivi di “manutenzione straordinaria”, già realizzati, di cui si è detto precedentemente e,

infine, eseguito il nuovo accatastamento e richiesto il certificato di agibilità.

4. Risposte al quesito n.3

3. *Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile n.1 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6)

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
1	BELSITO	6	641	1	C/3
			728	1	
			730	1	

secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente - Piano di Fabbricazione - ricade in Zona di Vincolo Cimiteriale.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano di Fabbricazione, al Capo 2° - Norme Particolari, all'art.11 è prescritto: <<Le limitazioni sono stabilitedall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27-7-1934 e dalle leggi 17-10-1957 n°983 e 4-12-1956 n°1428 per i cimiteri di guerra. Il Prefetto della Provincia di Cosenza, con Decreto n.50212 dell'11-3-1959 autorizza una fascia di rispetto per il cimitero del Comune di Belsito, di m 100.>>

L'immobile n.2 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6)

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
2	BELSITO	6	641	3	D/7

secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente - Piano di Fabbricazione – (vista la Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 07.12.2000, nella quale si è approvata, previa attivazione di Conferenza dei Servizi, una Variante al Piano di Fabbricazione stesso nella quale la porzione di Zona C delimitata dalla particella 142 del foglio 6, veniva trasformata in Zona D) ricade in Zona D – Insediamenti Industriali.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano di Fabbricazione, al Capo 2° - Norme Particolari, all'art.6 è prescritto: <<In tale zona il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non può essere maggiore di 0,50.>>

Nelle Tabella delle Zone, allegata al Piano di Fabbricazione, è prescritto:

- *Lotto minimo = 1.500 mq*
- *Altezza massima = 9,60 m*
- *Distanza dai confini = 5,00 m*
- *Distanza dalle strade = 5,00 m*

L'immobile n.3 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6)

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
3	BELSITO	7	75	12	A/4

secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente – Piano di Fabbricazione – ricade in Zona A - Nucleo Storico.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, allegate al Piano di Fabbricazione, al Capo 2° - Norme Particolari, all'art.2 è prescritto: <<In tale zona non sono consentite nuove costruzioni ma è consentito l'intervento diretto al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-sanitaria. Non è consentito trasformare le coperture a tetto e l'intonaco di facciate eseguite con pietra naturale a faccia vista. E' ammessa la demolizione totale ma non la riedificazione. E' fatto obbligo ai proprietari di eliminare a loro cura e spese tutte le inutilità esterne o interne ai cortili, comunque è esclusa ogni opera che possa alterare le caratteristiche esistenti.>>.

5. Risposte al quesito n.4

4. *Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.*

L'**immobile n.1** è stato locato, dal 01.02.2014, dalla Curetala Fallimentare, nella persona del Curatore Avv. Antonello Bruno, alla società "XXX." con sede in XXXX alla Via XXX, rappresentante legale *protempore* sig. XXXX, per un periodo di 6 anni rinnovabile per la stessa durata, con canone annuo di € 2.400,00 oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 200,00 cadauna.

L'**immobile n.2** è stato locato, dal 01.09.2011, alla società "XXXXXXM & C Group S.r.L." con sede in XXXX alla XXXXX, , rappresentante legale XXX XXX, per un periodo di 6 anni rinnovabile per la stessa durata, con canone annuo di € 7.200,00 oltre IVA, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 600,00 cadauna.

Si tenga presente che l'attuale conduttrice di codesto contratto di locazione, stipulato nel 2011, è la XXXXX (a seguito di contratto di fitto d'azienda stipulato tra la XXXXX e la suddetta XXI, con conseguente subentro ex lege di quest'ultima nella posizione di conduttrice del suddetto contratto di locazione).

Per l'**immobile n.3** non si ha nessuna evidenza, a oggi, di contratti di locazione.

6. Risposte al quesito n.5

5. *Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Come certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belsito, sugli immobili di cui trattasi non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri ovvero di particolare pregio o di carattere ornamentale.

7. Risposte al quesito n.6

6. *Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.*

Va precisato che l'immobile n.1 e l'immobile n.2 hanno, oggi, il terreno circostante come "corte comune", cioè la particella 641 sub 2 del foglio 6 del Comune di Belsito. Questo punto non impedisce, una volta esplicitato, di considerare e valutare gli immobili in due lotti singoli.

Diversa la situazione dell'immobile n.3 il quale viene acquisito all'attivo fallimentare per la quota di $\frac{1}{4}$, pertanto il bene va venduto, sempre come lotto singolo, ma come quota indivisa.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Ditta esecutata, il sottoscritto ha adottato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato tenendo presente soprattutto i dati forniti dall'Agenzia del Territorio nella sezione O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare - in quanto le ricerche di mercato dirette, effettuate per conoscere le

quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona, hanno sortito scarsi risultati.

LOTTO 1 - Valutazione dell'immobile n.1 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6)

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
1	BELSITO	6	641	1	C/3
			728	1	
			730	1	

Quota di possesso 1000/1000

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è calcolata la sua superficie commerciale (SupCom) e si è moltiplicata la stessa per il valore di mercato unitario (Vmu) in €/mq, riferito a immobili della stessa zona e/o limitrofa e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto sottraendo il costo che si dovrà sostenere per demolire le parti "abusive" e regolarizzare tutta la documentazione.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi e corrette con appositi coefficienti di differenziazione (norma UNI 10750/05).

Abbiamo già messo in evidenza che ci sono alcune tettoie "abusive" con pareti ed altre senza, pertanto, dobbiamo, a quest'ultime, applicare un coefficiente di differenziazione in quanto non si "comportano" come un volume, ma come un "porticato".

La superficie commerciale, dell'immobile da stimare è pari a mq 824 (in cifra tonda), come risulta dalla seguente tabella:

	Superficie lorda (mq)	coefficiente correttivo	Superf. commerc. (mq)
Ex Mattatoio comunale (PT)	310	1,00	310,00
Corpo Avanzato + Laterale (PT)	110	1,00	110,00
Tettoia senza pareti (PT)	38	0,35	13,30
Tettoia senza pareti (PT)	77	0,35	26,95
Tettoia con pareti (PT)	64	1,00	64,00
Corpo Sopraelevato (P1°)	60	1,00	60,00
Tettoia con pareti (PT)	180	1,00	180,00
Tettoia con pareti (PT)	60	1,00	60,00
Superficie commerciale totale (mq)			824,25

Per il valore di mercato unitario del fabbricato, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.- Osservatorio del Mercato Immobiliare) riporta, per le costruzioni industriali a destinazione produttiva in zona periferica urbana (a onor del vero l'O.M.I. riporta C/da Farneto che ha caratteristiche simili, tipo l'accesso immediato con la Strada Statale 108, ed è distante solo 2 km circa dalla C/da Cona di nostro interesse) del comune di Belsito, aventi normale stato di conservazione, con dati aggiornati al 1° semestre del 2013, un valore minimo di mercato di 255 €/mq e un valore massimo di 410 €/mq, con un valore medio, quindi, di circa 330 €/mq.

Pertanto, il valore di mercato unitario (Vmu) è pari a 330 €/mq.

