

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA SANTO IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

Procedura n.28/2024 R.G. Esec. Imm.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

**RELAZIONE
CENSURATA**

**il CTU
ing. Davide Brunetti**

DATA: 12.10.2024

Indice

1.	Premessa.....	4
2.	Risposta ai quesiti preliminari	6
3.	Risposta ai quesiti	9
	Quesito n.1	9
	Quesito n.2	11
	Quesito n.3	16
	Quesito n.4	16
	Quesito n.5	19
	Quesito n.6	19
	Quesito n.7	21
	Quesito n.8	21
	Quesito n.9	23
	Quesito n.10	35
	Quesito n.11	38
	Quesito n.12	39
	Quesito n.13	39
	Quesito n.14	39
	Quesito n.15	41
4.	Conclusioni.....	41
5.	Elenco allegati	43

1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 06.05.2024 venivo nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto **(allegato 1)**. Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento su PCT che il giorno 07.05.2024 provvedevo a depositare **(allegato 2-3)**.

Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione al creditore e al debitore entro il 10.11.2024, ovvero almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 10.12.2024 dinanzi al G.E. dott. Giuseppe Sicilia, mentre, per eventuali osservazioni alla mia relazione, al debitore veniva concesso tempo fino a 20 giorni prima e al creditore fino a 10 giorni prima dell'udienza. Per replica alle eventuali osservazioni mi era concesso fino a 5 giorni prima dell'udienza.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 11.05.2024 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria **(allegato 4)** e planimetrica **(allegato 5)** del fabbricato, l'estratto di mappa catastale **(allegato 6)** e la visura catastale censuaria del terreno corte del fabbricato **(allegato 7)**. Il giorno 14.05.2024 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo ed ottenevo la copia dell'atto di compravendita in forza del quale il debitore esecutato era divenuto proprietario dell'immobile **(allegato 8)**. Lo stesso giorno provvedevo ad inviare pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino (CS) con la richiesta di accesso agli atti per la documentazione tecnico autorizzativa dell'immobile oggetto di stima **(allegato 9-10)**. Il giorno 15.05.2024, a seguito di colloquio telefonico con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino, inviavo a corredo della richiesta di accesso agli atti fatta il giorno precedente, ulteriore pec con altri dati utili per la ricerca dei documenti richiesti **(allegato 11-12)**.

Il giorno 21.05.2024 mi recavo insieme al Custode dott. Pierluigi Acri, previa convocazione formale effettuata a cura di quest'ultimo, presso i luoghi per cui è causa nel Comune di Castiglione Cosentino dove effettuavo il sopralluogo visionando e rilevando gli immobili oggetto di perizia e scattando fotografie. Al termine veniva redatto verbale congiunto con il Custode firmato da tutti i presenti (con firma digitale P7M dall'esecutato e dal suo legale) **(allegato 13)**.

Il giorno 28.05.2024 richiedevo ed ottenevo dall'Agencia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria del terreno oggetto di stima (**allegato 14**) ed effettuavo presso l'Agencia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria di tutti gli immobili del procedimento (**allegato 15-16-17-18-19**).

Il successivo 29.05.2024 richiedevo per il tramite del portale SUE del Comune di Castiglione Cosentino il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (**allegato 20-21-22-23-24-25**).

Il giorno 05.06.2024, previo appuntamento telefonico, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino dove effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 11.05.2024, redigendo apposito verbale (**allegato 26**) ed estraendo la copia dei documenti pregnanti degli immobili oggetto di stima (**allegato 27-28-29**). Inoltre, sempre presso l'Ufficio Tecnico suddetto, e ritiravo il certificato di destinazione urbanistica del terreno richiesto il 29.05.2024 (**allegato 30**).

Il giorno 10.06.2024, avendo riscontrato nel compendio immobiliare pignorato la presenza di un immobile non accatastato, comportando la pratica di accatastamento costi consistenti, depositavo su PCT istanza al Giudice dell'Esecuzione con richiesta di indicazioni e chiarimenti (**allegato 31-32**).

Il giorno 18.07.2024, previo appuntamento telefonico, mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino per completare l'accesso agli atti iniziato lo scorso 05.06.2024 (**allegato 33**).

Il giorno 05.08.2024, previo appuntamento preso per le vie brevi, mi recavo presso gli immobili oggetto di stima dove perfezionavo il sopralluogo eseguito in precedenza, acquisivo ulteriori informazioni, richiedevo alla parte esecutata documentazione potenzialmente in loro possesso e scattavo fotografie. Al termine redigevo verbale che veniva sottoscritto da tutti i presenti (**allegato 34**).

Il giorno 08.08.2024 inviavo pec alla Provincia di Cosenza per accertare la presenza del permesso per l'accesso carrabile al compendio immobiliare pignorato dalla strada provinciale 234 di competenza di questo Ufficio (**allegato 35-36-37**). Ricevevo pec di risposta il successivo 09.08.2024 con cui mi comunicavano che nella loro banca dati non vi erano autorizzazioni in tal senso (**allegato 38**).

Successivamente, il giorno 30.08.2024 ricevevo email dall'ing. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] (**allegato 39**) con cui mi trasmetteva i documenti richiesti nel corso del sopralluogo del 05.08.2024 consistenti nel contratto di leasing stipulato per l'acquisto dell'impianto di betonaggio (**allegato 40**) e nella richiesta di concessione pluriennale per il pozzo in sanatoria fatta alla Provincia di Cosenza (**allegato 41**).

Il giorno 01.09.2024, inviavo pec al settore Demanio Idrico della Provincia di Cosenza con richiesta di informazioni sul pozzo presente nel compendio immobiliare pignorato per cui la ditta esecutata aveva presentato nel 2010 domanda di concessione ma di cui non possedeva il titolo autorizzativo finale **(allegato 42-43)**. Ricevevo risposta via pec il giorno 09.09.2024 con cui mi informavano che non avevano più competenza sulla materia in quanto tutte le funzioni erano transitate alla Regione Calabria **(allegato 44)**.

Preso atto di quanto comunicato dalla Provincia di Cosenza, il giorno 10.09.2024 inviavo pec analoga richiesta al dipartimento preposto della Regione Calabria **(allegato 45-46)**. Ricevevo risposta via pec il giorno 11.10.2024 con la quale mi comunicavano che nel Comune di Castiglione Cosentino non esistevano concessioni per acqua pubblica da pozzo a nome della ditta [REDACTED] **(allegato 69-70)**.

Il giorno 12.10.2024, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti coinvolte.

2. Risposta ai quesiti preliminari

Quesito preliminare n.1

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 27.02.2024 **(allegato 47)**, depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Damiano Bua in data 28.02.2024 **(allegato 48)**.

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, quindi non ricorre il caso in oggetto ma quello successivo.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto dovrà precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (**allegato 47**) emessa il 27.02.2024, riferita al 23.02.2024 ed estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 23.02.2024 (**allegato 49**). Più precisamente, la certificazione notarile è estesa fino all'atto di divisione per notaio Riccardo Scornajenghi del 23.11.1994, rep. n.22806, trascritto a Cosenza il 21.12.1994 al n.29139/24235 con cui i beni erano pervenuti al proprietario precedente. Detta certificazione fa riferimento agli immobili pignorati consistenti in un fabbricato ad uso ufficio identificato al foglio n.22 del Catasto Fabbricati del Comune di Rende, p.lla n.398, sub.1, categoria A/10, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €.1.150,41 e in un terreno identificato al foglio n.22 del Catasto Terreni del Comune di Rende, p.lla n.397, qualità Terr N Form di superficie 1.866 mq.

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

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato la visura catastale censuaria storica aggiornata degli immobili pignorati e la visura catastale planimetrica del

fabbricato; ha invece depositato l'estratto di mappa catastale su cui compare sia il terreno che il cassone del fabbricato (**allegato 50**). Per questo motivo in data 11.05.2024 e 28.05.2024 provvedevo a richiedere all'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure censuarie storiche (**allegato 4-7-51**) e la visura planimetrica (**allegato 5**) degli immobili oggetto di perizia.

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

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 27.02.2024 (**allegato 47**), depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Damiano Bua in data 28.02.2024 (**allegato 48**), risultano indicati i dati catastali censuari che identificano correttamente e univocamente gli immobili pignorati, ovvero: Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 22, p.lla 398, sub.1, categoria A/10, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €1.150,41; Comune di Rende, catasto terreni, foglio 22, p.lla 397, qualità TERR N FORM, superficie are 18 centiare 66; entrambi in ditta [REDACTED], sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. È verificata la coincidenza tra i dati censuari attuali e quelli storici.

In terzo luogo, l'esperto preciserà se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto acquisirà il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il procedimento in oggetto è relativo ad un pignoramento contro una persona giuridica nella forma "società a responsabilità limitata" rappresentata dalla ditta [REDACTED]. Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a questa società e non vi sono persone fisiche coinvolte. Pertanto non ricorrono i presupposti del quesito.

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

3. Risposta ai quesiti

Quesito n.1

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da un fabbricato ad uso ufficio ad unico piano terreno con corte esterna e da un terreno a destinazione agricola ma industriale di fatto su cui è presente un fabbricato ad uso magazzino e servizi e un impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo. È ubicato in Contrada San Leonardo del Comune di Castiglione Cosentino (CS) (ex Comune di Rende), a margine della Strada Provinciale 234 denominata "Destra Crati" **(allegato 52-53-54-55-56-57)**.

Si precisa che gli immobili in argomento sono stati oggetto della Legge Regionale 31.03.2009 n.7 relativa alla "Rettifica dei confini territoriali dei Comuni di Rende e Castiglione Cosentino" a seguito della variazione naturale subita dal corso del Fiume Crati **(allegato 58)**. In forza di questa legge i terreni e i fabbricati presenti su di essi sono stati trasferiti amministrativamente dal Comune di Rende a quello di Castiglione Cosentino. Il censimento catastale, tuttavia, è rimasto in carico al Comune di Rende. Pertanto gli immobili oggetto della presente perizia, anche se ricadenti nel Comune di Castiglione Cosentino da cui dipendono amministrativamente, ad oggi sono censiti presso il Catasto Fabbricati e il Catasto Terreni del Comune di Rende.

