

PREMESSA

Lo scrivente [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], iscritto con il n. [REDACTED] all' [REDACTED] [REDACTED] dal [REDACTED] senza interruzione, altresì consulente tecnico del Giudice già registrato presso il Tribunale Ordinario di Cosenza con il n. [REDACTED] fin dal [REDACTED]¹, in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in [REDACTED], telefono [REDACTED], fax [REDACTED], mobile [REDACTED], indirizzi e-mail: [REDACTED]

[REDACTED], con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 31/06/2020, notificato dalla Cancelleria ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012 a mezzo PEC del 01/06/2020, è stato nominato esperto stimatore nel procedimento di Esecuzione Immobiliare, post Legge 80, indicato in epigrafe, rubricato al n.21/2020 R.G.E.I.

Lo scrivente in pari data ha accettato l'incarico conferitogli e prestato il giuramento di rito, sottoscrivendo con firma digitale il predisposto modello trasmesso telematicamente in modalità PCT, il cui deposito è stato conseguito con successo (All.1).-

Il Giudice dell'Esecuzione, avendo prestabilito alle ore 9:45 del 20/10/2020 l'udienza, ex art. 569 c.p.c. per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ha formulato i pertinenti quesiti a cui il nominato perito stimatore ha risposto nel prosieguo, redigendo l'apposita relazione peritale, che depositerà telematicamente, secondo le modalità del P.C.T., almeno 30 giorni prima dell'udienza prefissata, vale a dire entro il 20/09/2020 e contestualmente al deposito, invierà alle parti una copia della bozza conclusiva dell'elaborato peritale e degli annessi allegati. -

Per l'effetto provvederà a recapitare l'anzidetta bozza conclusiva ed i relativi allegati in mani proprie al debitore (se non costituito a mezzo di procuratore) o a mezzo Raccomandata A.R. e al creditore procedente, a mezzo posta elettronica certificata trasmessa presso ciascuno dei procuratori costituiti, segnalando che il G.E. ha concesso loro termine sino a 15 giorni prima dell'udienza del 20/10/2020 per l'invio a mezzo posta o posta elettronica di note ed osservazioni alla relazione di stima, autorizzando le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza, note alla relazione, purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito. -

Nel caso in cui non gli perverranno osservazioni, lo scrivente segnalerà la circostanza al G.E. mediante apposita nota, non escludendo di intervenire, ove sia richiesto, all'udienza fissata ex art. 569 C.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. -

Circa le ulteriori disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, per brevità di esposizione, si rimanda alle disposizioni del Decreto di nomina versato in atti. -

¹ In osservanza all'articolo 8 del Protocollo intercorso il 16/12/2019 tra Tribunale di Cosenza, la Procura della Repubblica di Cosenza, il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Cosenza, gli Ordini/Collegi/Associazioni Professionali, la Camera di Commercio di Cosenza, avente ad oggetto le regole per permanere iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza e disciplinante le modalità per la revisione dell'albo dei C.T.U., lo scrivente in data [REDACTED] ha confermato la propria volontà di rimanere iscritto all'anzidetto Albo dei C.T.U., manifestando la disponibilità ad accettare il conferimento di incarichi, inoltrando all'Ecc.mo Presidente del Tribunale di Cosenza l'affinente dichiarazione ed i relativi allegati. -

RELAZIONE

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva rubricata al n. 21/2020 R.G.E.I. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione I Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, introdotta dalla [REDACTED], creditrice procedente, in persona del legale rappresentante pro-tempore - codice fiscale [REDACTED], rappresentata e difesa dai costituiti procuratori [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) e [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) nei confronti di [REDACTED], debitore esecutato, nato a [REDACTED] – (codice fiscale [REDACTED]) socio amministratore e legale rappresentante della Società [REDACTED]. -

Il bene staggito oggetto di espropriazione è un immobile adibito ad uso di laboratorio artigianale di falegnameria, collocato al piano seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni ubicato al civico numero 2 della Via Fontana di Massa, in Contrada Ceraudo Pirelli del Comune di Castrolibero (CS), altresì comunicante con una corte esterna di pertinenza esclusiva, prospiciente sull'anzidetta via comunale, da cui vi si accede. -

L'immobile, pervenuto per la piena proprietà alla Società "[REDACTED]" [REDACTED] per atto di compravendita del 19-10-2009 a rogito del Notaio [REDACTED], Rep. N. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza il 21-10-2009 al n. 32885 del Registro Generale e al N.23287 del Registro Particolare, è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) sul Foglio 2, P.IIIa 405, Sub. 14, Zona Cens. 2, Categoria C/3, Consistenza 200 m², Superficie catastale 231 m², Rendita Euro 661,06 - Indirizzo: Contrada Ceraudo Pirelli n. 2, piano S1- Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94). -

La contigua pertinenza esterna è indicata nell'elaborato planimetrico (incluso nell'All.2), già specificata come proprietà esclusiva nella "PLANIMETRIA ESTERNA, SCALA 1:200" annessa alla Denuncia Inizio Attività a firma del Geom. [REDACTED] avente ad oggetto: "FRAZIONAMENTO LOCALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE MEDIANTE REALIZZAZIONE DI PARETE INTERNA E SUDDIVISIONE DELL'AREA ESTERNA", inoltrata da [REDACTED] presso il Comune di Castrolibero nel mese di settembre 2009, concernente la modificata disposizione funzionale precedentemente autorizzata con CONCESSIONE DI EDIFICARE IN VARIANTE rilasciata con Prot. N.1257 del 11/02/1992, successiva a quella originaria del 17/09/1990, alla cui stregua era stata concessa la LICENZA DI AGIBILITÀ-ABITABILITÀ - Prot. N. 94 del 07/01/1994 (All. 11). -

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La disamina degli atti inclusi nel fascicolo d'Ufficio, eseguita anche in raffronto ai dati acquisiti in esito alla consultazione telematica della banca dati ipocatastale online, tramite la dedicata piattaforma Sister attivata della Direzione Provinciale dell'Agenzia Entrate di Cosenza, ha consentito allo scrivente di acquisire le cognizioni sufficienti per confermare la completezza documentale (Cfr. All. 2,3 e 4).-

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

La certificazione notarile del Dott. [REDACTED] versata in atti (All. 3), altresì correlata alla titolarità del bene staggito ricostruita nel ventennio

antecedente alla trascrizione del pignoramento, attesta che il pignorato immobile, censito in catasto fabbricati del Comune di Castrolibero al Foglio 2, P.IIa 405, Sub 14, Zona Cens. 2, Categoria C/3 laboratorio per arti e mestieri, Classe 3, Consistenza 200 m², Superficie catastale Totale 231 m², sito in Contrada Ceraudo Pirelli n.2, piano S1, è **GRAVATO dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il **21-10-2009** al n. **32886** del registro generale e al n. **5991** del registro particolare, di Euro 168.000,00 Notaio [redacted] del 19-10-2009 rep.4859, a favore [redacted] sede Roma cf. [redacted] a fronte di un capitale di Euro 100.000,00, durata 10 anni, a carico di [redacted]. sede [redacted] cf. [redacted] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione

[redacted], elegge domicilio ipotecario in [redacted].