Se tutto fosse regolare, avremmo un valore di mercato dell'unità immobiliare (VmU.I.) in oggetto pari alla Superficie commerciale (SupCom) per il valore di mercato unitario (Vmu), cioè:

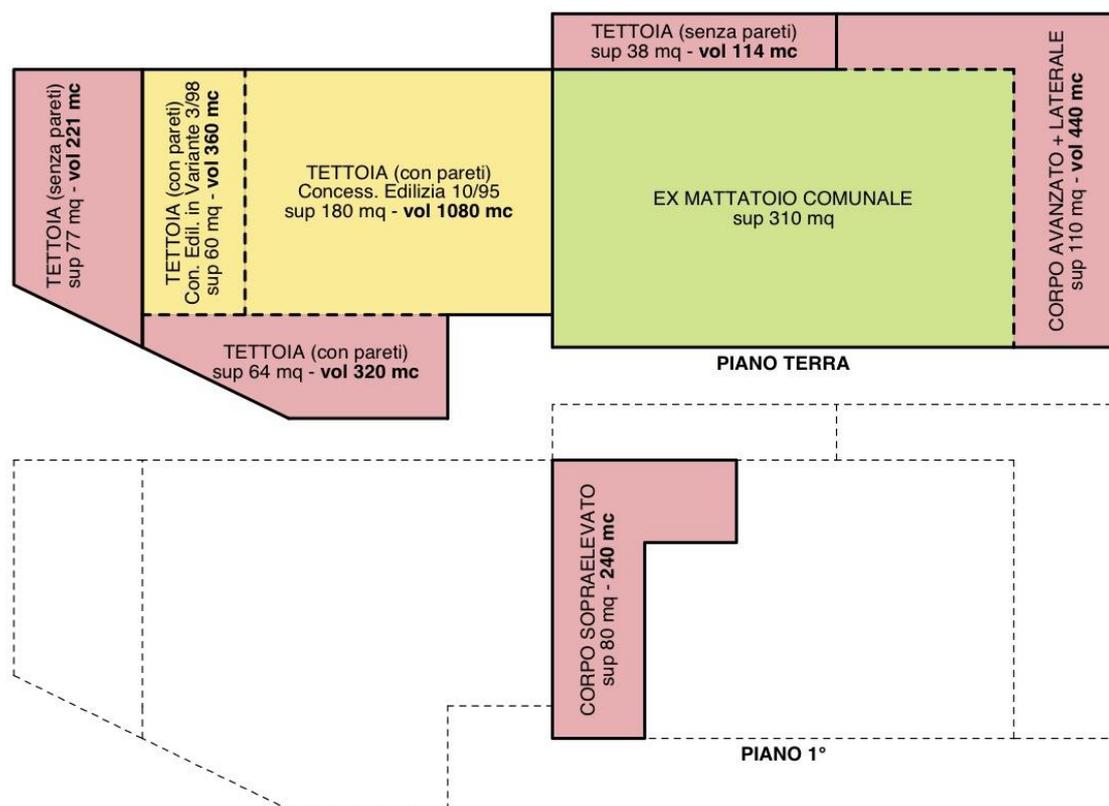
$$VmU.I. = SupCom \times Vmu = 824 \text{ mq} \times 330,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 271.920,00.$$

Calcoliamo, ora, gli elementi da "detrarre", cioè il costo delle demolizioni e degli oneri progettuali e autorizzativi per la regolarizzazione dell'immobile.

Come costo unitario per le demolizioni da effettuare, sia parziali che totali, si sono utilizzati

i valori riportati nel Prezziario della Regione Calabria del 2011; per calcolare gli oneri progettuali e autorizzativi si è applicato un incremento percentuale presunto del 20% al costo di demolizione, vista le difficoltà intrinseche a tale procedura.

Il costo da detrarre al VmU.I., sopra calcolato, è pari a € 45.258,66, come risulta dal seguente grafico con tabella esplicativa, al quale va sommato il costo dello smaltimento dei rifiuti prodotti dalla demolizione:



Elemento	Volume mc	Demolizione totale vuoto per pieno €/mc	Demolizione parziale vuoto per pieno €/mc	Costo €
Corpo Avanzato + Laterale	440	12,05		5.302,00
Tettoia (senza pareti)	114	12,05		1.373,70
Tettoia (senza pareti)	221	12,05		2.663,05
Tettoia (con pareti)	320	12,05		3.856,00
Corpo Sopraelevato	240	12,05		2.892,00
Tettoia (con pareti)	1080		15,02	16.221,60
Tettoia (con pareti)	360		15,02	5.407,20
				37.715,55
Oneri progettaz e vari - 20%				7.543,11
TOTALE			€	45.258,66

A questa cifra, come detto, va sommato il costo per lo smaltimento, in discarica autorizzata, dei rifiuti prodotti dalla demolizione.

I residui derivabili dall'attività di costruzione e di demolizione (cosiddetti C&D), di edifici e di infrastrutture, sono per la maggior parte classificati con il CER numero 17.09.04 (Codice Europeo dei Rifiuti) a cui corrisponde la descrizione generica di "Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione" e a cui si attribuisce, mediamente, in Italia (*per rifiuti di tale tipo*

con impurità fino al 30%), il costo di 10,00 €/t (euro su tonnellata).

Da uno studio del 2010, fatto dal CNR-ITC e VVFF (in riferimento ai rifiuti da demolizione del terremoto dell'Aquila), in un edificio il peso medio delle macerie per unità di volume vuoto per pieno si può, ragionevolmente, stimare in 570 Kg/mC (vuoto per pieno).

La difficoltà nel valutare con precisione, senza un progetto esecutivo delle demolizioni, quanti metri cubi effettivi di rifiuti C&D si andranno a produrre e, quindi, si dovranno smaltire, ha indotto lo scrivente a considerare il peso medio di cui sopra più che realistico, applicato nel nostro caso, anzi forse abbondante viste le caratteristiche degli elementi da demolire e considerato che alcune sono demolizioni parziali.

Pertanto si avrà:

$mc\ 440+114+221+320+240+1.080+360 = mc(vuoto\ per\ pieno)\ 2.775 \times 570\ Kg/mc(vuoto\ per\ pieno)$
 $= Kg\ 1.581.750 = t\ 1.581,75$

$t\ 1.581,75 \times 10,00\ €/t = €\ 15.817,50$

Questo costo andrà sommato a quello precedentemente calcolato per cui si avrà:

$€\ 15.817,50 + €\ 45.258,66 = €\ 61.076,16$

Il più probabile valore di mercato (V) dell'immobile n.1 sarà pari al valore di mercato dell'unità immobiliare (VmU.I.) a cui andrà detratto il costo complessivo per "regolarizzare" l'immobile (CcR.I.).

$V = (VsmU.I. - CcR.I.) = €\ 271.920,00 - €\ 61.076,16 = €\ 210.843,84.$

Considerando, infine, le ridotte possibilità di realizzo, stante anche gli oneri da accollarsi di cui si è detto, si ritiene opportuno introdurre una ulteriore riduzione del 5%.

$V = €\ 210.843,84 \times 0,95 = €\ 200.301,65$

Pertanto, il valore del prezzo base di vendita, dell'intera quota, del LOTTO n.1 è pari, in cifra tonda, a € 200.000,00.