Il fabbricato al piano terra ad uso ufficio e il terreno sono regolarmente accatastati e pertanto chiaramente ed univocamente identificabili **(allegato 54)**. Il fabbricato ad uso magazzino e servizi e l'impianto di betonaggio presenti sul terreno non sono accatastati, tuttavia, questa carenza non è determinante ai fini della vendita. Infatti, ricadono per intero nei confini del terreno anzi citato e sono rilavabili e chiaramente ed univocamente identificabili. Inoltre, il fabbricato magazzino e servizi è abusivo e non sanabile, pertanto destinato alla demolizione. Parimenti, l'impianto di betonaggio è privo di autorizzazioni e a causa dei vincoli presenti non potrà essere messo in esercizio, cosicché, pur essendo classificato come immobile, ma essendo smontabile e trasportabile, è stato stimato nella condizione di vendita per alienazione e non nella condizione di esercizio del complesso industriale e per esso è stato costituito un apposito lotto separato. Pertanto, alla luce di quanto esposto, i beni oggetto di perizia sono vendibili suddivisi in due lotti così come di seguito descritti.

Lotto n.1 - Compendio immobiliare ubicato in Contrada San Leonardo del Comune di Castiglione Cosentino (CS) (ex Comune di Rende), a margine della Strada Provinciale 234 denominata "Destra Crati", composto da: fabbricato al piano terra ad uso ufficio, ad unico piano terreno, con struttura in muratura e copertura a tetto, di superficie lorda 107,8 mq, superficie utile 81,6 mq, altezza utile 2,75 m, composto da quattro camere, ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva pavimentata di circa 55 mq. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 22, p.lla 398, sub.1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €.1.150,41, in ditta [REDACTED], sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. Dotato di tutte le usuali rifiniture e di impianto elettrico, idrico, climatizzazione, acqua calda sanitaria (alimentazione elettrica), telefonico, allarme, citofonico, pozzo nero. Corte esterna pavimentata, con aiuole e illuminazione. Con abusi edilizi sanabili, in buone condizioni di conservazione. Terreno agricolo ma industriale di fatto, di superficie 1.866 mq, costituito da una parte in piano pavimentata in cemento e da una parte acclive non pavimentata e contenuta da muro in gabbioni. Con all'interno fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato, abusivo, non sanabile e non accatastato, realizzato in aderenza al lato Ovest del fabbricato uffici (p.lla 398, sub.1) con struttura portante in muratura e copertura a terrazzo piano, superficie lorda 91,9 mq, superficie utile 68,7 mq, altezza utile 2,40 m; composto da due magazzini separati e non comunicanti superficie utile 31,9 mq 29,5 mq e da un locale servizio igienico di superficie utile 7,4 mq. Pavimentato e intonacato all'interno, porte esterne in ferro, presente impianto elettrico e idrico, con rifiniture modeste ed economiche compatibili con la destinazione d'uso; in discrete condizioni di conservazione. Presente rete di drenaggio delle acque piovane nella parte pavimentata del piazzale; terreno comunicante in continuità con la corte esclusiva del fabbricato uffici e con terreno di altra proprietà sul confine Ovest per cui sussiste servitù di passaggio. Presente impianto di betonaggio su di una porzione di superficie circa 350 mq venduto a parte con il lotto n.2. Immobile censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende, catasto terreni, foglio 22, p.lla 397, qualità TERR N FORM, superficie 1.866 mq, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. Lotto dotato di pozzo di approvvigionamento idrico (privo di concessione), pozzo nero, illuminazione esterna, impianto di allarme perimetrale, muretto di recinzione con inferriata e cancelli pedonale e carrabile motorizzato sul fronte strada provinciale (privi di autorizzazione); recinzione con rete e pali in ferro sugli altri confini materializzati. Il lotto confina a Nord con proprietà "[REDACTED]" a Sud con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati); a Est con proprietà [REDACTED] a Ovest con Strada

Provinciale 234 e con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati). Lotto occupato dal debitore esecutato.

Lotto n.2 - Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo marca "Ocmer", modello "Multimix-5", anno 2006, con capacità produttiva di 180 mc/ora, non accatastato, ubicato nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), località San Leonardo, strada "Destra Crati", composto da cinque tramogge metalliche per inerti di capacità totale 200 mc con copertura in lamiera, un silo per il cemento di capacità 1.200 quintali, due sili per il cemento di capacità 600 quintali ciascuno, bilancia, nastri trasportatori, coclee, posto di carico autobetoniere, filtro aspirazione polveri, parti smontabile del depuratore residui betoniere con ricircolo marca "Ecocal" da 55 mc, cabina di manovra computerizzata coibentata e climatizzata, impianto miscelazione additivi. Escluse strutture basali di fondazione e parti fisse in cemento armato non asportabili. In buone condizioni, integro, ottimamente conservato e mantenuto. Privo delle autorizzazioni per l'esercizio. Lotto occupato dal debitore esecutato.

Quesito n.2

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

I beni immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato ad uso ufficio al piano terra (**allegato 59**) di superficie 107,8 mq con corte esclusiva di 56 mq (**foto 1**) e nel terreno circostante di superficie 1.866 mq (**allegato 53-54**) (**foto 4-5-6**) su cui sorgono un magazzino seminterrato con locali di servizio (**allegato 60**) di superficie 91,9 mq (**foto 2**) e un impianto di betonaggio di capacità produttiva 180 mc/ora (**foto 3**). Sono ubicati nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), in località San Leonardo, lungo la strada provinciale 234 comunemente nota come "Destra Crati" (**allegato 52**). Detti immobili, per quanto ricadenti nel Comune di Castiglione Cosentino (CS) sono catastalmente censiti nel Comune di Rende (CS).

Il compendio immobiliare confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati); a Est con proprietà [REDACTED] a Ovest con Strada Provinciale 234 e con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati) (**allegato 54**).

La zona in cui ricadono è extraurbana, di margine di zona industriale, declassata a zona agricola per motivi ambientali data la vicinanza del Fiume Crati (**allegato 55-56-57**). Come tale è caratterizzata dall'assenza di immobili residenziali e dalla presenza di piccole attività industriali, artigianali ed edili, attività commerciali all'ingrosso o connesse con l'industria. Sono assenti le altre tipologie di esercizi commerciali con maggiore vocazione civile o al dettaglio, uffici, servizi, scuole, ecc. Sono presenti tutti i principali sottoservizi cittadini a meno della fognatura comunale e il servizio di trasporto pubblico urbano.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive della superficie degli immobili oggetto di stima e la descrizione puntuale di ciascuno di essi.

Superfici dei Fabbricati e degli Impianti	
Immobile	Superficie lorda (mq)
Fabbricato Uffici piano T (fg.22, p.lla 398, sub.1)	107,8
Magazzino piano seminterrato (abusivo e non accatastato)	79,2
Servizi igienici e spogliatoi piano seminterrato (non accatastati)	12,7
Impianto di betonaggio non accatastato	350,0
Totale	549,7

Superfici dei Terreni	
Immobile	Superficie (mq)
Corte Fabbricato Uffici fg.22, p.lla 398, sub.1	56,0
Terreno fg.22, p.lla 397 (compreso sedime impianto betonaggio e sedime magazzino e servizi al piano seminterrato abusivi e non accatastati)	1.866,0
Totale	1.922,0

Fabbricato ad uso ufficio al piano terra, catastalmente censito presso il catasto fabbricati del Comune di Rende (CS), al foglio 22, p.lla 398, sub.1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €1.150,41, in ditta [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED]), codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 4**). È di costruzione risalente al 1984, realizzato ad unico piano terreno con struttura portante in muratura e copertura a tetto. Ha superficie lorda 107,8 mq, superficie utile 81,6 mq, altezza utile 2,75 m; dispone di una corte esterna di pertinenza della superficie di 56 mq circa.

dell'uomo. Questo terreno è costituito da una parte in piano pavimentata con lastricato di cemento utilizzata come piazzale **(foto 61-62-63-64-65-66-67-68)** e per l'impianto di betonaggio **(foto 69-70)** e da una parte acclive non pavimentata **(foto 71-72-73-74)** che conduce al livello superiore dell'impianto di betonaggio **(foto 43)**, contenuta da un muro in gabbioni e delimitata verso il vuoto da barriera realizzata con guardrail **(foto 42)**. Altra parte non pavimentata del terreno è utilizzata come deposito per il materiale inerte disposto a cumuli **(foto 69-70-74)**. Nella parte pavimentata sono presenti pozzetti di raccolta delle acque piovane con chiusini a griglia metallica. Lungo il confine con la strada provinciale è presente recinzione realizzata con muretto in cemento e soprastante cancellata metallica, mentre sul confine nord la separazione è realizzata con rete a pali in ferro. Al vertice del confine Nord-Est è realizzata una struttura in cemento e in ferro per l'alloggiamento del gruppo elettrogeno. Su questo terreno che comunica direttamente senza separazioni fisiche con quello afferente al fabbricato uffici e con quello di uguale proprietà ma estraneo alla procedura sul confine Ovest, a favore di quest'ultimo, è presente una servitù di passaggio per consentirne l'accesso dalla strada provinciale su cui affaccia un ampio cancello scorrevole in ferro motorizzato. In prossimità del cancello carrabile è presente con affaccio sulla strada provinciale altro cancello di accesso pedonale. L'accesso carrabile sulla strada provinciale è privo di autorizzazione. Il terreno è occupato dal debitore esecutato.