- Ipoteca legale iscritta il **14-10-2016** al n. **24298** del registro generale e al n.**2737** del registro particolare, di Euro 121.349,38 Atto [redacted] con sede in Roma del 13-10-2016 rep.2101/3416 a favore [redacted] con sede in Roma codice fiscale 13756881002 a fronte di un capitale di Euro 60.674,69, a carico di [redacted]. sede [redacted] cf. [redacted] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione

[redacted] con sede in Roma elegge domicilio ipotecario in [redacted].

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il **26-03-2020** al n.**7217** del registro generale e al n.**5732** del registro particolare. Tribunale di Cosenza Unep di Cosenza del 13-02-2020 rep. 468 a favore [redacted] a carico di [redacted] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione

L'anzidetta certificazione notarile, attestando le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non ha riscontrato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul bene.

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data

di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Sulla scorta della ripetuta consultazione telematica della banca dati dell'Ufficio Territorio della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è stata conseguita l'esatta identificazione del bene, distinto con la particella 405 e l'attuale subalterno 14 generato dalla soppressione delle particelle graffate 405 subb.10 e 11. -

Inoltre, la ricerca su mappa, eseguita consultando la cartografia del Geoportale dell'Agenzia delle Entrate, ha indicato l'esatta ubicazione del bene staggito, graficamente illustrata nella seguente figura. -

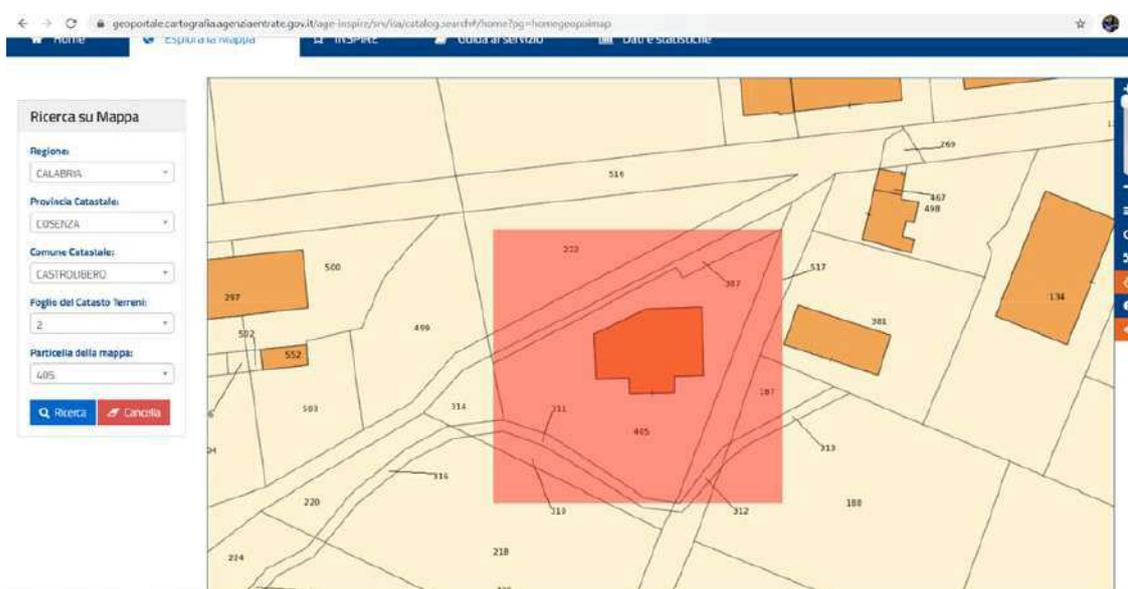


Fig. 1 – Ubicazione dell'immobile staggito sulla mappa catastale (Foglio 2 Catasto fabbricati Castrolibero (CS).
Fonte: <https://geoportale.cartografia.agenziaentrate.gov.it/age-inspire/srv/ita/catalog/search#/home?pg=homegeopaimap>

Il bene staggito costituisce una porzione del piano seminterrato facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni. Nella seguente Fig. 2 sono riportate le rappresentazioni grafiche estratte dalle mappe censuarie ritenute più significative ai fini della sinottica identificazione. Per ogni eventuale delucidazione o approfondimento si rimanda alla più esaustiva documentazione catastale raccolta in All. 2. -

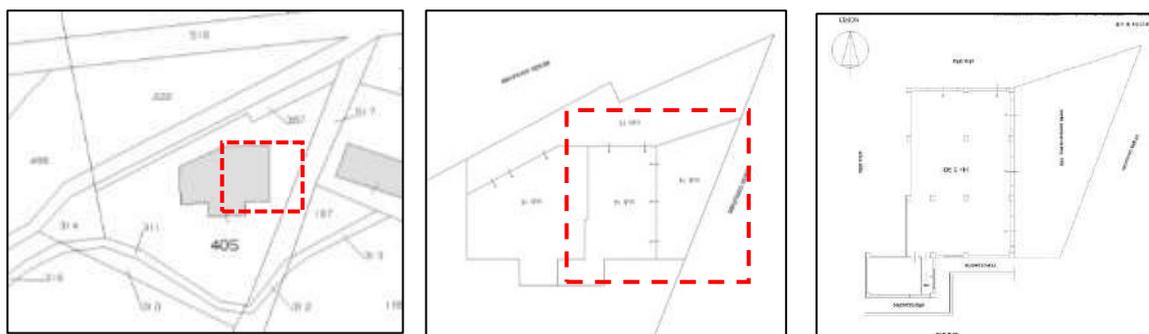


Fig. 2 – a) Estratto dal foglio di mappa b) estratto da Elaborato Planimetrico c) visura planimetrica immobile

Trattandosi di unità immobiliare ad uso produttivo con annessa corte esterna estesa m² 165 di pertinenza esclusiva (Cfr. Visura planimetrica PIANO PRIMO SOTTOSTRADA n. T27230, appresa il 02/06/2020, incusa in All. 2), non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica. -

L'aggiornata ispezione ipotecaria, eseguita tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate, consultato da chi scrive in modalità telematica in data 09/07/2020, previo accurato controllo incrociato, ha riscontrato le trascrizioni pregiudizievoli già attestate nella certificazione notarile anzidetta e l'insussistenza di ulteriori procedure esecutive in atto. -