LOTTO 2 - Valutazione dell'immobile n.2 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6)

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
2	BELSITO	6	641	3	D/7

Quota di possesso 1000/1000

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale (SupCom) e si è moltiplicata la stessa per il valore di mercato unitario (Vmu) in €/mq, riferito a immobili della stessa zona e/o limitrofa e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto sottraendo il costo che si dovrà sostenere per "regolarizzare" tutta la documentazione (notarile, progettuale, catastale, comunale e regionale).

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi e corrette con appositi coefficienti di differenziazione (norma UNI 10750/05).

Abbiamo già messo in evidenza che c'è una tettoia "abusiva" senza pareti, pertanto dobbiamo, a quest'ultima, applicare un coefficiente di differenziazione in quanto non si "comporta" come un volume ma come un "porticato".

La superficie commerciale, dell'immobile da stimare, è pari a mq 1021 (in cifra tonda), come risulta dalla seguente tabella:

	Superficie lorda (mq)	coefficiente correttivo	Superf. commerc. (mq)
Stabilimento per produz. manif. ferro (PT)	808	1,00	808,00

Uffici Stabilimento (P1°)	168	1,00	168,00
Tettoia senza pareti (PT)	128	0,35	44,80
Superficie commerciale totale (mq)			1020,80

Per il valore di mercato unitario del fabbricato, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.- Osservatorio del Mercato Immobiliare) riporta, per le costruzioni industriali a destinazione produttiva in zona periferica urbana (*l'O.M.I. riporta C/da Farneto che ha caratteristiche simili, tipo l'accesso immediato con la Strada Statale 108, ed è distante solo 2 km circa dalla C/da Cona di nostro interesse*) del comune di Belsito, aventi normale stato di conservazione, con dati aggiornati al 1° semestre del 2013, un valore minimo di mercato di 255 €/mq e un valore massimo di 410 €/mq. Visto che l'immobile si presenta in buon stato di conservazione si è perso in considerazione il valore massimo.

Pertanto, il valore di mercato unitario (Vmu) è pari a 410 €/mq.

Se tutto fosse regolare, avremmo un valore di mercato dell'unità immobiliare (VmU.I.) in oggetto pari alla Superficie commerciale (SupCom) per il valore di mercato unitario (Vmu), cioè:

$$\text{VmU.I.} = \text{SupCom} \times \text{Vmu} = 1021 \text{ mq} \times 410,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 418.610,00.$$

Calcoliamo, ora, gli elementi da "destrarre", cioè il costo da sostenere per sanare gli "abus" cioè gli oneri progettuali e autorizzativi per la regolarizzazione dell'immobile.

Avendo la Ditta de quo spostato la condotta dell'acquedotto regionale (*giusta concessione della Regione stessa*) è d'obbligo regolarizzare il tutto frazionando il terreno su cui insiste il nuovo percorso della tubazione e volturandolo alla Regione stessa; inoltre, come già scritto in precedenza, va "sanata" la tettoia e, anche, i disegni delle piante, dei prospetti e della copertura dello Stabilimento per come è lo stato attuale.

Si può, ragionevolmente, ritenere corretto calcolare l'incidenza degli oneri progettuali e autorizzativi (*considerando la somma da versare al comune per gli abus pari al minimo previsto dall'art.37 comma 4 del T.U. per l'Edilizia DPR n.380 del 06.06.2001 e s.m.i., quindi pari a 516 euro*) con un deprezzamento percentuale del 5% applicato al VmU.I..

Il più probabile valore di mercato (V) dell'immobile n.1, avendo un normale stato di conservazione, è pari al valore di mercato dell'unità immobiliare (VmU.I.) a cui andrà detratto il costo complessivo per "regolarizzare" l'immobile (CcR.I.).

$$V = (\text{VmU.I.} - \text{CcR.I.}) = \text{€ } 418.610,00 \times 0,95 = \text{€ } 397.679,50.$$

A questa cifra va sommato il valore, attualizzato alla data odierna, di un impianto fotovoltaico da 8,16 kWp del 2004.

Considerando che, oggi, il costo medio di un impianto fotovoltaico nuovo e chiavi in mano si aggira intorno a €/kWp 3.000,00, pertanto un impianto di 8,16 kWp verrebbe a costare circa €/kWp 3.000,00 x 8,16 kWp = € 24.000,00; considerando che la vita media (*con riferimento alla garanzia rilasciata dai costruttori su di un'efficienza del pannello all'80%*) di un impianto fotovoltaico è di circa 25 anni; considerando che gli Inverter vanno cambiati dopo circa 10 anni; si deduce che il nostro impianto di 8,16 kWp (*costato all'epoca di installazione, nel 2004, circa € 60.000,00*) oggi non può essere valutato più di € 12.000,00.

In conclusione, si ha € 397.679,50 + € 12.000,00 = € 409.679,50.

Pertanto, il valore del prezzo base di vendita, dell'intera quota, del LOTTO n.2 è pari, in cifra tonda, a € 410.000,00.

LOTTO 3 - Valutazione dell'immobile n.3 (numerazione indicata nella foto aerea a pag. 6)

Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
--------	-----	------	-----	-----------

3	BELSITO	7	75	12	A/4
----------	---------	---	----	----	-----

Quota di possesso 1/4

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è calcolata la sua superficie commerciale (SupCom) e si è moltiplicata la stessa per il valore di mercato unitario (Vmu) in €/mq, riferito a immobili della stessa zona e/o limitrofa e di analoghe caratteristiche.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi e corrette con appositi coefficienti di differenziazione (norma UNI 10750/05).

In quest'immobile, a piano terra, abbiamo due locali, non abitabili, adibiti a cantinola, pertanto, dobbiamo applicare loro un coefficiente di differenziazione in quanto non hanno le stesse caratteristiche e funzioni del piano primo adibito ad abitazione.

La superficie commerciale, dell'immobile da stimare è pari a mq 123 (in cifra tonda), come risulta dalla seguente tabella:

	Superficie lorda (mq)	coefficiente correttivo	Superf. commerc. (mq)
Cantinole (PT)	76	0,20	15,20
Abitazione (P1)	108	1,00	108,00
Superficie commerciale totale (mq)			123,20

Per il valore di mercato unitario del fabbricato, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.- Osservatorio del Mercato Immobiliare) riporta, per le costruzioni residenziali in zona centrale (*l'O.M.I. riporta Via Regina Elena e Corso Garibaldi*) del comune di Belsito, per abitazioni di tipo economico, aventi normale stato di conservazione, con dati aggiornati al 1° semestre del 2013, un valore minimo di mercato di 355 €/mq e un valore massimo di 510 €/mq, con un valore medio, quindi, di 432,50 €/mq.

Pertanto, il valore di mercato unitario (Vmu) è pari, in cifra tonda, a 430 €/mq.

Se tutto fosse regolare, avremmo un valore di mercato dell'unità immobiliare (VmU.I.) in oggetto pari alla Superficie commerciale (SupCom) per il valore di mercato unitario (Vmu), cioè:

$$VmU.I. = SupCom \times Vmu = 123 \text{ mq} \times 430,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.890,00.$$

Calcoliamo, ora, gli elementi da "detrarre", cioè il costo da sostenere per sanare gli "abusi" cioè gli oneri progettuali e autorizzativi per la regolarizzazione dell'immobile.