Magazzino, servizi igienici e spogliatoi al piano seminterrato, abusivo, non sanabile e non accatastato, realizzato in aderenza al lato Ovest del fabbricato uffici (fg.22, p.lla 398, sub.1) e ricadente per intero sul terreno identificato dalla p.lla 397 del foglio 22 del Comune di Rende **(allegato 54)**. Realizzato in epoca imprecisata ma sicuramente successiva al 1984, è ad unico piano seminterrato, con struttura portante in muratura e copertura a terrazzo piano rivestito in piastrelle di ceramica. Ha superficie lorda 91,9 mq, superficie utile 68,7 mq, altezza utile 2,40 m.

Fabbricato uso magazzino, servizi igienici e spogliatoi al piano seminterrato	
Non accatastato (realizzato sulla p.lla 397 di Rende)	
Principali dati metrici	
Superficie lorda (mq)	91,9
Superficie utile (mq)	68,7
Altezza utile (mq)	2,40

Il fabbricato all'esterno sulle pareti fuori terra è intonacato **(foto 2-21-22-23-24-25)**. All'interno **(allegato 60)** è composto da due ambienti separati e non comunicanti utilizzati come magazzino e da un terzo ambiente, non comunicante con i primi due, utilizzato come spogliatoio e servizio igienico **(foto 25)**. I due magazzini hanno superficie utile 31,9 mq 29,5 mq e forma regolare; le pareti

e soffitti sono intonacati e i pavimenti sono in piastrelle di graniglia **(foto 26-27)**; non hanno finestre e le porte di ingresso sono in ferro a due ante con sopraluce a vetro **(foto 28-29)**; quella del magazzino centrale è protetta da una pensilina in legno e lamiera **(foto 23-24)**. É presente l'impianto elettrico alimentato dal fabbricato uffici. Il locale spogliatoio e servizi igienici ha superficie utile 7,4 mq e forma rettangolare stretta e allungata. É costituito da un primo ambiente con lavatoio **(foto 30)** e un secondo ambiente alloggiante la latrina alla turca **(foto 31)** separato dal primo a mezzo di una porta in laminato. I soffitti sono intonacati mentre le pareti sono intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica al pari dei pavimenti. La porta di ingresso è in alluminio con riquadri a vetro **(foto 25)**. É presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico, quest'ultimo collegato al pozzo nero; non vi è l'acqua calda. Il terrazzo piano che costituisce la copertura del fabbricato **(foto 32)** è realizzato in continuità con il marciapiede dell'attiguo fabbricato uffici e dal lato di valle è delimitato verso il vuoto da un parapetto in ferro di concezione realizzazione molto semplice **(foto 21-33)**. Questo immobile ha rifiniture modeste, essenziali ed economiche, compatibili con la sua destinazione d'uso; si presenta in discrete condizioni di conservazione, compatibili con la sua destinazione d'uso, ed è occupato dal debitore esecutato.

Impianto di betonaggio, per la produzione di calcestruzzo marca "Ocmer", modello "Multimix-5", anno 2006, con capacità produttiva di 180 mc/ora **(foto 3-34-35-36-37-38)**, ricadente per intero sulla particella 397 del foglio 22 del Comune di Rende. Composto da basamento con strutture di fondazione a plinti e platea in calcestruzzo armato **(foto 39-40)** e terrapieno con muro in gabbioni **(foto 41-42)**, cinque tramogge metalliche per inerti di capacità totale 200 mc con copertura in lamiera **(foto 42-43-44)**, un silo per il cemento di capacità 1.200 quintali, due sili per il cemento di capacità 600 quintali ciascuno **(foto 45)**, bilancia **(foto 46)**, nastri trasportatori **(foto 47-48)**, coclee **(foto 46)**, posto di carico autobetoniere **(foto 49-50)**, filtro aspirazione polveri **(foto 51)**, pozzo **(foto 52-53)**, depuratore residui betoniere con ricircolo marca "Ecocal" con vasca in calcestruzzo armato da 55 mc **(foto 54-55)**, cabina di manovra e controllo in box in lamiera coibentato **(foto 56-57)**, climatizzata con consolle di comando computerizzata **(foto 58-59)**; posto esterno di miscelazione additivi **(foto 60)**. Si presenta in buone condizioni, apparentemente poco utilizzato, tranne che per i tre sili del cemento che mostrano una maggiore anzianità, completo di tutte le sue parti, ottimamente conservato e mantenuto.

La vendita immobiliare in argomento riguarda un terreno agricolo ma industriale di fatto, fabbricati non residenziali e un impianto industriale, vendibili in due lotti distinti, di proprietà esclusiva dell'esecutato persona giuridica possessore di partita iva. La costruzione o realizzazione di questi

immobili è stata ultimata da più di 5 anni e da allora non risultano formalizzati altri interventi importanti per cui sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

Quesito n.3

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

I fabbricati e gli impianti presenti nel compendio immobiliare oggetto di perizia, in base ai documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino (**allegato 28-29**) e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 4-5**), sono di costruzione successiva al 02.09.1967 per cui non ricorrono i presupposti del quesito.

Quesito n.4

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

Nel compendio immobiliare oggetto di stima sono presenti due fabbricati per i quali è richiesto obbligatoriamente titolo edilizio. Il **fabbricato destinato ad uffici** identificato catastalmente al foglio n.22 del catasto fabbricati del Comune di Rende, particella 398, sub.1, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.18 del 29.05.1985, prot. n.2761, rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino al proprietario dell'epoca [REDACTED] (**allegato 28**) e di autorizzazione del Genio Civile di Cosenza prot. n.11867 del 13.07.1984 (**allegato 28**). Lo stato attuale di questo fabbricato rilevato dal sottoscritto (**allegato 59**) non corrisponde con quello autorizzato e denunciato in quanto risulta

diversa la distribuzione interna e la posizione delle luci esterne. La variazione della distribuzione interna e delle luci esterne, essendo il fabbricato in muratura, coinvolge anche la struttura portante del fabbricato. Non si hanno variazioni del cassone, della superficie, della volumetria e dell'altezza. Gli abusi indicati possono essere sanati con pratica SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Castiglione Cosentino e con pratica per *"intervento locale"* da presentare al Settore Tecnico Regionale di Cosenza (ex Genio Civile) ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Regionale Calabria del 15/01/2021 (data la modifica delle aperture nei muri portanti del fabbricato per via dello spostamento delle luci interne ed esterne). Infatti, questo tipo di intervento strutturale ricade nell'elenco B dell'allegato 3 del citato regolamento (interventi di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità). Il costo della sanatoria del fabbricato uffici ammonta ad €.2.762,00 iva, oneri fiscali e previdenziali esclusi, dettagliati secondo la seguente tabella.

Costo Regolarizzazione Edilizia	
Fabbricato uso ufficio al piano terra	
Rende, fg.22, p.lla 398, sub.1	
Diritti SCIA in sanatoria al Comune di Castiglione Cosentino (€)	130,00
Sanzione SCIA in sanatoria al Comune di Castiglione Cosentino (€)	516,00
Diritti pratica strutturale presso il Servizio Tecnico Regionale di Cosenza (€)	116,00
Onorario del tecnico per SCIA e pratica strutturale* (€)	2.000,00
Totale oneri fiscali e previdenziali esclusi	2.762,00
(*) Escluso iva, oneri fiscali e previdenziali.	

Il fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato (che non è accatastato ma ricade per intero sulla particella 397 del foglio 22 del catasto terreni del Comune di Rende) (**allegato 60**) è completamente abusivo e, dati i vincoli presenti nella zona, non è sanabile, pertanto è da prevedere l'emissione di una ordinanza di demolizione nel medio termine. I costi conseguenti sono quelli di demolizione, trasporto e smaltimento degli inerti che è stato valutato con computo metrico redatto sulla base dei prezzi regionali anno 2024 che ha fornito il valore di €.9.184,65 oneri fiscali esclusi (**allegato 61**).

Terreno agricolo ma industriale di fatto (identificato dalla particella 397 del foglio 22 del catasto terreni del Comune di Rende) (**allegato 6-54**), per cui si richiamano l'accesso sulla strada provinciale e il pozzo, entrambi ricadenti su di esso e privi di autorizzazione. Il costo del provvedimento autorizzativo dell'Amministrazione Provinciale di Cosenza per l'accesso carrabile sulla strada provinciale 234 è quantificabile in €.600,00 escluso oneri fiscali e previdenziali. A questo è da aggiungere il costo di regolarizzazione del pozzo per l'approvvigionamento idrico per cui è

necessario eseguire le pratiche autorizzative presso il Comune di Castiglione Cosentino e presso l'Autorità di Bacino Regionale per la perforazione e per la valutazione di impatto ambientale. I costi di questa pratica sono valutabili in €3.000,00 escluso iva, oneri fiscali e previdenziali. Complessivamente i costi di regolarizzazione afferenti al terreno assommano a €3.600,00 escluso iva, oneri fiscali e previdenziali.