Le ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente alla data di conferimento dell'incarico, sono state effettuate da chi scrive in forma sintetica ed integrale, sulla cui scorta è stato prodotto l'elenco delle accertate formalità pregiudizievoli che gravano sul bene pignorato (All.4). -

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Sulla scorta delle acquisite cognizioni e delle documentazioni precedentemente menzionate, con nota del 04/06/2020 spedita al debitore esecutato Sig. [REDACTED], tramite Servizio Postale mediante Raccomandato [REDACTED], contestualmente trasmessa alla [REDACTED] creditrice pignorante, a mezzo PEC inoltrata presso gli indirizzi di posta elettronica certificata dei costituiti Procuratori Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED], sono stati preannunciati il giorno e l'ora d'inizio della prima visita di sopralluogo *in situ* (All. 5); conseguentemente, in data 15/06/2020, hanno avuto inizio le ispezioni presso la staggita unità immobiliare, sede

della Società "_____", il cui accesso è stato consentito dal medesimo debitore Sig. _____, socio amministratore e legale rappresentante della precitata Società, identificato previa esibizione di un proprio documento di riconoscimento: _____ (All. 6), alla cui presenza continua è stata contestualmente eseguita la ricognizione dell'immobile, dei luoghi contigui e del circostante contesto. -

Nel corso dell'eseguita ricognizione, i preliminari rilievi architettonico-geometrici dello stato di fatto, eseguiti sulla scorta della planimetria catastale, fin da subito hanno evidenziato la maggiore consistenza della superficie in esame. L'accertata incoerenza catastale ha orientato lo scrivente ad acquisire una dettagliata documentazione fotografica dei luoghi (All. 7) e a concludere la vista di sopralluogo in corso, del che è stato comunque redatto l'apposito verbale, letto, confermato e sottoscritto senza riserve (All. 5), con l'auspicio di rinnovare le ispezioni sulla scorta delle ulteriori documentazioni concernenti l'eventuale conformità urbanistico-edilizia dell'immobile. -

Pertanto, al fine di esercitare necessariamente tali verifiche, evincibili mediante il previo raffronto tra l'accertato stato di fatto e gli elaborati progettuali corredanti i titoli abilitativi rilasciati, con istanza del 05/06/2020, inoltrata, a mezzo posta elettronica certificata, presso il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica - Sportello Unico Edilizia del Comune di Castrolibero, acquisita con Prot. n.10335 del 08/06/2020 (All. 8), lo scrivente ha formulato espressa richiesta di accesso agli atti amministrativi, essenzialmente funzionale ad appurare o smentire l'anzidetta corrispondenza, rappresentando al Responsabile del Servizio di predisporre con urgenza, il giorno e l'ora più consoni e di comunicarli stesso mezzo. In seguito ai reiterati solleciti effettuati telefonicamente, in data 10/07/2020 è stata consentita la disamina dei documenti e la contestuale richiesta in copia degli atti selezionati; solo successivamente, previo tempestivo versamento dell'ammontare degli oneri e delle spese relativi, comunicato a mezzo PEC del 15/07/2020, è stato possibile ritirare di persona i documenti richiesti in copia (All.11). -

Viceversa, in modalità da remoto ed impiegando tempi più celeri, dall'Ufficio Anagrafe e Servizi demografici, è stato acquisito il Certificato storico di residenza del debitore (All.10). Tale modalità, inutilmente segnalata al Responsabile del Servizio Urbanistico, non è stata impiegata per la trasmissione dei documenti selezionati in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi, implicando il notevole ritardo nell'adempimento (All.8- All.11). -

Nonostante sprovvisto delle cognizioni derivanti dalla consultazione dei titoli abilitativi e degli atti amministrativi correlati, avendo, tuttavia, già preannunciato alle Parti il giorno e l'ora del proseguimento delle attività peritali *in situ* (Cfr. nota del 23/06/2020 spedita al Sig. [redacted] debitore esecutato, tramite Raccomandata [redacted] contestualmente trasmessa alla [redacted] creditrice pignorante, a mezzo PEC inoltrata presso gli indirizzi di posta elettronica certificata dei costituiti Procuratori Avv. [redacted] e Avv. [redacted] - All. 9), in data 06/07/2020, con inizio alle ore 9:00, lo scrivente, previo accesso consentito dal debitore Sig. [redacted], ha effettuato la ricognizione dell'intera superficie occupata dalle attività del debitore, con l'ausilio dell'ulteriore planimetria catastale riflettente la superficie dell'immobile contiguo riportato in catasto sul medesimo Foglio di mappa n.2 e identico numero di mappale (P.IIa n. 405), ma distinto con il sub.15, (All. 2), di proprietà del Sig. [redacted], fratello del debitore esecutato. -

Le anzidette attività hanno consentito di constatare che l'immobile staggito, fa parte di un edificio di maggiore consistenza e dimensioni, costituito da "corpi di fabbrica aggregati in un unico sistema strutturale", che si presenta composto dal piano seminterrato ad uso di laboratori artigiani, comprendente altresì i locali dell'immobile in esame, un piano superiore ad uso abitativo (All. 14), già uffici, esposizione e alloggio del custode ed un piano sottotetto (Cfr. Certificato di agibilità-abitabilità in All. 11). -

Talune delle precitate caratteristiche sono altresì evidenziate dalle seguenti viste aeree.



Foto 1 – Vista aerea del contesto urbano



Foto 2 – Edificio comprendente l'immobile



Foto 3 – Edificio comprendente l'immobile



Foto 4 – Vista aerea del contesto urbano



Foto 5 – Edificio comprendente l'immobile



Foto 6 – Edificio comprendente l'immobile

Ubicazione del pignorato immobile in esame:

L'immobile in osservazione è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS), in Contrada Ceraudo Pirelli (Ortomatera) al civico numero 2 della Via Fontana di Massa. -

Tali luoghi sono situati a circa 3,4 chilometri dal Municipio di Castrolibero e distano circa 8,4 chilometri dallo svincolo di Cosenza dell'A2 (Autostrada del Mediterraneo); di seguito (sia sulla mappa che sull'immagine satellitare) sono rappresentati graficamente i percorsi che intercorrono tra l'immobile staggiato e la Sede municipale di Castrolibero, nonché dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, segnalando le rispettive distanze ed i prevedibili tempi medi di percorrenza. -