Si può, ragionevolmente, ritenere corretto calcolare l'incidenza degli oneri progettuali e autorizzativi (*considerando la somma da versare al comune per gli abusi pari al minimo previsto dall'art.37 comma 4 del T.U. per l'Edilizia DPR n.380 del 06.06.2001 e s.m.i., quindi pari a 516 euro*) con un deprezzamento percentuale del 5% applicato al VmU.I..

Il più probabile valore di mercato (V) dell'immobile n.1, se avesse un normale stato di conservazione, sarebbe pari al valore di mercato dell'unità immobiliare (VmU.I.) a cui andrà detratto il costo complessivo per "regolarizzare" l'immobile (CcR.I.).

$$V = (VsmU.I. - CcR.I.) = \text{€ } 52.890,00 \times 0,95 = \text{€ } 50.245,50.$$

Ma, considerando lo stato di abbandono in cui versa l'immobile (*vedi foto*), le varie parti che necessitano di ristrutturazione e, non ultimo, che si potrà vendere una sola quota di proprietà, pari a ¼ (un quarto), il valore del prezzo base di vendita sarà ridotto di un ulteriore 20%, per tenere conto di quanto detto e delle maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa.

$$V_{1/4} = 50.245,50 \text{ €} / 4 \times 0,8 = 10.049,10 \text{ €}$$

Pertanto, il valore del prezzo base di vendita, della quota indivisa pari a ¼ (un

quarto), del LOTTO n.3 è pari, in cifra tonda, a € 10.000,00.

8. Risposte al quesito n.7

7. *Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.*

Gli immobili sono vendibili in tre lotti separati, così di seguito identificati:

LOTTO 1 –

Capannone industriale con quota di possesso 1000/1000 e valore del prezzo base di vendita pari a € 200.000,00.

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
1	BELSITO	6	641	1	C/3
			728	1	
			730	1	

LOTTO 2 –

Capannone industriale con quota di possesso 1000/1000 e valore del prezzo base di vendita pari a € 410.000,00.

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
2	BELSITO	6	641	3	D/7

LOTTO 3 –

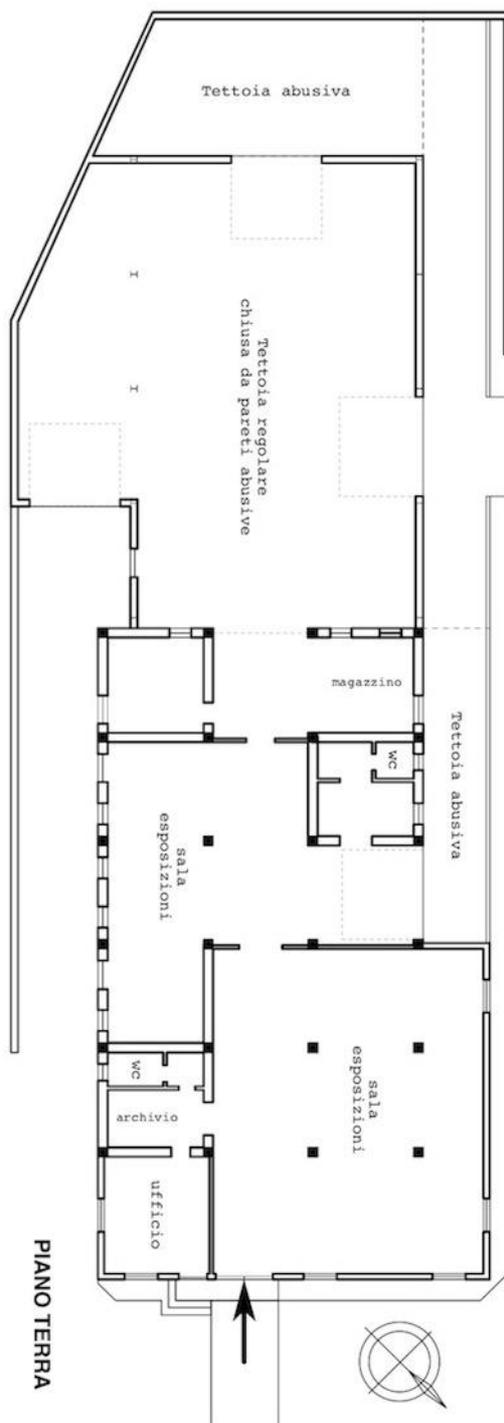
Civile Abitazione con quota di possesso 1/4 e valore del prezzo base di vendita pari a € 10.000,00.

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
3	BELSITO	7	75	12	A/4

9. Risposte al quesito n.8

8. Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.

Di seguito si riporta la pianta dell'immobile n.1 per come è allo stato attuale.



Di seguito si riporta la pianta dell'immobile n.1 per come risulta in catasto.

Data presentazione: 01/04/1994 - Data: 18/10/2013 - n. CS0226354 - Richiedente PANZA MICHELE C.T.U.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

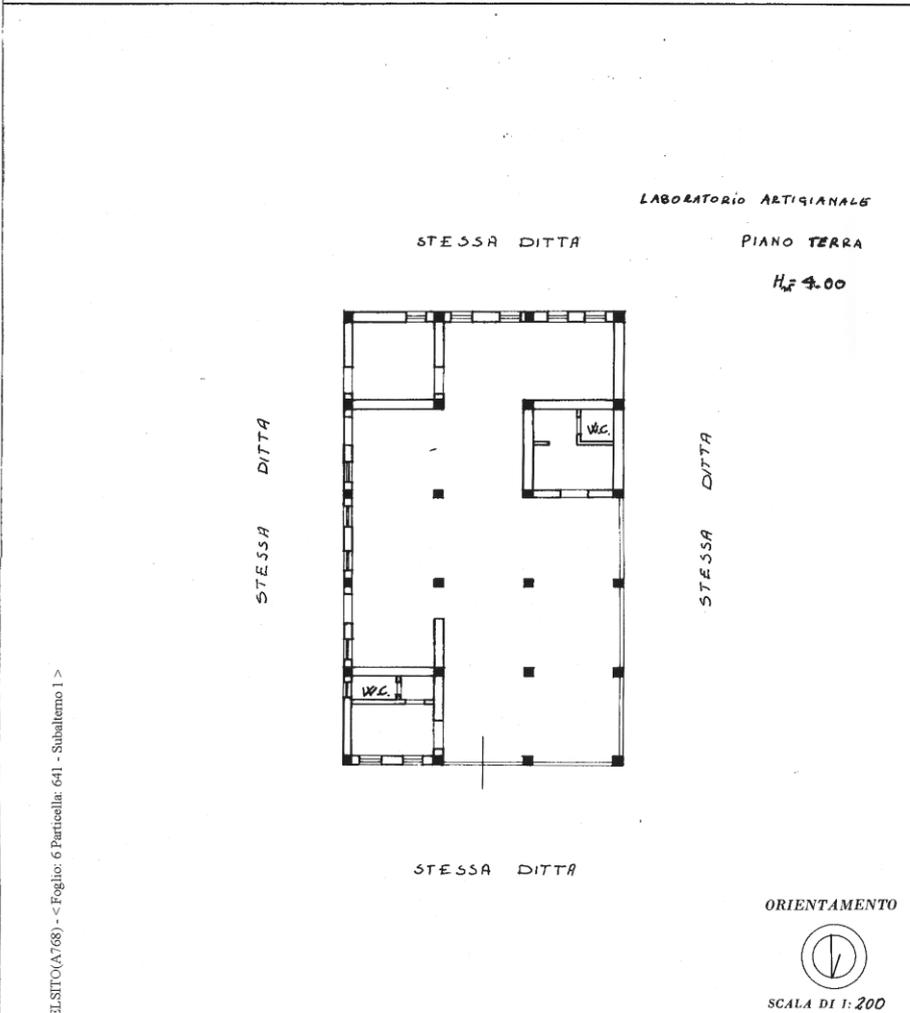
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELSITO Via CONA