L'impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo (ricedente sulla particella 397 del foglio 22 del catasto terreni del Comune di Rende) (**allegato 54**), è attualmente privo di autorizzazione in quanto per esso in data 14.09.2004 fu presentata al Comune di Rende domanda di condono edilizio prot. gen. n.26421 da parte del precedente proprietario [REDACTED] (**allegato 62**). Questa domanda fu inoltrata al competente settore del Comune di Rende il 16.09.2004 con prot. n.1962 completa di pagamento dell'oblazione di €516,00 e li rimase giacente. Successivamente, a seguito dell'acquisto da parte dell'attuale proprietario [REDACTED] anche per la sostituzione dell'impianto di betonaggio esistente con uno nuovo, la nuova proprietà in data 01.12.2009 presentava la Comune di Rende con prot. gen. n.43398 (prot. di settore n.2510 del 07.12.2009) richiesta di definizione del condono edilizio iniziato il 14.09.2004 con la proprietà precedente (**allegato 63**). Questa richiesta veniva trasmessa dal Comune di Rende al Comune di Castiglione Cosentino (di cui era la competenza amministrativa) in data 11.12.2009 con prot. n.13478 (**allegato 64**) e a seguito di questa il 12.01.2010 con prot. n.288, veniva richiesta alla ditta proponente documentazione integrativa (**allegato 65**). Tale documentazione è stata rinvenuta solo in parte dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione Cosentino. Alla data attuale la domanda di condono edilizio è ancora da definire, è da acquisire il parere dell'Autorità di Bacino Regionale (con tutti i costi relativi) e sono da corrispondere i bolli, i diritti di esame progetto e i diritti di rilascio al Comune di Castiglione Cosentino. Allo stesso modo l'autorizzazione per il pozzo esistente non risulta mai essere stata rilasciata poiché la richiesta fatta dal sig. [REDACTED] il 07.10.2010 (**allegato 41**) non ha avuto seguito per come confermato dalla Regione Calabria (**allegato 69-70**). Pertanto, in base allo stato di fatto, alla destinazione urbanistica e ai vincoli presenti nella zona si ritiene difficile se non impossibile il rilascio dell'autorizzazione per il funzionamento dell'impianto, cosicché la spesa relativa non viene valutata.

Il costo complessivo di regolarizzazione e sanatoria è dato dalla somma della pratica di sanatoria del fabbricato uffici al piano terra, di quello della demolizione e smaltimento del fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato, dell'autorizzazione del pozzo, dall'autorizzazione dell'accesso su strada provinciale e risulta pari a **€15.546,65** escluso oneri fiscali e previdenziali. Si riporta tabella

riassuntiva dei costi.

Riepilogo Costi Regolarizzazione e Sanatoria	
Sanatoria fabbricato uffici al piano terra* (€)	2.762,00
Demolizione, trasporto e smaltimento fabbricato magazzino e servizi abusivo al piano seminterrato* (€)	9.184,65
Autorizzazione pozzo* (€)	3.000,00
Autorizzazione accesso su strada provinciale* (€)	600,00
Totale regolarizzazione e sanatoria* (€)	15.546,65
(*) Escluso iva, oneri fiscali e previdenziali.	

Quesito n.5

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

Per il terreno presente nel compendio immobiliare pignorato identificato dalla particella 397 e 398 (terreno pertinenziale del fabbricato uffici) del foglio 22 del catasto terreni del Comune di Rende, provvedevo a richiedere al Comune di Castiglione Cosentino il certificato di destinazione urbanistica che mi veniva rilasciato il 05.06.2024 (**allegato 30**). In base a questo documento il terreno ricade per intero in Area Agricola E5; in area di attenzione per pericolo di inondazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico); in area di attenzione del P.G.R.A. (Piano Generale Rischio Alluvione); in area sottoposta a vincolo beni culturali e paesaggistici per via della estrema vicinanza del Fiume Crati (**allegato 55**).

Quesito n.6

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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è regolarmente accatastato per quanto concerne il fabbricato uffici ed il terreno agricolo ma industriale di fatto, mentre il fabbricato magazzino e servizi

abusivo e non sanabile al piano seminterrato e l'impianto di betonaggio realizzati sulla particella 397 del foglio 22 del catasto terreni del Comune di Rende non sono censiti e neanche riportati sulle mappe catastali. L'accatastamento di questi immobili comporta costi non indifferenti per la procedura valutati in €1.600,00 più oneri fiscali e previdenziali, cosicché per l'autorizzazione a procedere, in data 10.06.2024 producevo istanza al G.E. caricandola su pct (**allegato 31-32**). Tuttavia, successivamente, a seguito delle determinazioni cui giungevo nel corso di elaborazione e redazione della perizia di stima, destinavo il fabbricato magazzino e servizi alla demolizione (essendo questo abusivo e non sanabile) e l'impianto di betonaggio alla vendita per alienazione (risultando molto difficile il rilascio delle autorizzazioni per il suo esercizio in loco), cosicché la mancanza dell'accatastamento di questi due immobili perdeva di rilevanza e non costituiva più termine ostativo per la vendita.

Il fabbricato ad uso ufficio al piano terra è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei fabbricati, al foglio 22 del Comune di Rende (CS), p.lla 398, sub.1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €1.150,41, Contrada San Leonardo snc, piano T, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 4**). Il censimento catastale di questo immobile è corrispondente con i dati specificati nell'atto di pignoramento (**allegato 66-67**).

Il terreno agricolo ma industriale di fatto è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto dei terreni, al foglio 22 del Comune di Rende (CS), p.lla 397, qualità TERR N FORM, superficie 1.866 mq, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 51**). Il censimento catastale di questo immobile è corrispondente con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato ad uso magazzino al piano seminterrato, come detto, è abusivo, non è accatastato e sorge interamente sulla particella 397 del foglio 22 del catasto dei terreni del Comune di Rende. Di esso non vi è menzione diretta sull'atto di pignoramento (**allegato 66**) e sulla relativa trascrizione (**allegato 49**) in cui tuttavia è presente la dicitura di estensione dei beni pignorati a tutti gli accessori e pertinenze. Come anticipato, questo fabbricato è abusivo e non sanabile, pertanto destinato alla demolizione con valore e costi computati nella presente CTU, per cui si ritiene che la mancanza dell'accatastamento non costituisce circostanza ostativa per la vendita.

L'impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo, come detto, è privo di autorizzazione, non è accatastato e sorge interamente sulla particella 397 del foglio 22 del catasto dei terreni del Comune di Rende. Di esso non vi è menzione diretta sull'atto di pignoramento (**allegato 66**) e sulla

relativa trascrizione (**allegato 49**) in cui tuttavia è presente la dicitura di estensione dei beni pignorati a tutti gli accessori e pertinenze. L'impianto di betonaggio nella stima in oggetto viene considerato un bene immobile in quanto costituisce una struttura stabile composta da parti meccaniche stabilmente fissate al suolo e parti massive costituite dalle strutture di fondazione in cemento armato cui si aggiungono vasche interrato e strutture in elevazione sempre in cemento armato, muri in gabbioni, terrapieni e rampe. Tuttavia, mancando le autorizzazioni al suo esercizio ed essendo remota la possibilità del loro ottenimento, essendo attuabile lo smontaggio e il trasporto delle sue parti meccaniche (che costituiscono la parte sostanziale e di valore dell'impianto) la valutazione è stata effettuata nell'ipotesi di vendita per alienazione, circostanza che rende priva di rilevanza la mancanza dell'accatastamento.

Quesito n.7

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

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 15.01.2024 (**allegato 66**) l'esecutato ditta [REDACTED] partita iva [REDACTED] con sede in [REDACTED], [REDACTED], era unico intestatario degli immobili oggetto di pignoramento censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio 22 del Comune di Rende, catasto fabbricati, particella 398, sub.1 e catasto terreni, particella 397. Questo in forza dell'atto di compravendita per notaio Fabio Posteraro di Cosenza del 07.06.2005 rep. n.53086, racc. n.16490, registrato a Cosenza il 26.06.2005 al n.3738, serie 1; trascritto a Cosenza il 16.06.2005 al n.23641 reg. gen. e n.11850 reg. part. (**allegato 8**). Non risultano comproprietari indivisi.

Quesito n.8

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

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento conservate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 15-16**), può stilarsi la seguente ricostruzione analitica dei beni oggetto di perizia. Queste formalità risultano tutte non pregiudizievoli.

1. TRASCRIZIONE del 17.06.2005 - Registro Particolare 11850 Registro Generale 23641 - Pubblico ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 53086/16490 del 07.06.2005 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] (**allegato 17**). Con questo atto la ditta [REDACTED] acquistava i beni immobili oggetto di stima.

2. ISCRIZIONE del 20.12.2006 - Registro Particolare 10505 Registro Generale 47198 Pubblico ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 54769 del 19.12.2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] terzo datore (**allegato 18**). Con questo atto la ditta [REDACTED] otteneva dalla [REDACTED] la concessione di un mutuo di €.300.000,00 per la cui garanzia impegnava anche gli immobili oggetto di perizia.

3. TRASCRIZIONE del 23.02.2024 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 6005 Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Cosenza Repertorio 181 del 15.01.2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] sede [REDACTED]) ([REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (**allegato 19**). Con questo atto veniva trascritto il pignoramento immobiliare sugli immobili oggetto di stima per cui la presente perizia.

In base alla documentazione ipotecaria, sui beni immobili oggetto di pignoramento non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Si segnala la presenza di una servitù di passaggio di fatto esistente ma non formalizzata sulla particella di terreno 397 del foglio 22 del Comune di Rende per consentire l'accesso al terreno limitrofo identificato dalla particella 315.

Quesito n.9

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

La stima del valore più probabile del compendio immobiliare pignorato è stata effettuata considerando il suo stato di fatto, ossia la sua natura industriale/produttiva, valutando singolarmente i beni che lo costituiscono compreso l'impianto di betonaggio presente. Quest'ultimo, inoltre, andrà a costituire un lotto a sé stante in quanto risultando improbabile il rilascio della necessaria autorizzazione all'esercizio in loco (il sito ricade per intero in zona agricola sottoposta a vincolo ambientale e idrogeologico e per questo non suscettibile di trasformazioni o ampliamenti), è attuabile la vendita delle sue parti meccaniche ed impiantistiche, smontabili e trasportabili, che costituiscono beni per cui è presente un mercato vivace ed attivo.

È stato applicato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche assimilabili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Allo scopo, i cosiddetti beni assimilabili consistono negli immobili affini a quelli costituenti il compendio in oggetto rappresentati da fabbricati civili, magazzini e terreni agricoli con suscettibilità produttiva e in installazioni e impianti fissi uguali o assimilabili. Si riporta di seguito la tabella con i beni costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima di cui sarà eseguita la valutazione in cui le superfici indicate, soprattutto per gli impianti, sono da considerare indicative.