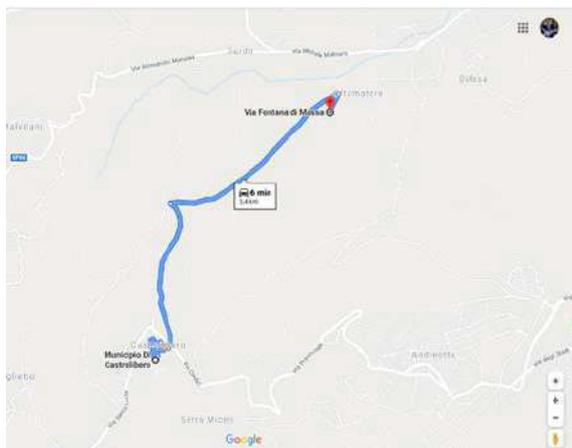


Fig. 3 – Percorso che intercorre tra l'immobile ed il Municipio di Castrolibero

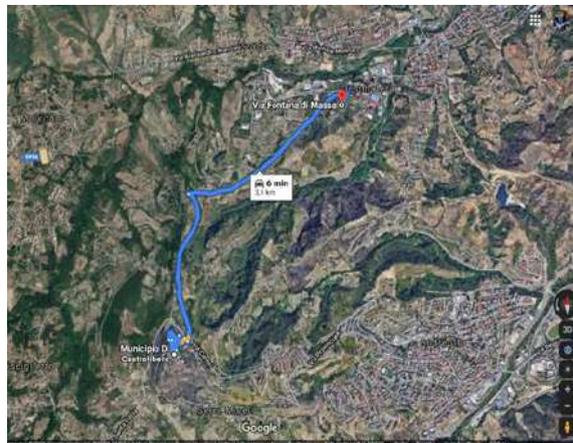


Fig. 4 - Vista satellitare del percorso che intercorre tra l'immobile ed il Municipio di Castrolibero

La distanza di circa 3, 4 km può essere percorsa impiegando un tempo medio di circa 6 minuti

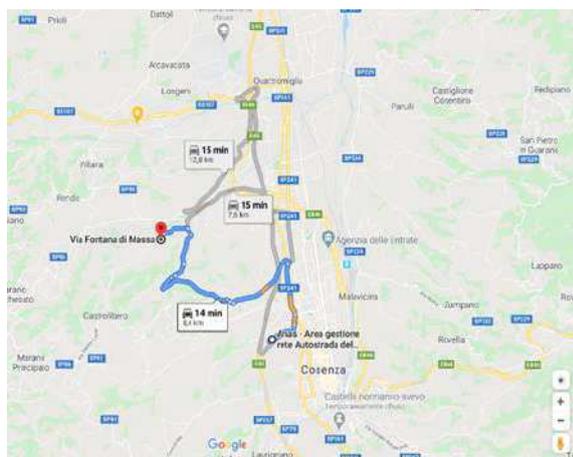


Fig. 5 – Percorso che intercorre tra l'immobile e lo svincolo di Cosenza dell'A2 (Autostrada del Mediterraneo)



Fig. 6 - Vista satellitare del percorso che intercorre tra l'immobile e lo svincolo di Cosenza dell'A2

La distanza di circa 8, 4 km può essere percorsa impiegando un tempo medio di circa 14 minuti

Sono di seguito illustrate fotograficamente la strada di accesso, il fronte dell'edificio prospettante sulla Via Fontana di Massa ed il cancello metallico da cui è praticabile l'accesso alla corte di pertinenza esclusiva dell'immobile staggito. -



Foto 7 – Via Fontana di Massa e sulla destra Via Feudo



Foto 8 – Via Fontana di Massa



Foto 9 – Cancellone d'ingresso



Foto 10 – Vista aerea dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato



Fig. 7 – Estratto dal Foglio di mappa

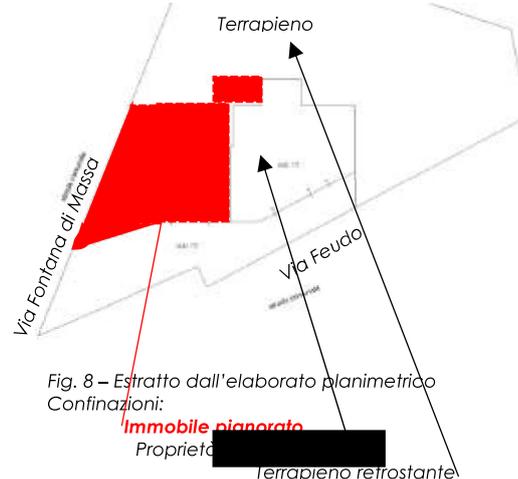


Fig. 8 – Estratto dall'elaborato planimetrico Confinazioni:

Confinazioni e dati catastali:

Il pignorato immobile è costituito dai locali coperti posti al piano seminterrato e dalla corte esterna di pertinenza esclusiva; nel suo insieme confina con il laboratorio e la corte esclusiva di proprietà [redacted], con il retrostante terrapieno e con la strada comunale Via Fontana di Massa, da cui vi si accede. -

L'anzidetta u.i.u. è censita in catasto fabbricati del Comune di Castrolibero al Foglio 2, P.Illa 405, Sub 14, Zona Cens. 2, Categoria C/3 laboratorio per arti e mestieri, Classe 3, Consistenza 200 m², Superficie catastale Totale 231 m², Rendita Euro 661,06, Indirizzo; CONTRADA CERAUDO PIRELLI n.2, piano S1.-

Caratteristiche della zona

La Contrada Ceraudo Pirelli (Ortomatera) del Comune di Castrolibero (CS), ricade in una zona suburbana posta a valle del territorio comunale prospiciente il Torrente Surdo, in una

fascia territoriale non sufficientemente valorizzata, a tratti degradata, altresì limitata dalla carenza di infrastrutture di servizio. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono quelle tipiche delle zone semicentrali o periferiche: non sono presenti banche, farmacie, né parrocchie e le aree edificate con discontinuità, sono interrotte da lotti interclusi che ne evidenziano la precaria identità. La zona è tuttavia favorita dalla vicinanza all'agglomerato urbano che l'accezione più diffusa preferisce definire Area Urbana, nonostante sia costituita di fatto dalla conurbazione di Rende e Cosenza, rispecchiando il *continuum* di un'unica area dove si vive, si lavora e si creano relazioni, ma in mancanza di un sistema amministrativo coeso, in grado di valorizzare le reciproche e complementari funzionalità, al fine di disciplinare ed erogare servizi migliori e non solo. -

Lo strumento urbanistico localmente vigente (Variante dell'adottato P.S.C.), consultato mediante il Geoportale, include l'area nel Perimetro Urbano e, circa la Fattibilità delle