Ditta COMUNE DI BELSITO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



Contiene di BELSITO(A708) - < Foglio: 6 Particella: 641 - Subalterno 1 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PRO. N°	FOGLIO 6 PARTICELLA 510

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI SCIGLIANO

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

DATA 19-03-1994

Firma: Giovanni Scigliano

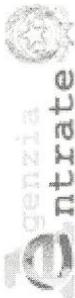
Data presentazione: 01/04/1994 - Data: 18/10/2013 - n. CS0226354 - Richiedente PANZA MICHELE C.T.U.
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria2 in atti

Di seguito si riportano le foto dell'immobile n.1 per come è allo stato attuale.





Di seguito si riporta la visura catastale attuale dell'immobile n.1.



 Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2013

Data: 26/09/2013 - Ora: 10.46.10
 Fine
 Visura n.: CS0206318 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BELSITO (Codice: A768)											
		Provincia di COSENZA											
		Foglio: 6 Particella: 641											
Catasto Fabbricati		Dati relativi all'immobile selezionato											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Milero	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		6	641	I				C/3	U	250 m ²	Euro 787,60	Variazione del 05/03/2008 n. 10394. I/2008 in atti dal 05/03/2008 (protocollo n. CS0105253) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	
Indirizzo		CONTRADA CONA SNC piano: T;											
Annotazioni		bic											
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI												
1	SOCIETA' M.C.DI MACCHIONE E CHICCHIELLI S.D.F. con sede in BELSITO												
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 59590				Tributi erariali: Euro 1,00			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000	
Visura ordinaria		Richiedente: SPADAFORA											

Di seguito viene riportata la pianta dell'immobile n.2 catastale (che coincide con lo stato attuale).

Data: 18/10/2013 - n. CS0226360 - Richiedente PANZA MICHELE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

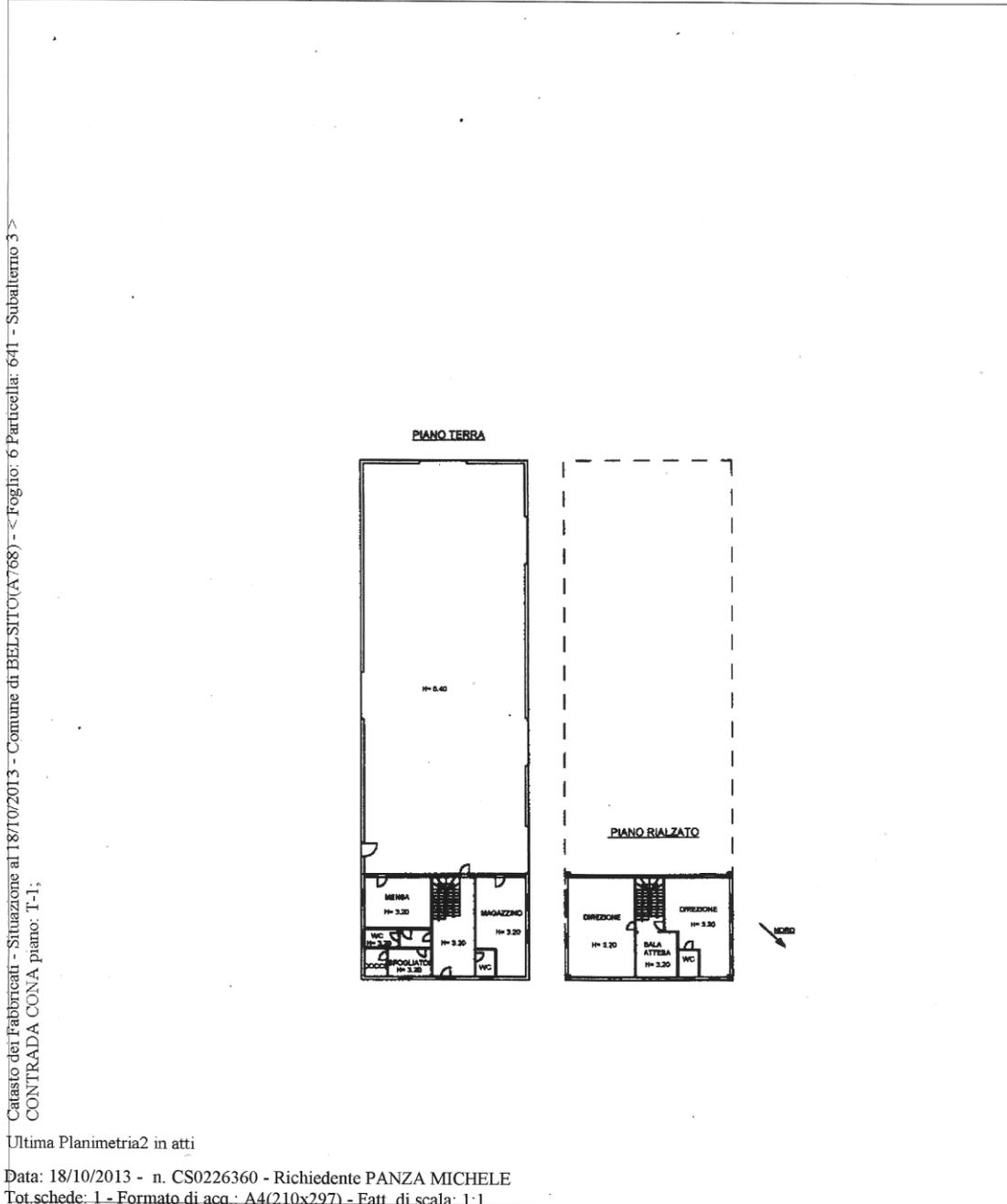
Dichiarazione protocollo n. CS0478809 del 02/12/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Belsito	
Contrada Cona	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Turco Michele
Foglio: 6	Isritto all'albo:
Particella: 641	Ingegneri
Subalterno: 3	Prov. Cosenza
	N. 2124

Scheda n. 1 Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2013 - Comune di BELSITO (A768) - < Foglio: 6 Particella: 641 - Subalterno 3 >
CONTRADA CONA piano: T-1;

Ultima Planimetria2 in atti

Data: 18/10/2013 - n. CS0226360 - Richiedente PANZA MICHELE
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

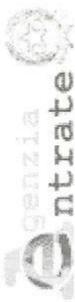


Di seguito vengono riportate le foto dell'immobile n.2 per come è allo stato attuale.





Di seguito si riporta la visura catastale attuale dell'immobile n.2.



 Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2013

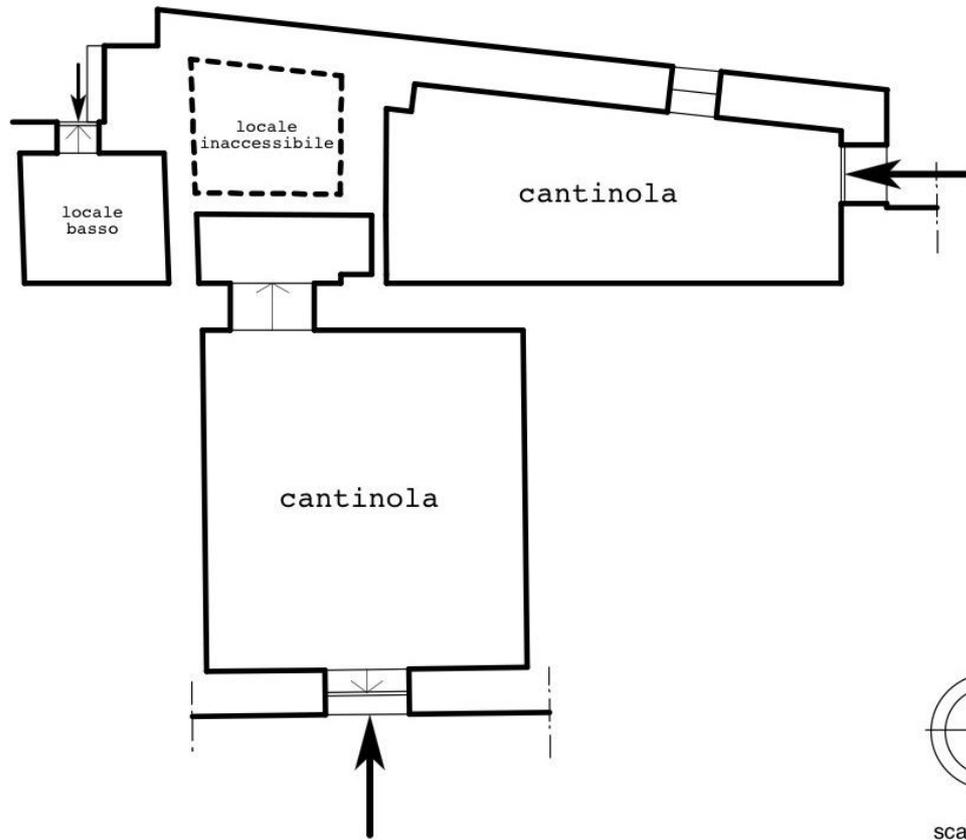
Data: 26/09/2013 - Ora: 10.46.01 Fine
 Visura n.: CS0206314 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BELSITO (Codice: A768)									
		Provincia di COSENZA									
		Foglio: 6 Particella: 641									
Catasto Fabbricati		Dati relativi all'immobile selezionato									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	6	641	3			D/7			Euro 6.947,75	
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2004 n. 74562_1/2004 in atti dal 29/11/2004 (protocollo n. CS0344871) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO											
Indirizzo		CONTRADA CONA piano: T-1;									
Notifica		CS0023640/2005									
Annotazioni		Partita - Mod.58 -									
INTESTATO											
N.		DATI ANAGRAFICI									
1		M.& C. DI MACCHIONE E CICCHELLI SNC con sede in BELSITO									
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 02/12/2003 n. 3506.1/2003 in atti dal 02/12/2003 (protocollo n. CS0478809) Registrazione: COSTITUZIONE									
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 59590 Tributi erariali: Euro 1,00									
Visura ordinaria		Richiedente: SPADAFORA									

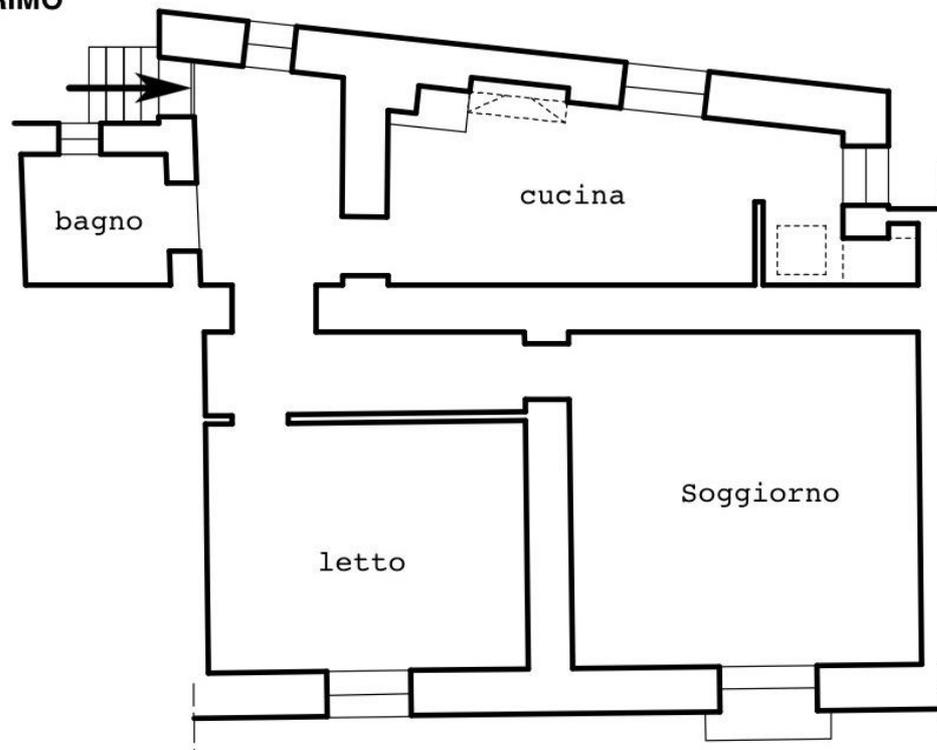
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Di seguito viene riportata la pianta dell'immobile n.3 per come è allo stato attuale.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Di seguito viene riportata la pianta dell'immobile n.3 catastale.

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 18/10/2013 - n. CS0226356 - Richiedente PANZA MICHELE C.T.U

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5224091
Comune Belsito Ditta Bruni Vincenzo fu Savino
Via Garibaldi n. 22 Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di Belsito

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
5224091

Piano Terreno

Primo piano

ORIENTAMENTO

SCALA n° 1:200
Compilata dal Geometra
De Bonis Francesco fu Marco
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Cosenza
Data Belsito 28 gennaio 1967 Firma De Bonis

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 18/10/2013 - n. CS0226356 - Richiedente PANZA MICHELE C.T.U
Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria2 in atti

Di seguito vengono riportate le foto dell'immobile n.3 per come è allo stato attuale.





Di seguito si riporta la visura catastale attuale dell'immobile n.1.