Compendio Immobiliare XXXXXXXXXX Comune di Castiglione Cosentino (CS) - Catasto del Comune di Rende (CS)	
Immobili e impianti del compendio industriale oggetto di stima	
Immobile/Impianto	Superficie lorda (mq)
Fabbricato uffici piano terra fg.22, p.lla 398, sub.1	107,8
Magazzino al piano seminterrato abusivo e non accatastato (realizzato sulla p.lla 397, fg.22)	79,2
Servizi igienici e spogliatoi al piano seminterrato abusivi e non accatastati (realizzati sulla p.lla 397, fg.22)	12,7
Corte Fabbricato Uffici fg.22, p.lla 398, sub.1	56,0
Terreno fg.22, p.lla 397 (compreso sedime impianto betonaggio e magazzino e servizi al piano seminterrato abusivo e non accatastato)	1.866,0
Impianto di betonaggio (presente sulla p.lla 397, fg.22)	350,0
Totale	2.471,7

Valutazione del fabbricato destinazione ufficio a piano terra Rende, fg.22, p.lla 398, sub.1

Per la stima di questo fabbricato la superficie considerata ai fini della stima è la superficie commerciale, ottenuta classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi (coefficiente dello spazio industriale) sulla base dell'area destinata all'attività produttiva principale. La superficie a base di calcolo è la superficie lorda comprendente la superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine. In base agli assunti la superficie commerciale del fabbricato uffici è risultata:

$$Sc = 190,4 \text{ mq}$$

Si riporta di seguito la tabella giustificativa di calcolo.

Compendio Immobiliare XXXXXXXXXX Comune di Castiglione Cosentino (CS) - Catasto del Comune di Rende (CS)			
Tabella di calcolo della superficie commerciale del fabbricato uffici fg.22, p.lla 398, sub.1			
Immobile	Superficie lorda (mq)	Coeff. spazio industriale	Superficie commerciale (mq)
Uffici	90,7	1,90	204,8
Servizi igienici	5,5	0,80	79,2
Corridoi, disimpegni, passaggi	11,6	0,70	10,2
Corte esclusiva	56,0	0,10	5,6
Totale	163,8		190,4

Per i fabbricati il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornate al secondo semestre 2023 per la zona E1 del Comune di Castiglione Cosentino per fabbricati produttivi (**allegato 68**). Non sono stati ottenuti riscontri validi dal mercato immobiliare della zona e di quelle limitrofe. Si riportano di seguito i valori OMI.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
Castiglione Cosentino - zona E1 - 2° sem. 2023	
Fabbricati Produttivi	
Valore minimo (€/mq)	245,00
Valore massimo (€/mq)	405,00
Valore medio (€/mq)	325,00

L'analisi di questi valori unitamente alla tipologia immobiliare in studio ha indotto a scegliere il valore base:

$$Vb = 480,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici della zona in cui questa sorge e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare. Allo scopo gli immobili sono stati caratterizzati con i seguenti coefficienti correttivi determinati in modo univoco per la zona e individualmente per i fabbricati.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficienti correttivi di zona Cz
- * coefficienti correttivi dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente correttivo di zona Cz

Sono riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile che offre valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio e le caratteristiche proprie che a loro volta hanno incidenza diretta sulla rendita. Tali coefficienti sono stabiliti in base al principio della "funzione", cioè la potenzialità della zona, attraverso le sue dotazioni urbanistiche, di offrire maggiore o minore capacità produttiva, anche in funzione dell'impatto ambientale con l'ambiente circostante atto a garantire un ambiente di lavoro salubre. Sulla scorta di queste valutazioni si è scelto di inquadrare la zona secondo tre categorie di analisi: *posizionale, funzionale e ambientale*.

Coefficiente posizionale

È basato sulle caratteristiche di "centralità" e "vicinanza". "Centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività. "Vicino" sta ad indicare che si trova in prossimità di una notevole quantità di risorse produttive, di una fonte energetica o anche in una regione in cui vi sia abbondanza di mano d'opera specializzata.

Nel caso in oggetto gli immobili produttivi sono allocati al margine di una zona industriale servita da strade di grande comunicazione, anche vicino e ben collegati con l'autostrada A2 del Mediterraneo. Risultano scarse le risorse produttive e la presenza di mano d'opera specializzata.

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Considerando i valori riportati in tabella si hanno i seguenti coefficienti di centralità e di vicinanza:

$$C_c = 1,15$$

$$C_v = 1,15$$

Coefficiente funzionale

Le caratteristiche funzionali della zona coincidono con l'urbanizzazione della stessa in virtù delle potenzialità d'uso dell'immobile. Per questo motivo, per la determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propriamente urbanistiche quali la presenza della fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona extraurbana a destinazione agricolo/industriale in cui sono garantiti tutti i sottoservizi a meno della fognatura e ci sono strade di comunicazione, ma non uffici, posti di polizia, parcheggi, quartieri residenziali, organizzazioni di categoria. Il coefficiente assume il valore:

$$C_f = 0,80$$

Coefficiente ambientale

Dipende dallo stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività produttiva e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente. Le voci considerate sono: la vegetazione, la purezza dell'aria, la purezza dell'acqua potabile, il rapporto tra il verde e il costruito, ecc.

Il sito oggetto di stima sorge al margine di un'area industriale, in zona extraurbana, anche se contornata da campagna coltivata dove nel circondario la flora è predominante rispetto all'edificato mentre è scarsa e non di pregio o inesistente nel sito industriale. Sono presenti infrastrutture di trasporto quali strade, anche di grande comunicazione, e ferrovia. La giacitura è di pianura, con verde coltivato, fertile e con presenza di acqua; l'aria è abbastanza limpida favorita dagli ampi luoghi aperti e pianeggianti. In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore:

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

$$C_a = 1,16$$

Il coefficiente generale di zona C_z si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_z = C_c \times C_v \times C_f \times C_a = 1,15 \times 1,15 \times 0,80 \times 1,16 = 1,23$$

Coefficiente correttivo dell'unità immobiliare Cu

Viene individuato basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale.

Coefficiente di vetustà

Dipende dall'anzianità dell'immobile e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità e facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente.

In base alla data di costruzione dedotta dalla documentazione in atti che parte dall'anno 1984 si ha un coefficiente di vetustà corrispondente a 40 anni, tuttavia è evidente che ha subito una ristrutturazione in epoca imprecisata, cosicché si assume una anzianità pari a 20 anni:

Unità Immobiliare - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

$$C_v = 0,85$$

Coefficiente di conservazione

Viene stabilito in base allo stato di conservazione del fabbricato produttivo e dei suoi elementi costituenti, considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc.

Il fabbricato in oggetto si presenta in ottime condizioni di conservazione, ottimamente mantenuto e dotato di impianti tecnologici moderni. Considerando i valori base riportati in tabella, il relativo coefficiente assume un valore pari a:

$$C_c = 1,00$$

Unità immobiliare - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

Coefficiente di altezza

Vengono stabilite delle classi di altezza facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del coefficiente definito in base al criterio che a una maggiore altezza dei locali corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano. Gli uffici hanno altezza utile 2,75 m, per cui il coefficiente assume il valore:

$$Ch = 0,85$$

Unità immobiliare - ALTEZZA	
Classi di ALTEZZA	Coefficiente
Fino a 3,00 m	0,85
Da 3,01 m a 4,50 m	0,90
Da 4,51 m a 6,00 m	1,00
Da 6,01 m a 8,00 m	1,10
Oltre 8,00 m	1,28

Coefficiente di finitura impiantistica

Il fabbricato uffici è dotato di tutti i principali impianti tecnologici normalmente presente in un immobile di questo tipo (elettrico, idrico, trasmissione dati, telefonico, allarme, alimentazione ausiliaria, comando centrale di betonaggio, illuminazione esterna, ecc.). Inoltre, a questo edificio fa capo anche l'impianto di videosorveglianza e l'impianto di allarme esterno con sensori lineari che protegge tutta l'area. Il grado di finitura può definirsi normale per il tipo di destinazione. Il coefficiente assume il valore:

$$Ci = 1,09$$

Unità immobiliare - IMPIANTI			
Impianto funzionale	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,95	0,98	1,00
Telecomunicazioni	0,98	1,00	1,01
Idrico	0,90	0,95	1,00
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08

Coefficiente di finitura strutturale

Dipende dal tipo di struttura con cui è edificato l'edificio industriale che, nel caso in oggetto, è in muratura con copertura a solaio in latero cemento a doppia falda inclinata. Considerando i coefficienti riportati in tabella, il coefficiente di finitura strutturale assume il valore:

$$Cs = 0,90$$

Unità immobiliare - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio 1 piano	0,90
Muratura portante e copertura in lamiera 1 piano	0,75
Cls precompresso e copertura in lamiera 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera 2 piani	0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani	1,00

Il coefficiente correttivo generale dell'unità immobiliare Cu si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi ricavati.

$$Cu = Cv \times Cc \times Ch \times Ci \times Cs = 0,85 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,09 \times 0,90 = 0,71$$

Coefficiente correttivo globale

Il coefficiente correttivo globale si ottiene dal prodotto del coefficiente generale di zona e del coefficiente correttivo generale dell'unità immobiliare:

$$Cg = Cz \times Cu = 1,23 \times 0,71 = 0,87$$

Il valore assunto per i fabbricati produttivi è pari a:

$$Vb = 480,00 \text{ €/mq}$$

che determina un valore unitario globale:

$$Vu = Vb \times Cg = 480,00 \text{ €/mq} \times 0,87 = 417,60 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile Sc = 190,4 mq, si ottiene il suo valore venale:

$$V1' = Vu \times Sc = 417,60 \text{ €/mq} \times 190,4 \text{ mq}$$

$$V1' = \text{€}.79.511,04$$

A questo valore deve essere detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica valutato in €2.762,00 escluso oneri fiscali e previdenziali.

$$V1'' = \text{€}.79.511,04 - \text{€}.2.762,00 = \text{€}.76.749,04$$

Quindi deve essere detratto l'abbattimento forfetario del 15% pari a €11.512,36 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di

garanzia per vizi occulti. Si ottiene così il valore più probabile del bene pignorato.

$$V1 = \text{€}.76.749,04 - \text{€}.11.512,36 = \text{€}.65.236,68$$

V1 = €.65.200,00 in c.t. + iva, oneri fiscali e previdenziali

(euro sessantacinquemiladuecento e centesimi zero + iva, oneri fisc. e previd.)