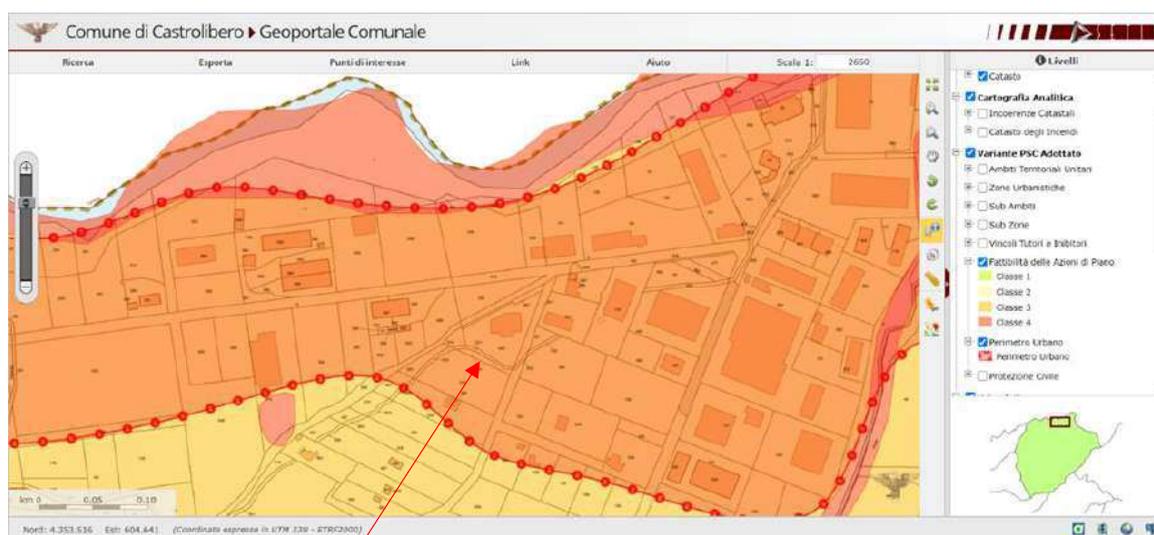


Fig. 7 – Perimetro Urbano Ubicazione dell'area in esame

Azioni di Piano, la cataloga di Classe 3 (Zone con grado medio-alto di pericolosità geologica e sismica)². -

² **Classe 3 (Zone con grado medio-alto di pericolosità geologica e sismica)**

ART.146 - COMPONENTI GEOLOGICHE E RISCHIO SISMICO

A. Carta di fattibilità geologica e prescrizioni geologiche delle azioni di Piano.

1. La carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano, elaborata in scala 1:5.000 per l'intero territorio, fornisce indicazioni rispetto alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, agli studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alle necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali.
2. Le prescrizioni geologiche facenti parte degli studi e dagli elaborati costituiscono parte integrante e sostanziale del PSC e dell'annesso REU. Si richiamano quelle riguardanti la fattibilità:
Omissis

c. Zone ricadenti in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree comprese in questa classe, la progettazione e la realizzazione di nuove infrastrutture, edificazioni, ristrutturazioni con sopraelevazioni e/o ampliamenti dell'esistente e che comportino variazioni dei carichi trasmessi dovranno essere attentamente valutate alla luce di specifici studi geologi e geotecnici, con riferimento alle problematiche riconosciute nella Carta di Sintesi. Dovrà, inoltre, essere rispettato quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI Calabria, in particolare art. 18. Testo Aggiornato con Delibera del C.I. n. 27 del 02/08/2011.



Fig. 8 – Ambiti Territoriali Urbani - CITTÀ PRODUTTIVA URBANIZZATA – Ubicazione dell'area in esame

Secondo gli Ambiti Territoriali Unitari, l'area ricade nella CITTÀ PRODUTTIVA URBANIZZATA, costituita dalle parti del territorio comunale individuate con destinazioni d'uso già definite come Ambiti specializzati per attività produttive³, rientrando più precisamente nella zona APR b (Aree per attività produttive esistenti di completamento). -



Fig. 9 – Ubicazione dell'area in esame ricadente secondo il vigente PSC nella Zona APR b concernente le Aree per attività produttive esistenti di completamento

³ ART.124 - AMBITO CITTÀ PRODUTTIVA URBANIZZATA

1. La città produttiva è costituita dalle parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva già definite nel vigente PSC come Ambiti specializzati per attività produttive, AP. In essa sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - produzione industriale e artigianale di beni,
 - lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali;
 - stoccaggio, manipolazione e distribuzione di materiali energetici;
 - impianti, attrezzature e servizi per le comunicazioni e i trasporti;
 - strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, foresterie, sportelli bancari, ecc.
2. Nell'ambito degli edifici (insediamenti) produttivi è ammessa inoltre la realizzazione di punti vendita dei beni prodotti dall'azienda e di residenze per il personale e per la custodia, con superficie coperta massima pari al 20 % della superficie coperta totale ammissibile. Tali punti vendita al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura produttiva. È auspicabile la progressiva qualificazione delle aree come "aree ecologicamente attrezzate", attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.
3. La disciplina per la Città Produttiva Urbanizzata è quella dell'intervento diretto mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Sono consentiti interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione e nuova costruzione degli insediamenti mediante intervento diretto, con la esclusione delle attività insalubri ricadenti nella prima classe - Regio Decreto n° 1.265 del 9/8/1934 s.m.i.
 In caso di **RE-RU**, e conversione per nuova attività di edifici esistenti e consentito un aumento **SL** pari al 20% dell'esistente, a condizione che venga realizzato il recupero ambientale dell'area di pertinenza, e l'adeguamento alle dotazioni territoriali previste dal PSC. Sono assimilati come vigenti, con tutte le relative previsioni i Piani Attuativi per Attività Produttive attualmente operanti fino alla loro scadenza naturale.
 La tabella contenuta nel presente articolo è consultabile nel REU.

Caratteristiche strutturali, di finitura esterna, interna e stato di fatto:

L'edificio che comprende l'immobile pignorato, è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri intelaiati) ed interposti solai in laterocemento. L'originaria costruzione fu autorizzata mediante Concessione edilizia rilasciata il 17/09/1990 e l'intervenuta variante fu consentita con analogo provvedimento del 11/02/1992. Il correlato sistema strutturale, inizialmente validato dal Nulla Osta N.16660 del 23/09/1991 rilasciato dall'ex Ufficio del Genio Civile, con il certificato di n.20606 del 17/03/1993, anch'esso rilasciato dal medesimo Organismo di controllo, fu dichiarato conforme alle norme di edilizia antisismica all'epoca vigenti (ai sensi dell'art.37 della Legge 25/11/1962 e dell'art.28 della Legge 02/02/1974, n.64 - All. 11). –

L'immobile pignorato consiste in una porzione coperta del piano seminterrato prospiciente sulla via Fontana di Massa da cui, tramite la corte esterna di pertinenza esclusiva, è praticabile l'accesso pedonale e carrabile. -