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2013

Data: 07/10/2013 - Ora: 10.45.44
Visura n.: CS0215952 Pag.: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di BELSITO (Codice: A768)										
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA										
Unità immobiliare		Foglio: 7 Particella: 75 Sub.: 12										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Classe	Consistenza	Rendita				
1	Urbana	7	75	12	Zona Cens.	A/4	I	4,5 vani	Euro 102,26 L. 198.000	VARIAZIONE del 09/02/2000 n. 335/2000 in atti dal 09/02/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO P. F. 97/99 PROT .335/00		
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 20 n. 22 piano: T-1;										
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI E ONERI REALI	
1	MACCHIONE Anna Maria Teresa nata a BELSITO il 10/02/1956										(1) Proprieta' per 1/4	
2	MACCHIONE Domenico nato a BELSITO il 24/03/1951										(1) Proprieta' per 1/4	
3	MACCHIONE Luigi nato a BELSITO il 21/10/1961										(1) Proprieta' per 1/4	
4	MACCHIONE Rosetta nata a BELSITO il 06/01/1950										(1) Proprieta' per 1/4	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/09/2007 n. 18317 /1/2008 in atti dal 17/09/2008 (protocollo n. CS0388285) Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 2008 n. 1629 del 15/09/2008 SUCCESIONE										

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 61521 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: PANZA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

10. Risposte al quesito n.9

9. *Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.*

<p>LOTTO n.1</p> <p>TIPO DI IMMOBILE Sala espositiva con annesso laboratorio per la lavorazione del metallo</p> <p>LOTTE O QUOTE IDEALI Lotto unico con quota di possesso 1000/1000</p> <p>UBICAZIONE L'immobile si trova nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Contrada Cona (nei pressi del cimitero comunale), senza numero civico.</p> <p>DATI CATASTALI ATTUALI Comune di Belsito Foglio 6 Particella 641 Sub 1 728 Sub 1 730 Sub 1</p> <p>CONFINI Confina a Nord e Nord-Est con terreno del Comune di Belsito (particella 640), a Est e Sud-Est e Sud con strada di accesso a un serbatoio dell'acquedotto e con terreno del Comune di Belsito (particella 775), a Sud-Ovest con terreno della ditta medesima (particella 640).</p> <p>PROVENIENZA DEL BENE Fabbricato (ex mattatoio comunale), con annessa area scoperta, di cui al foglio 6 particella 510 del comune di Belsito acquistato con atto di compravendita in data 27.06.1994, Rep.23625, registrato a Cosenza il 15.07.1994 al n.3570, rogante notaio Vittorio Fiore in Rogliano (CS).</p> <p>DESCRIZIONE L'immobile è un ex Mattatoio comunale adibito a sala espositiva per la rivendita di infissi in legno, alluminio e legno alluminio, con annessa un'area adibita a laboratorio per la lavorazione del metallo. Si sviluppa su un Piano Terra e, per una piccola sopraelevazione, al Piano 1°. Ha una superficie complessiva (incluse delle tettoie abusive non chiuse da pareti) di circa mq 919 (PT mq 839 + P1° mq 80) ed una superficie commerciale di mq 824. E' composto da ufficio, archivio, n.2 wc, una sala espositiva e un laboratorio. Nel tempo ha subito diverse modifiche per cui sono presenti superfetazioni e corpi aggiunti abusivi che andrebbero demoliti.</p> <p>VALORE DEL CESPITE Il valore del prezzo base di vendita è pari a € 200.000,00</p>

LOTTO n.2
TIPO DI IMMOBILE Capannone industriale per la lavorazione del metallo con uffici
LOTTE O QUOTE IDEALI Lotto unico con quota di possesso 1000/1000
UBICAZIONE L'immobile si trova nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Contrada Cona (nei pressi del cimitero comunale), senza numero civico.
DATI CATASTALI ATTUALI Comune di Belsito Foglio 6 Particella 641 Sub 3
CONFINI Confina a Nord e Nord-Est con terreno della Ditta medesima (particella 641) e con terreno della Regione Calabria (particella 729), a Est e Sud-Est e Sud con terreno della Ditta medesima (particella 730), a Sud-Ovest con terreno della Ditta medesima (particella 730) e con terreno della Regione Calabria (particella 727), a Ovest e Nord-Ovest con terreno della Regione Calabria (particella 727) e con terreno della Ditta medesima (particella 641).
PROVENIENZA DEL BENE Terreno edificatorio di cui al foglio 6 particella 142 del comune di Belsito acquistato con atto di compravendita del 30.03.1998, Rep.58812, registrato a Cosenza il 07.04.1998 al n.1720, rogante notaio Maria Mancini in Cosenza.
DESCRIZIONE L'immobile è un Capanone industriale adibito alla lavorazione del metallo. Si sviluppa su un Piano Terra e, in parte (per i soli locali adibiti ad ufficio), su di un Piano 1° (ricavato nella doppia altezza della grande sala lavorazioni). Ha una superficie complessiva (inclusa una tettoia abusiva non chiusa da pareti sul fronte Sud-Ovest) di circa mq 1.104 (PT mq 936 + P1° mq 168). E' composto da ingresso, spogliatoio, docce, n.3 wc, mensa, magazzino, n.2 uffici e una grande sala lavorazione. Vi è una striscia di terreno, su cui insiste l'immobile, dove passava una condotta di un acquedotto ex Casmezpoi spostata, che ancora oggi non è stata volturata nè è stata frazionata e volturata la striscia di terreno dove oggi passa la condotta dell'acquedotto spostata.
VALORE DEL CESPITE Il valore del prezzo base di vendita è pari a € 410.000,00

LOTTO n.3
TIPO DI IMMOBILE Civile abitazione
LOTTI O QUOTE IDEALI Quota ideale indivisa con quota di possesso 1/4
UBICAZIONE L'immobile si trova nel Comune di Belsito, provincia di Cosenza, in Via Giuseppe Garibaldi, n.11.
DATI CATASTALI ATTUALI Comune di Belsito Foglio 7 Particella 75 Sub 12
CONFINI Confina a Nord con una piazzetta di Corso G. Garibaldi (<i>denominata piazza Municipio ex Cortiglio</i>), a Est con proprietà di Tucci Marco e suoi aventi causa (<i>dalle informazioni prese oggi famiglia Notti</i>), a Sud con Via Duomo, a Ovest con proprietà di Ortale Giovanni e suoi aventi causa e Corso G. Garibaldi.
PROVENIENZA DEL BENE Dichiarazione di Successione del 23.03.1990 n.32 vol. 402 e Dichiarazione di Successione del 15.09.2008 n.1629 vol. 2008.
DESCRIZIONE L'immobile è una civile abitazione. Si sviluppa su un Piano Terra e un Piano 1°. Ha una superficie complessiva di circa mq 184 (PT mq 76 + P1° mq 108). E' composto da ingresso, wc, cucina, letto, soggiorno e due cantinole. Alcune modifiche fatte nel tempo necessitano di sanatoria.
VALORE DEL CESPITE Il valore del prezzo base di vendita è pari a € 10.000,00

11. Risposte al quesito n.10

10. Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento e predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

Relativamente all'immobile n. 1

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
1	BELSITO	6	641	1	C/3
			728	1	
			730	1	

risulta, dalla visura ipocatastale, la seguente trascrizione (*che è quella di Fallimento*):

- Trascrizione del 27.01.2014 Reg. Part. 1790 e Reg. Gen. 2554, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 385 del 20.03.2013. Atto Giudiziario-Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Lo scrivente ha, inoltre, fatto una verifica sul fabbricato per come era precedentemente accatastato, cioè la particella 510 del foglio 6 del Comune di Belsito, ed ha rilevato (*oltre alla trascrizione della sentenza di Fallimento*):