Valutazione del fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato, abusivo, non sanabile e non accatastato realizzato sulla p.lla 397, fg.22, Rende

Il magazzino con servizi igienici al piano seminterrato costituisce un immobile completamente abusivo e non sanabile, non ancora sottoposto ad accertamento di regolarità da parte delle autorità preposte e non gravato da decreto di demolizione o altro provvedimento sanzionatorio. Per questi motivi il suo valore è stato calcolato come “valore d’uso”.

Sul nostro territorio e soprattutto per immobili della tipologia quale quello in argomento, l’abusivismo non sanabile è molto diffuso e dato che partendo dall’inizio dell’accertamento fino all’abbattimento solitamente trascorre molto tempo, questi immobili hanno un proprio commercio “praeter legem” e conservano un apprezzabile “valore d’uso”, soprattutto perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest’ottica, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione, il sottoscritto ritiene congrua una stima pari al valore d’uso dell’immobile per almeno sei anni.

Il metodo applicato è quello della capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni. La formula utilizzata è quella per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata:

$$V2 = \frac{a \cdot (q^n - 1)}{r}$$

dove:

- V2 il valore finale del bene
- a = €4.200,00 il reddito netto annuo
- q = 1,04 il montante unitario
- n = 6 le annualità
- r = 0,04 il saggio di capitalizzazione

Utilizzando il valore locativo annuo netto di €4.200,00, determinato sulla base di un canone mensile lordo di €500,00 con una incidenza di spese e tasse del 30%, un periodo di 6 anni e il tasso di capitalizzazione del 4%, si ottiene il valore a termine per sei anni $V2' = \text{€}.27.858,50$.

$$V2' = \frac{€4.200,00 \cdot (1,04^6 - 1)}{0,04} = €27.858,50$$

Pertanto il valore d'uso stimato del magazzino con servizi igienici al piano seminterrato, abusivo, non sanabile e non accatastato può assumersi pari a:

$$V2' = €27.858,50$$

A questo valore deve essere detratto il costo per la futura anche se non immediata demolizione conseguente alla sua condizione di immobile abusivo non sanabile valutato in €9.184,65 escluso oneri fiscali e previdenziali:

$$V2'' = €27.858,50 - €9.184,65 = €18.673,85$$

Quindi deve detrarsi l'abbattimento forfetario del 15% pari a €2.801,08 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Si ottiene così il valore più probabile del bene pignorato.

$$V2 = €18.673,85 - €2.801,08 = €15.872,77$$

$$V2 = €15.900,00 \text{ in c.t. + iva, oneri fiscali e previdenziali}$$

(euro quindicimilanovecento e centesimi zero + iva, oneri fisc. e previd.)

Valutazione del terreno agricolo ma industriale di fatto (Rende, fg.22, p.IIa 397)

Il valore del terreno del complesso industriale, per le premesse fatte, è stato determinato oltre che in funzione del suo asservimento al sito produttivo, anche per la sua destinazione urbanistica e per i vincoli presenti che sono molto limitanti. La destinazione urbanistica del terreno è di tipo agricolo ma di fatto da molti anni viene utilizzato per fini industriali, infatti è pavimentato in parte e dispone di impianti, mentre i vincoli urbanistici e ambientali presenti sono limitanti solo per eventuali variazioni o ampliamenti. Per questo motivo il terreno è stato valutato considerando per esso una destinazione agricola ma con suscettibilità industriale senza possibilità di edificazione o di trasformazione e con tutti i limiti imposti dalla vicinanza dei corsi d'acqua presenti. Il prezzo unitario è stato stabilito sulla base del prezzo praticato nella zona e in quelle limitrofe per terreni industriali e per terreni agricoli ed è stato assunto pari a 35,00 €/mq.

Essendo la superficie del terreno pari a 1.866 mq, si ottiene il suo valore:

$$Vt = 35,00 \text{ €/mq} \times 1.866,0 \text{ mq}$$

$$Vt = €65.310,00 + iva$$

A questo valore deve essere detratto il deprezzamento per l'esistenza della servitù di passaggio a favore del fondo limitrofo lato Ovest identificato dalla particella 315 del foglio 22 del catasto terreni del Comune di Rende. Il deprezzamento è stato valutato riferendosi alla normativa delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001 noto come "Testo unico sugli espropri". L'art.44 di questo decreto stabilisce che l'indennità per imposizione di servitù è determinata sulla base di una quota parte pari al 35% del valore di mercato per la coltura effettivamente praticata sul fondo. Nel caso in oggetto, avendo già stabilito il valore unitario del terreno pari a 35,00 €/mq, materializzando la servitù di passaggio su di una strada della tipologia di quelle di cantiere di larghezza 3,00 m e lunghezza 45,00 m (distanza tra la strada provinciale e il fondo confinante), si ottiene il valore del deprezzamento:

Superficie strada con diritto di passaggio.....Sp = 3,00 m x 45,00 m = 135,0 mq

Valore strada con diritto di passaggioVp = 35,00 €/mq x 135,0 mq = €4.725,00

Deprezzamento per diritto di passaggio..... D = 0,35 x €4.725,00 = €1.653,75

È parimenti da sottrarre il costo della regolarizzazione amministrativa del pozzo che è presente al suo interno e che costituisce una risorsa importante per il suo sfruttamento che è stato stimato in Rp = €3.000,00 più iva e oneri fiscali e previdenziali e quello per l'autorizzazione dell'accesso carrabile sulla strada provinciale stimato Au = €600,00 più iva, oneri fiscali e previdenziali.

Si ottiene così il valore venale:

$$V3' = Vt - D - Rp - Au = €65.310,00 - €1.653,75 - €3.000,00 - €600,00 = €60.056,25$$

Al valore ottenuto deve detrarsi l'abbattimento forfetario del 15% pari a €9.008,44 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Si ottiene così il valore più probabile del terreno pignorato.

$$V3 = €60.056,25 - €9.008,44 = €51.047,81$$

V3 = €51.000,00 in c.t. + iva, oneri fiscali e previdenziali

(euro cinquantunomila e centesimi zero + iva, oneri fisc. e previd.)

Valutazione dell'impianto di betonaggio

La stima del valore più probabile dell'impianto di betonaggio è stata effettuata mediante la consultazione delle inserzioni di vendita per beni simili, interpellando le principali agenzie di affari, intervistando esperti del settore sia della per il commercio che per l'utilizzo. Nel caso in oggetto si ha un impianto per la produzione di calcestruzzo della capacità produttiva di 180 mc/ora, realizzato nel 2006 in sostituzione di un impianto preesistente che si presenta in buono stato di conservazione sia per le parti meccaniche che strutturali, completo di tutti i suoi componenti, dotato di pozzo per l'alimentazione idrica, di filtro per le polveri e di impianto di lavaggio betoniere con ricircolo delle acque depurate. Tuttavia è privo di autorizzazione, circostanza che di fatto ne impedisce l'utilizzo in loco, motivo per il quale la valutazione è stata effettuata sul suo valore commerciale e non sul valore industriale afferente all'intero sito produttivo. Più precisamente la valutazione è stata condotta secondo il criterio già anticipato di vendita delle parti smontabili e trasportabili data l'obiettivo difficoltà di ottenere le autorizzazioni per il suo funzionamento sul posto. Il costo a nuovo di un impianto siffatto è assumibile pari a €.250.000,00 e comprende sia le parti meccaniche che quelle strutturali di fondazione e basamento quali le platee, i plinti, le vasche, le rampe, i muri di contenimento, i terrapieni, ecc. Nel caso di vendita delle sole parti meccaniche e impiantistiche, tenendo conto del loro stato di conservazione, dell'obsolescenza tecnologica e funzionale, dei costi di smontaggio, di trasporto, di rimontaggio, di riavviamento, delle opere strutturali fisse e della parte impiantistica che andrebbero perse, il valore commerciale più probabile si può stabilire in €.75.000,00 escluso iva.

Al questo valore viene detratto l'abbattimento forfetario del 15% pari a €.11.250,00 per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti. Si ottiene così il valore più probabile del bene pignorato.

$$V4 = \text{€.75.000,00} - \text{€.11.250,00} = \text{€.63.750,00}$$

$$\mathbf{V4 = \text{€.63.800,00 in c.t. + iva, oneri fiscali e previdenziali}}$$

(euro sessantatremilaottocento e centesimi zero + iva, oneri fisc. e previd.)

Riepilogo valore beni pignorati

Si riporta di seguito tabella riassuntiva con i valori stimati dei beni costituenti il compendio immobiliare pignorato che sono comprensivi dei costi di regolarizzazione urbanistica ed amministrativa e dell'abbattimento forfetario del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Compendio Immobiliare XXXXXXXXXX Comune di Castiglione Cosentino (CS) - Catasto del Comune di Rende (CS)	
Tabella di riepilogo dei valori stimati	
Immobile/Impianto	Valore (€)
Fabbricato uffici piano terra e corte esclusiva esterna fg.22, p.lla 398, sub.1, compreso costo di regolarizzazione urbanistica*	65.200,00
Fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato abusivo e non accatastato (realizzato sulla p.lla 397, fg.22), compreso costo di demolizione, trasporto inerti e smaltimento*	15.900,00
Terreno fg.22, p.lla 397 (compreso sedime impianto betonaggio e sedime fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato abusivo e non accatastato), compreso regolarizzazione amministrativa pozzo e accesso su strada provinciale*	51.000,00
Impianto di betonaggio (presente sulla p.lla 397, fg.22)*	63.800,00
Totale*	195.900,00
Totale in c.t.*	195.900,00
(*) Escluso iva, oneri fiscali e previdenziali.	