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

Durante la ricognizione, sul rilievo dei valori desunti fin dalle iniziali misurazioni delle campate tra i pilastri, posti in raffronto a quelli estratti graficamente dalla planimetria catastale, è stata evidenziata una notevole incongruenza dimensionale. -

L'allestimento degli ambiti propedeutici alla produzione, tra loro intercomunicanti con passaggio diretto, distinti soltanto dai percorsi di passaggio interposti con gli spazi funzionali per l'utilizzo delle macchine utensili, ha richiesto l'impiego di una quantità di superficie proporzionale alla quantità ed al tipo delle attrezzature predisposte. -

Le riportate illustrazioni rispecchiano con ogni evidenza l'accertata presenza di seghe circolari, seghe a nastro verticali, piallatrici, bordatrici, toupies, fresatrici, ecc., più ampiamente rappresentate nella relativa documentazione fotografica (All. 7). -



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34

Inoltre, sono stati accertati ulteriori e complementari processi di lavorazione concernenti la verniciatura, anch'essa eseguita negli ambiti dell'unità immobiliare contigua, di proprietà [redacted], fratello del debitore, occupati di fatto da [redacted], previo accordo bonario (All. 14), tuttavia in mancanza del titolo abilitativo urbanistico-edilizio concernente l'eseguita fusione, peraltro catastalmente inalterate, poiché distinte in relazione ai rispettivi titoli di proprietà⁴. -

Considerando le planimetrie catastali (incluse in All. 2) delle unità immobiliari (distinte, ma contigue), aventi analoga destinazione d'uso (laboratori artigiani di falegnameria), sulla scorta di quanto obiettivamente accertato in esito all'eseguito rilievo architettonico-geometrico è stata appurata la loro unione di fatto, seppure effettuata in mancanza di specifico titolo abilitativo e quindi illecitamente. Si riporta di seguito la sinottica rappresentazione grafica. -

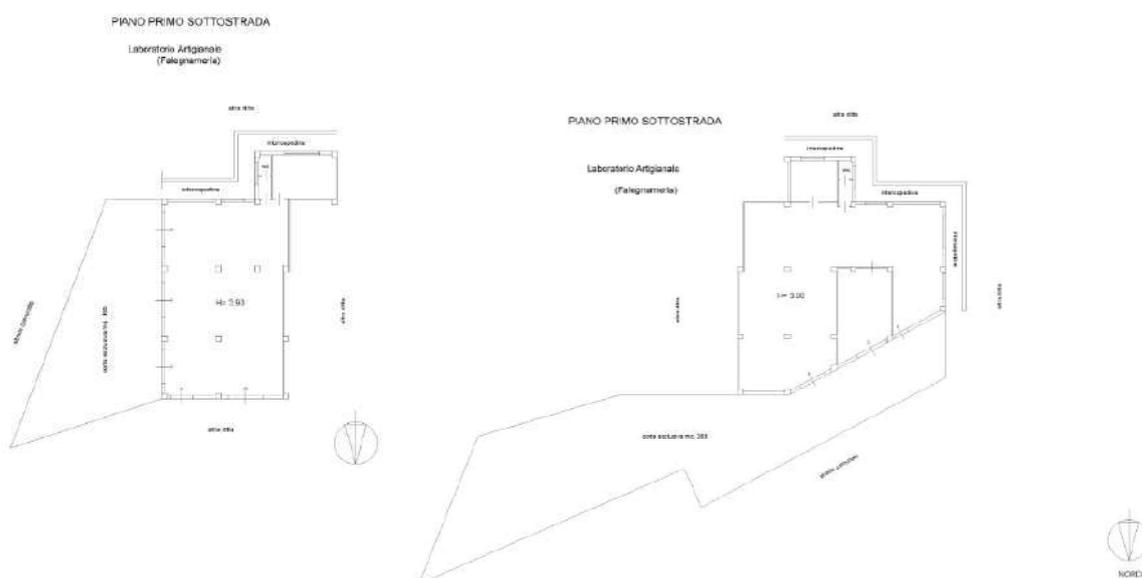


Fig. 10 – Planimetria u.i.u. Fa. 2, P.IIa 405, Sub 14

Planimetria u.i.u. Fa. 2, P.IIa 405, Sub 15

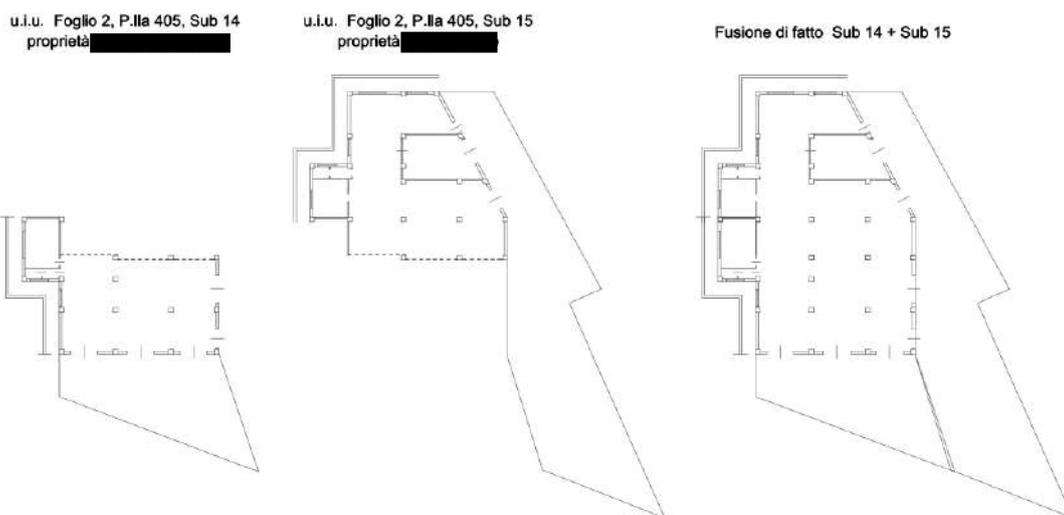


Fig. 11 – Fusione di fatto delle contigue unità immobiliari

⁴ - U.i.u in catasto al Foglio 2, P.IIa 445, Sub 14, intestata a: [redacted], pervenuta in proprietà per Atto Pubblico del 19/10/2009 a rogito Notaio [redacted], Rep. n.: 4858 ;
 - U.i.u in catasto al Foglio 2, P.IIa 445, Sub 15, intestata a: [redacted], pervenutagli in proprietà per Atto Pubblico del 28/08/2008 a rogito Notaio [redacted], Rep. n.: 3965 ;