- Iscrizione del 22.07.1994 Reg. Part. 1800 e Reg. Gen. 18181, relativa ad un'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per **Lire 71.000.000** a favore della "Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.". L'ipoteca è stata iscritta, con atto in data 15.07.1994 Rep.23672 per notaio Fiore Vittorio in Rogliano, ed è a carico di XXX XXX per ½ e XXXX per ½, relativamente ad 1 unità negoziale comprendente 1 immobile: comune Belsito (CS) - Catasto Fabbricati - foglio 6 - particella 510 - X-Fabbricato.
- Iscrizione del 19.02.2001 Reg. Part. 450 e Reg. Gen. 4076, relativa ad un'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (*decennale con pagamento di 120 rate mensili consecutive*) per **Lire 200.000.000** a favore della "Banca di Credito Cooperativo della Pre-Sila Scigliano Soc. Coop. a R. L.", con sede in Scigliano alla Via G. Marconi, e iscritta al n.156510 del Registro delle Imprese di Cosenza presso il Tribunale di Cosenza. L'ipoteca è stata iscritta, con atto in data 13.02.2001 Rep.34106 per notaio Fiore Vittorio in Rogliano, ed è a carico di XXX XXX per ½ e XXXX per ½, in qualità, ambedue, di rappresentanti legali della debitrice "XXXX.", relativamente ad 1 unità negoziale comprendente 2 immobili: comune Belsito (CS) - Catasto Fabbricati - foglio 6 - particella 510 - Laboratorio Artigiano - Via Cona - Piano Terra; e comune Belsito (CS) - Catasto Terreni - foglio 6 - particella 510 - Fabbricato in Corso di Costruzione - Via Cona.

Lo scrivente ha, altresì, fatto una verifica sul terreno su cui insiste l'immobile, cioè la ex particella 510 del foglio 6 del Comune di Belsito, ed ha rilevato:

- Iscrizione del 19.02.2001 Reg. Part. 450 e Reg. Gen. 4076, relativa ad un'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo (*decennale con pagamento di 120 rate mensili consecutive*) per **Lire 200.000.000** a favore della "Banca di Credito Cooperativo della Pre-Sila Scigliano Soc. Coop. a R. L.", con sede in Scigliano alla Via G. Marconi, e iscritta al n.156510 del Registro delle Imprese di Cosenza presso il Tribunale di Cosenza. L'ipoteca è stata iscritta, con atto in data 13.02.2001 Rep.34106 per notaio Fiore Vittorio in Rogliano, ed è a carico di XXX XXX per ½ e XXXX per ½, in qualità, ambedue, di rappresentanti legali della debitrice "XXXX.", relativamente ad 1 unità negoziale comprendente 2 immobili: comune Belsito (CS) - Catasto Fabbricati - foglio 6 - particella 510 -

Laboratorio Artigiano - Via Cona - Piano Terra; e comune Belsito (CS) - Catasto Terreni - foglio 6 - particella 510 - Fabbricato in Corso di Costruzione - Via Cona.

- Trascrizione del 07.06.2005 Reg. Part. 11097 e Reg. Gen. 21901, relativa ad un'**Affrancazione** contro il Comune di Belsito. L'Affrancazione è stata iscritta, con atto in data 28.03.2000 Rep.61/2000 del Segretario Comunale del Comune di Belsito (CS), ed è a favore di Tiano Maria Grazia, nata a Belsito il 04.08.1958 cod. fisc. TNIMGR58M44A768C, relativamente a 1 unità negoziale comprendente 13 immobili tra cui: comune Belsito (CS) - Catasto Terreni - particella 510 - foglio 6 - T-Terreno.

Relativamente all'immobile n. 2

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
2	BELSITO	6	641	3	D/7

risulta, dalla visura ipocatastale:

- Trascrizione del 27.01.2014 Reg. Part. 1790 e Reg. Gen. 2554, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 385 del 20.03.2013. Atto Giudiziario-Sentenza Dichiarativa di Fallimento.
- Iscrizione del 16.11.2009 Reg. Part. 6682 e Reg. Gen. 36352, relativa ad un'Ipoteca Legale derivante da "300 A Norma Art.DPR 602/73 Introdotto dall'Art.16 D.Lgs 46/99 Modificato D.Lgs 193/2001" per **Euro 732.555,07** a favore di EQUITALIA E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza in Via Paul Harris n.28 angolo Via XXIV Maggio, di cui al Reper. 54/34 del 13.11.2009. L'ipoteca è a carico della debitrice "XXXXXXX.", relativamente ad 1 unità negoziale comprendente 1 immobile: comune Belsito (CS) - foglio 6 - particella 641 - Sub 3 – D7 Fabbricati Costruiti per Esigenze Industriali - C.da Cona.
- Iscrizione del 18.03.2010 Reg. Part. 1696 e Reg. Gen. 8003, relativa ad un'Ipoteca Legale derivante da "A Norma Art.77 DPR 29.09.1973 Num.602" per **Euro 30.204,33** a favore di EQUITALIA E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza in Via XXIV Maggio n.47, di cui al Reper. 1918/34 del 16.03.2010. L'ipoteca è a carico della debitrice "XXXXXX.", relativamente ad 1 unità negoziale comprendente 1 immobile: comune Belsito (CS) - foglio 6 - particella 641 - Sub 3 – D7 Fabbricati Costruiti per Esigenze Industriali - C.da Cona.

Lo scrivente ha fatto anche una verifica sul terreno su cui insiste l'immobile, cioè la ex particella 142 del foglio 6 del Comune di Belsito, ed ha rilevato (*oltre alla trascrizione della sentenza di Fallimento*):

- Iscrizione del 14.02.2005 Reg. Part. 2723 e Reg. Gen. 6770, relativa ad un'Ipoteca Legale derivante da "A Norma Art.77 DPR 29.09.1973 Num.602" per **Euro 3.212,59** a favore E.T.R. S.p.A., con sede in Cosenza in Viale Crati Palazzo Carime ingresso C, di cui al Reper. 9/34 del 20.01.2005. L'ipoteca è a carico della debitrice "XXXX", relativamente ad 1 unità negoziale comprendente 1 immobile: comune Belsito (CS) - foglio 6 - particella 142 - Terreno 5.360 mq.

Relativamente all'immobile n. 3

	Comune	Fgl	Part	Sub	Categoria
3	BELSITO	7	75	12	A/4

risulta, dalla visura ipocatastale:

- Trascrizione del 27.01.2014 Reg. Part. 1790 e Reg. Gen. 2554, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 385 del 20.03.2013. Atto Giudiziario-Sentenza Dichiarativa di Fallimento.
- Trascrizione del 04.07.2013 Reg. Part. 11647 e Reg. Gen. 16815, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 585 del 20.03.2013. Atto Giudiziario-Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

12. Risposte al quesito n.11

11. *Redigere la perizia anche su supporto digitale.*

La presente perizia (*per un totale di 57 pagg esclusa copertina*) è redatta anche in formato PDF.

Si consegna, inoltre, il fascicolo di tutti gli allegati (*per un totale di 438 pagg esclusa copertina*) redatto anche in formato PDF.

Il sottoscritto Esperto consegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza, lì 21.03.2014

L'Esperto
Arch. Michele Panza