Quesito n.10

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

L'immobile in oggetto consiste in un compendio industriale non in esercizio composto da un fabbricato ad uso ufficio, un fabbricato ad uso magazzino e servizi igienici, dal terreno di pertinenza e da un impianto di betonaggio vendibile separatamente.

Il fabbricato uffici, il fabbricato magazzino e servizi igienici e il terreno sono tra loro funzionali e chiaramente ed univocamente identificabili, pertanto vendibili nello stesso lotto; l'impianto di betonaggio essendo smontabile e trasportabile e non potendo funzionare sul posto per carenze autorizzative difficilmente risolvibili, costituisce un lotto a sé stante. I due lotti formati sono così descritti.

Lotto n.1 - Piena proprietà per 1000/1000 di compendio immobiliare ubicato in Contrada San Leonardo del Comune di Castiglione Cosentino (CS) (ex Comune di Rende), a margine della Strada Provinciale 234 denominata "Destra Crati", composto da: fabbricato ad uso ufficio: ad unico piano terreno, con struttura in muratura e copertura a tetto, di superficie lorda 107,8 mq, superficie utile 81,6 mq, altezza utile 2,75 m, composto da quattro camere, ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva pavimentata di circa 55 mq. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza,

Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 22, p.lla 398, sub.1, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €.1.150,41, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. Dotato di tutte le usuali rifiniture e di impianto elettrico, idrico, climatizzazione, acqua calda sanitaria, telefonico, allarme, citofonico, pozzo nero. Corte esterna pavimentata, con aiuole e illuminazione. Abusi edilizi sanabili, in buone condizioni di conservazione.

Terreno agricolo ma industriale di fatto, superficie 1.866 mq, costituito da una parte in piano pavimentata in cemento e da una parte acclive non pavimentata e contenuta da muro in gabbioni. Presente pozzo per approvvigionamento idrico (privo di concessione), rete di drenaggio delle acque piovane, muretto recinzione con inferriata e cancelli pedonale e carrabile motorizzato sul fronte strada provinciale. Recinzione con rete e pali in ferro sugli altri confini materializzati. Terreno comunicante in continuità con la corte esclusiva del fabbricato uffici e con terreno di altra proprietà sul confine Ovest per cui sussiste servitù di passaggio. Accesso carrabile privo di autorizzazione. Presente impianto di betonaggio su di una porzione di superficie circa 350 mq venduto a parte con il lotto n.2. Immobile censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende, catasto terreni, foglio 22, p.lla 397, qualità TERR N FORM, superficie 1.866 mq, in ditta [REDACTED] [REDACTED], sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1.

Fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato, abusivo, non sanabile e non accatastato, realizzato in aderenza al lato Ovest del fabbricato uffici (Rende, p.lla 398, sub.1) e ricadente per intero sul terreno (Rende, fg.22, p.lla 397). Struttura portante in muratura e copertura a terrazzo piano, superficie lorda 91,9 mq, superficie utile 68,7 mq, altezza utile 2,40 m. È composto da due magazzini separati e non comunicanti superficie utile 31,9 mq 29,5 mq e da un locale servizio igienico di superficie utile 7,4 mq, tutti pavimentati e intonacati; porte esterne in ferro; presente impianto elettrico e idrico. Rifiniture modeste ed economiche, compatibili con la destinazione d'uso; in discrete condizioni di conservazione.

L'intero compendio immobiliare è dotato di pozzo di approvvigionamento idrico (non autorizzato), pozzo nero, illuminazione esterna, impianto di allarme perimetrale, recinzione sui confini materializzati, cancello elettrico. Il lotto confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati); a Est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] a Ovest con Strada Provinciale 234 e con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati). Valore del lotto **€.132.100,00 (euro centotrentaduemilacento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per differenza tra

oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (€23.321,87) e dei costi di regolarizzazione urbanistica ed amministrativi (€15.536,65 escluso iva e oneri fiscali e previdenziali). Costo di conduzione annua €16.000,00 circa. Lotto occupato dal debitore esecutato. Si riporta di seguito tabella riassuntiva del lotto 1.

Compendio Immobiliare Comune di Castiglione Cosentino (CS) - Catasto del Comune di Rende (CS)			
Lotto 1			
Valore del lotto* (€)	132.100,00		
Immobile/Impianto	Fabbricato uffici	Fabbricato magazzino e servizi	Terreno
Valore venale (€)	79.511,04	27.858,50	63.656,25
Costo regolarizzazione e/o sanatoria (€)	- 2.762,00	- 9.184,65	- 3.600,00 €
Valore finale (€)	76.749,04	18.673,85	60.056,25
Abbattimento forfetario 15% (€)	- 1.512,36	- 2.801,08	- 9.008,44
Valore di vendita* (€)	65.236,68	15.872,77	51.047,81
Valore di vendita in c.t.* (€)	65.200,00	15.900,00	51.000,00
(*) Escluso iva, oneri fiscali e previdenziali			

Lotto n.2 - Impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo marca "Ocmer", modello "Multimix-5", anno 2006, capacità produttiva 180 mc/ora, non accatastato, ubicato nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), località San Leonardo, Strada Provinciale 234 "Destra Crati", composto da cinque tramogge metalliche per inerti di capacità totale 200 mc con copertura in lamiera, un silo per il cemento di capacità 1.200 quintali, due silos per il cemento di capacità 600 quintali ciascuno, bilancia, nastri trasportatori, coclee, posto di carico autobetoniere, filtro aspirazione polveri, depuratore residui betoniere con ricircolo marca "Ecocal" di capacità 55 mc, cabina di manovra computerizzata coibentata e climatizzata, impianto miscelazione additivi. Escluse strutture basali di fondazione e parti fisse in cemento armato non asportabili. In buone condizioni, integro, ottimamente conservato e mantenuto. Privo delle autorizzazioni per l'esercizio. Valore del lotto **€63.800,00 (euro sessantatremilaottocento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, comprensivo dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti (€11.250,00). Lotto occupato dal debitore esecutato. Si riporta di seguito tabella riassuntiva del lotto 2.

Compendio Immobiliare [REDACTED] Comune di Castiglione Cosentino (CS) - Catasto del Comune di Rende (CS)	
Lotto 2	
Valore del lotto* (€)	63.800,00
Immobile/Impianto	Impianto di betonaggio OCMER MULTIMIX-5 presente sulla p.lla 397, fg.22
Valore venale (€)	75.000,00
Abbattimento forfetario 15% (€)	- 11.250,00
Valore di vendita* (€)	63.750,00
Valore di vendita in c.t.* (€)	63.800,00
(*) Escluso iva, oneri fiscali e previdenziali	

Quesito n.11

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è occupato dal debitore esecutato ditta [REDACTED] [REDACTED] partita iva [REDACTED] con sede in [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita per notaio Fabio Posteraro di Cosenza del 07.06.2005 rep. n.53086, racc. n.16490, registrato a Cosenza il 26.06.2005 al n.3738, serie 1; trascritto a Cosenza il

16.06.2005 al n.23641 reg. gen. e n.11850 reg. part. (**allegato 8**).

Non si segnalano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Le spese di esercizio, conduzione e manutenzione del bene a regime di funzionamento (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimate in €.16.000,00 all'anno. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

Quesito n.12

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

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.13

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

In ottemperanza al quesito richiedevo e ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le planimetrie catastali degli immobili pignorati e redigevo quelle architettoniche quotate in scala opportuna (**allegato 53-59-60**). Collazionavo quindi congrua documentazione fotografica degli interni, degli esterni e dei particolari (**allegato 71**).

Quesito n.14

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

Si riporta integralmente il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, che è stato redatto anche a parte.

Lotto n.1 - Piena proprietà per 1000/1000 di compendio immobiliare ubicato in Contrada San Leonardo del Comune di Castiglione Cosentino (CS) (ex Comune di Rende), Strada Provinciale 234, composto da: fabbricato ad uso ufficio, piano terra, superficie lorda 107,8 mq, composto da quattro camere, ingresso, disimpegno, bagno e corte esterna esclusiva di circa 55 mq. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende, catasto fabbricati, foglio 22, p.lla 398, sub.1,

zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, rendita €.1.150,41, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. Rifiniture civili e presenti principali impianti tecnologici. Abusi edilizi sanabili, in buone condizioni di conservazione. Terreno agricolo ma industriale di fatto, superficie 1.866 mq, parzialmente pavimentato, con pozzo (privo di concessione), drenaggio acque piovane, recinzione e cancelli. Presente servitù di passaggio; accesso su strada provinciale non autorizzato. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Comune di Rende, catasto terreni, foglio 22, p.lla 397, qualità TERR N FORM, superficie 1.866 mq, in ditta [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. Fabbricato magazzino e servizi al piano seminterrato, (realizzato sulla p.lla 397, fg.22, Rende) abusivo, non sanabile e non accatastato, superficie lorda 91,9 mq, superficie utile 68,7 mq, altezza utile 2,40 m, composto da due magazzini e un locale di servizio, pavimentati e intonacati; porte esterne in ferro; presente impianto elettrico e idrico. Rifiniture economiche; in discrete condizioni di conservazione. Presente pozzo nero, illuminazione esterna, impianto di allarme perimetrale, recinzione sui confini materializzati, cancello elettrico. Confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati); a Est con proprietà [REDACTED] a Ovest con Strada Provinciale 234 e con proprietà del Demanio dello Stato (ex alveo del Fiume Crati). Valore del lotto **€.132.100,00 (euro centotrentaduemilacento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, comprensivo dell'abbattimento del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (€.23.321,87) e dei costi di regolarizzazione urbanistica ed amministrativi (€.15.536,65 escluso iva e oneri fiscali e previdenziali). Costo di conduzione annua €.16.000,00 circa. Lotto occupato dal debitore esecutato.