Giova ricordare che il frazionamento del locale (originariamente unico) a destinazione artigianale era stato eseguito mediante Denuncia di Inizio Attività del settembre 2009, su iniziativa dei proprietari dell'epoca, a firma del Geom. [REDACTED] (All. 11), le cui planimetrie, per comodità di consultazione, si riproducono di seguito. -

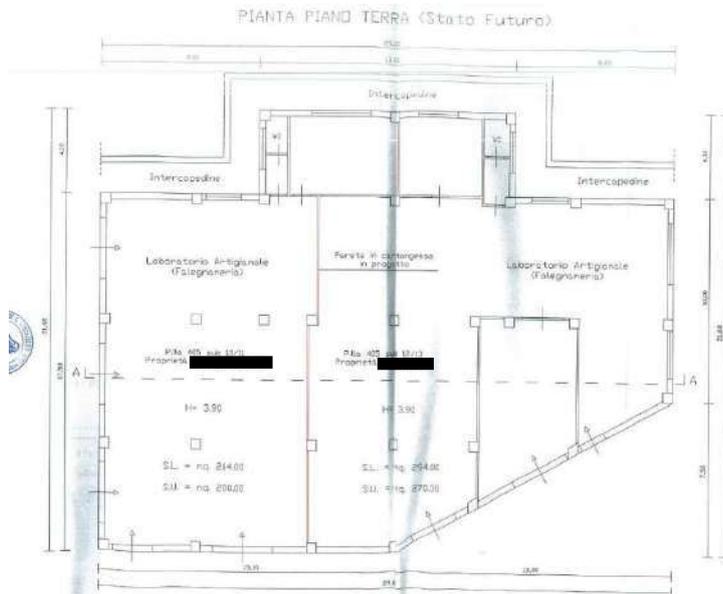


Fig. 12 - Estratto dalla DIA a firma Geo. [REDACTED] - SETT 2009

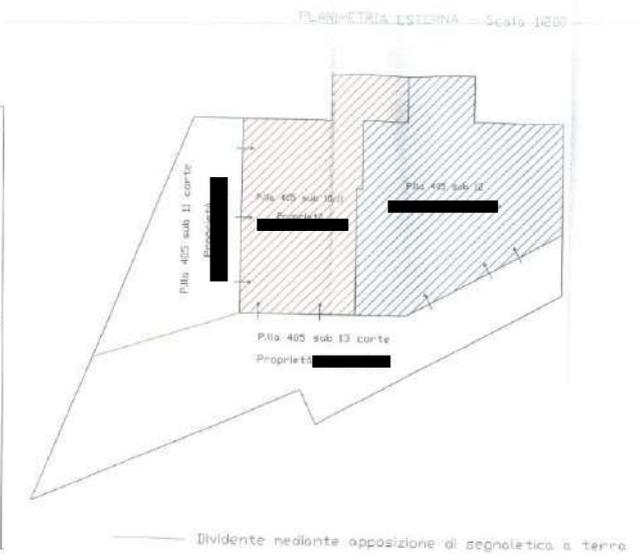


Fig. 13 - Frazionamento del laboratorio e suddivisione della corte

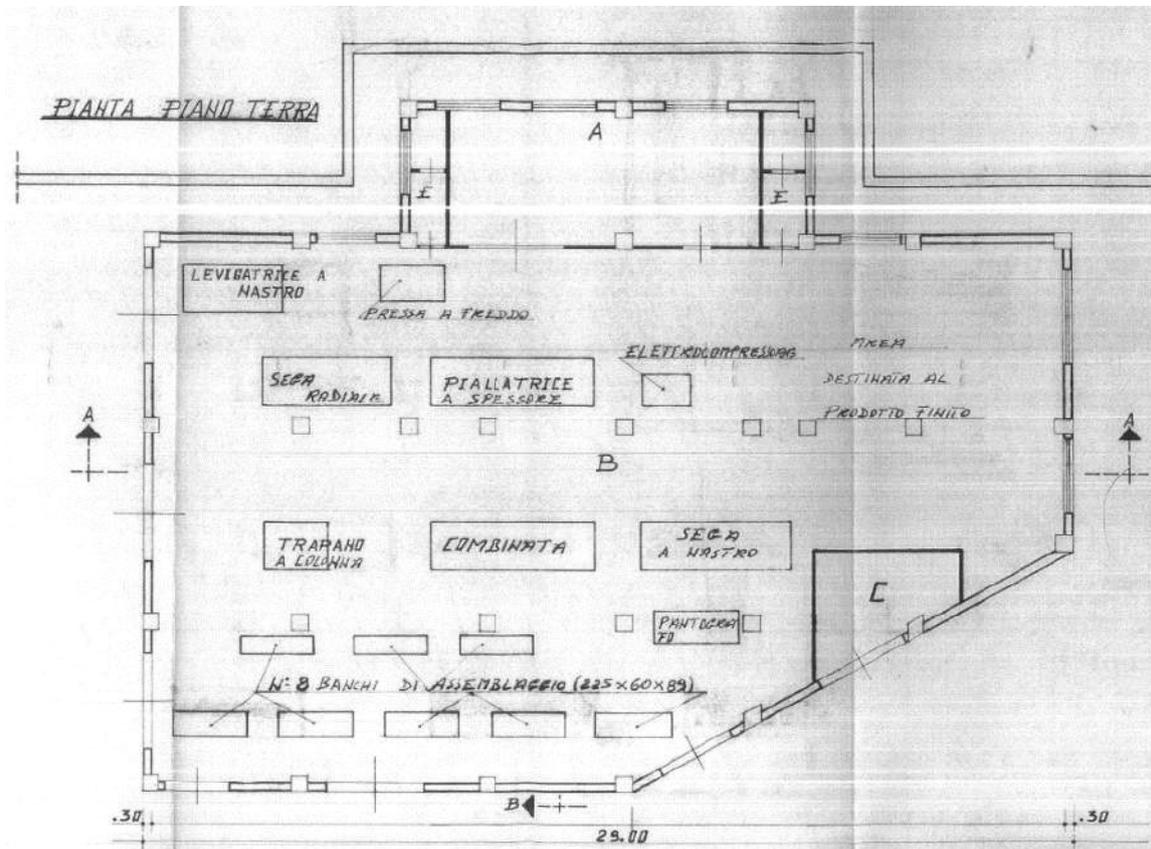


Fig. 14 - Pianta originaria del laboratorio artigiano di falegnameria predisposto in un unico ambito del piano terra/ seminterrato

Indipendentemente dalla rappresentata fattispecie, la staggita unità immobiliare è composta da un ingresso, all'occorrenza utilizzato come deposito e da ambiti polivalenti intercomunicanti, consistenti in spazi dimensionati a seconda della lavorazione con impiego dell'utensile specifico,