Lotto n.2 - Impianto di betonaggio marca "Ocmer", modello "Multimix-5", anno 2006, capacità produttiva 180 mc/ora, ubicato nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), località San Leonardo, composto da cinque tramogge metalliche per inerti di capacità totale 200 mc con copertura in lamiera, un silo per il cemento di capacità 1.200 quintali, due sili per il cemento di capacità 600 quintali ciascuno, bilancia, nastri trasportatori, coclee, posto di carico autobetoniere, filtro aspirazione polveri, depuratore residui betoniere con ricircolo marca "Ecocal" da 55 mc, cabina di manovra computerizzata coibentata e climatizzata, impianto miscelazione additivi. Escluse strutture basali di fondazione e parti fisse in cemento armato non asportabili. In buone condizioni, integro, ottimamente conservato e mantenuto. Privo delle autorizzazioni per l'esercizio. Valore del lotto **€.63.800,00 (euro sessantatremilaottocento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**,

comprensivo dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti (€.11.250,00). Lotto occupato dal debitore esecutato.

Quesito n.15

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

È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

4. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino, da quanto fornito dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, da quanto fornito dal debitore esecutato, il sottoscritto CTU ritiene che i beni pignorati siano vendibili suddivisi in due lotti: **Lotto 1 composto dal fabbricato uffici, dal fabbricato magazzini e servizi e dal terreno di valore €132.100,00 (euro centotrentaduemilacento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% e dei costi di regolarizzazione urbanistica ed amministrativi, costo di conduzione annua €16.000,00 circa, lotto occupato dal debitore esecutato e **Lotto 2 composto dall'impianto di betonaggio di valore €63.800,00 (euro sessantatremilaottocento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15%, lotto occupato dal debitore esecutato. Il tutto secondo la descrizione fornita in forma integrale in risposta al quesito n.10 e in forma riassuntiva in risposta al quesito n.14. Si riporta tabella riassuntiva dei lotti di vendita formati.

Compendio Immobiliare XXXXXXXXXX Comune di Castiglione Cosentino (CS) - Catasto del Comune di Rende (CS)	
Riepilogo Lotti	
Lotto 1 - Fabbricato uffici, fabbricato magazzino e servizi, terreno**	132.100,00
Lotto 2 - Impianto di betonaggio Ocmer Multimix-5**	63.800,00
Totale valore lotti** (€)	195.900,00
(**) Compreso costo di regolarizzazione urbanistica e abbattimento forfetario 15%. Escluso iva, oneri fiscali e previdenziali	

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 12.10.2024

il CTU
ing. Davide Brunetti

5. Elenco allegati

1. Nomina CTU del 06.05.2024
2. Accettazione incarico CTU e giuramento del 07.05.2024.
3. Controllo automatico 2 deposito su PCT accettazione incarico CTU e giuramento del 07.05.2024.
4. Visura catastale censuaria, catasto fabbricati, Rende, fg.22, p.lla 398, sub.1.
5. Visura catastale planimetrica, catasto fabbricati, Rende, fg.22, p.lla 398, sub.1.
6. Estratto di mappa catastale Rende, fg.22, p.lla 397-398.
7. Visura catastale censuaria, catasto terreni, Rende, fg.22, p.lla 398.
8. Atto di compravendita notaio Fabio Posteraro di Cosenza del 07.06.2005 rep. n.53086, racc. n.16490.
9. Pec del CTU di richiesta accesso agli atti al Comune di Castiglione Cosentino.
10. Ricevuta consegna pec del CTU di richiesta accesso agli atti al Comune di Castiglione Cosentino.
11. Pec del CTU di integrazione richiesta accesso agli atti al Comune di Castiglione Cosentino.
12. Ricevuta consegna pec del CTU di integrazione richiesta accesso agli atti al Comune di Castiglione Cosentino.
13. Verbale di sopralluogo di primo accesso del CTU e del Custode del 21.05.2024.
14. Visura catastale censuaria, catasto terreni, Rende, fg.22, p.lla 397.
15. Ispezione ipotecaria. Elenco formalità su immobile Rende, fg.22, p.lla 398, sub.1.
16. Ispezione ipotecaria. Elenco formalità su immobile Rende, fg.22, p.lla 397.
17. Ispezione ipotecaria. Trascrizione n.23641/11850 del 17.06.2005 (acquisto).
18. Ispezione ipotecaria. Iscrizione n.47198/10505 del 20.12.2006 (mutuo).
19. Ispezione ipotecaria. Trascrizione n.6005/4994 del 23.02.2024 (pignoramento).
20. Modello di richiesta SUE certificato destinazione urbanistica dei terreni.
21. Ricevuta pagamento diritti segreteria per richiesta certificato destinazione urbanistica dei terreni.
22. Dichiarazione di annullamento marche da bollo per richiesta certificato destinazione urbanistica dei terreni.
23. Estratto di mappa catastale per richiesta certificato destinazione urbanistica dei terreni.
24. Modello di riepilogo SUE richiesta certificato destinazione urbanistica dei terreni.
25. Ricevuta SUE richiesta certificato destinazione urbanistica dei terreni.
26. Verbale di accesso agli atti del Comune di Castiglione Cosentino del 05.06.2024.
27. Verbale di consegna copie del Comune di Castiglione Cosentino del 05.06.2024.
28. Concessione edilizia Comune di Castiglione Cosentino n.18/1984 e autorizzazione del Genio Civile di Cosenza prot. n.11867 del 13.07.1984.
29. Richiesta di condono edilizio al Comune di Castiglione Cosentino prot. n.13478 del 11.12.2009.
30. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
31. Istanza di chiarimenti del CTU del 10.06.2024.
32. Controllo automatico 2 deposito su PCT istanza di chiarimenti del CTU del 10.06.2024.
33. Verbale di accesso agli atti del Comune di Castiglione Cosentino del 18.07.2024.
34. Verbale di sopralluogo del CTU del 05.08.2024.

35. Pec alla Provincia di Cosenza con richiesta di informazioni su autorizzazione accesso su strada.
36. Ricevuta consegna pec alla Provincia di Cosenza con richiesta di informazioni su autorizzazione accesso su strada.
37. Protocollo Provincia di Cosenza della pec con richiesta di informazioni su autorizzazione accesso su strada.
38. Pec di risposta della Provincia di Cosenza alle informazioni richieste dal CTU.
39. Mail dall'ing. [REDACTED] per conto della ditta [REDACTED] del 30.08.2024 di trasmissione documentazione utile alla CTU.
40. Contratto di leasing stipulato per l'acquisto dell'impianto di betonaggio.
41. Richiesta di concessione pluriennale per il pozzo in sanatoria alla Provincia di Cosenza.
42. Pec inviata alla Provincia di Cosenza il 01.09.2024 con richiesta di informazioni sulla concessione del pozzo presente nel compendio pignorato.
43. Ricevuta consegna pec alla Provincia di Cosenza fatta il 01.09.2024 con richiesta di informazioni sulla concessione del pozzo presente nel compendio pignorato.
44. Pec di risposta della Provincia di Cosenza del 09.09.2024 circa il pozzo presente nel compendio pignorato.
45. Pec inviata alla Regione Calabria il 10.09.2024 con richiesta di informazioni sulla concessione del pozzo presente nel compendio pignorato.
46. Ricevuta consegna pec alla Regione Calabria fatta il 01.09.2024 con richiesta di informazioni sulla concessione del pozzo presente nel compendio pignorato.
47. Certificazione notarile sostitutiva notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 27.02.2024.
48. Deposito certificazione notarile sostitutiva in cancelleria del 28.02.2024.
49. Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare reg. gen. n.6005, reg. part. n.4994 del 23.02.2024.
50. Estratto di mappa catastale Rende, foglio 22, depositato dal creditore procedente.
51. Visura catastale censuaria, catasto terreni, Rende, fg.22, p.lla 397.
52. Stralcio aerofotogrammetrico Castiglione Cosentino, C.da San Leonardo, scala 1:5.000, formato A4.
53. Planimetria individuazione immobili, scala 1:500, formato A4.
54. Planimetria individuazione immobili su ortofoto, scala 1:500, formato A4.
55. Stralcio Piano Strutturale Comune di Castiglione Cosentino, scala 1:5.000, formato A4.
56. Stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Rende, scala 1:5.000, formato A4.
57. Stralcio Piano Strutturale Comune di Rende, scala 1:5.000, formato A4.
58. Legge Regione Calabria 31 marzo 2009, n.7.
59. Planimetria fabbricato uffici fg.22, p.lla 398, sub.1, scala 1:100, formato A4.
60. Planimetria fabbricato magazzino e servizi non accatastato su terreno fg.22, p.lla 397, scala 1:100, formato A4.
61. Computo metrico estimativo demolizione capannone deposito, uffici e servizi e muro recinzione.
62. Domanda di condono edilizio Comune di Rende prot.26421/2004 [REDACTED]
63. Domanda definizione condono edilizio Comune di Rende prot.43398/2009 [REDACTED]
[REDACTED]
64. Trasmissione domanda condono dal Comune di Rende a quello di Castiglione Cosentino del 11.12.2009 prot.13478.

65. Richiesta documentazione integrativa condono edilizio del Comune di Castiglione Cosentino prot. n.288 del 12.01.2010.
66. Atto di pignoramento immobiliare notificato il 15.01.2024.
67. Conformità atto di pignoramento immobiliare del 25.01.2024, consegnato il 22.01.2024.
68. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) aggiornate al secondo semestre 2023 per la zona E1 del Comune di Castiglione Cosentino per fabbricati produttivi.
69. Pec dal Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente della Regione Calabria del 11.10.2024 per concessione pozzo.
70. Nota su assenza concessione pozzo dal Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente della Regione Calabria del 11.10.2024.
71. Documentazione fotografica con numero 74 immagini a colori.