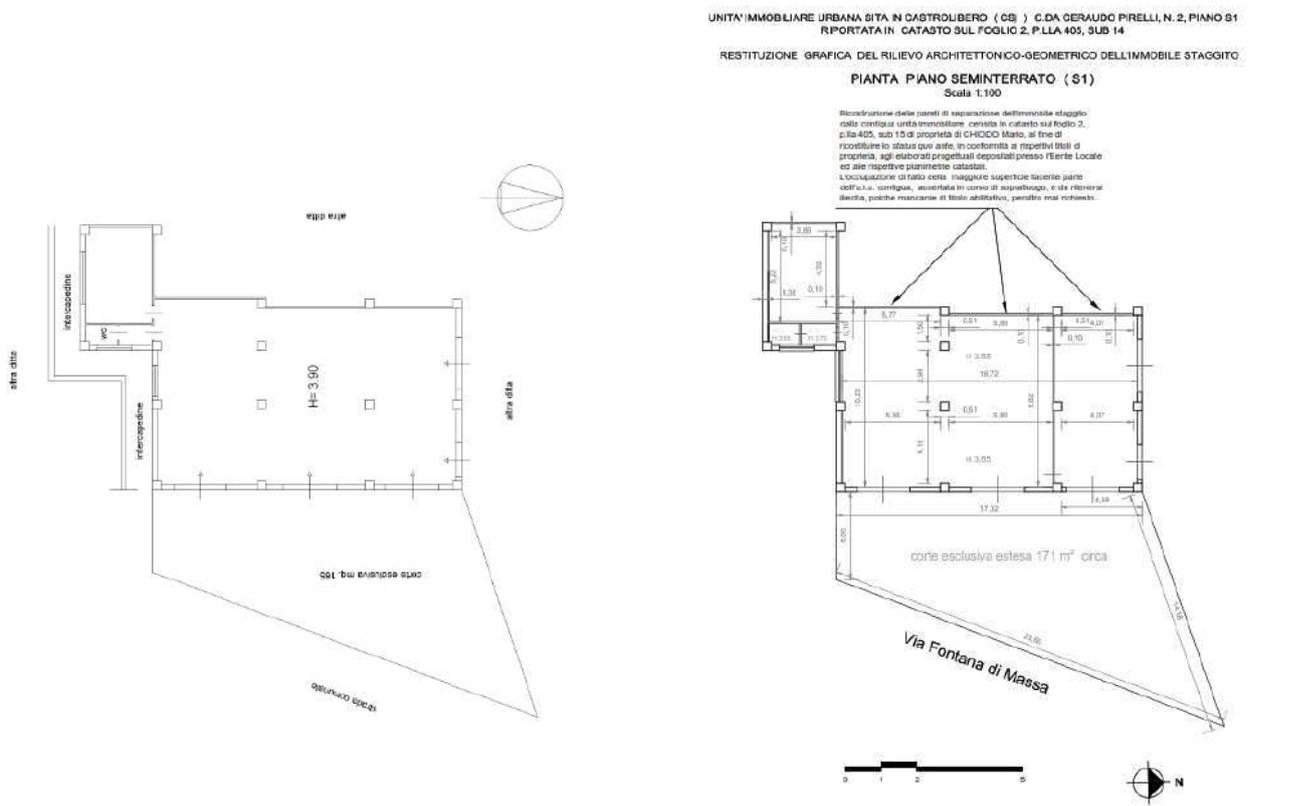


Fig. 15 – U.i.u. Fg 2,P.IIa405,Sub 14 - Estratto dalla planimetria catastale

Restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici

da un servizio igienico-sanitario (w.c.) e da un ripostiglio. -



Foto 35

Foto 36

Foto 37

Foto 38

I paramenti esterni ed interni sono intonacati al civile ed opportunamente tinteggiati. I serramenti sono costituiti da un telaio in metallo con interposto vetro singolo e da serrande esterne avvolgibili in metallo. -

Le pavimentazioni interne sono in graniglia di marmo, ricoprono l'intero piano di calpestio e non presentano discontinuità o sconessioni. –

I parziali rivestimenti delle pareti del servizio igienico-sanitario (w.c.) sono in piastrelle di ceramica. Le superfici delle pareti e dei soffitti interni sono interamente intonacate e tinteggiate con comuni idropitture di colore chiaro (Cfr. documentazione fotografica prodotta in separato All. 7).-



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42

L'impianto di riscaldamento, distinto da quello di aspirazione delle polveri prodotte dalle lavorazioni, similmente a quello antincendio a manichetta, di cui si illustra la cassetta contenente il rubinetto dell'idrante e la tubazione avvolgibile, non sono funzionanti. -



Foto 43



Foto 44



Foto 42



Foto 46

Gli impianti elettrico e idrico sono autonomi e funzionanti, sebbene non sia stato possibile appurarne la certificazione di conformità alle norme vigenti in materia. -



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Superficie coperta lorda m² 209,53

Altezza interna m 3,85 (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante)

Superficie esterna (corte di pertinenza esclusiva) m² 171,02

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in esame, costituita da quella principale del fabbricato computata per intero e dalle frazioni di quelle secondarie con funzione accessoria o di pertinenza, sono stati introdotti appositi coefficienti di ponderazione, al fine di raggugliare le estensioni di queste ultime alla superficie principale.

SPECIFICA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	190,88
Superfici pareti perimetrali interne	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	2,36
Superfici pareti perimetrali esterne	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	14,77
Superfici pareti in comunione	(coeff. di ragguglio 100%)	m ²	1,53
Superfici scoperte – corte esterna comunicante		m ²	9,80

Fino a m² 25 il coeff. di ragguglio è pari al 10%; per la quota eccedente si applica un coeff. di ragguglio pari al 5%.

Considerando l'estensione complessiva della corte pari a m² 171,02, detraendo i primi 25 m² (da considerare nella misura di m² 2,50) ed applicando alla superficie eccedente di m² 146,02 il relativo coeff. di ragguglio, pari al 5%, si otterrà: 146,02 x 0,05 = m² 7,30.

La somma di m² 2,50 + m² 7,30 = m² 9,80 corrisponde alla Superficie commerciale della corte esterna comunicante.

Superficie commerciale complessiva **m² 219,32**

L'unità immobiliare si presenta nello stato d'uso compatibile con la specifica destinazione d'uso. –

5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in*

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

In esito alla disamina della documentazione versata in atti e di quella ulteriormente acquisita dallo scrivente, meglio specificata nella parte che precede, altresì prodotta in separati allegati ed inoltre, sulla scorta di quanto ravvisato durante la visita di sopralluogo, si può ragionevolmente confermare che la descrizione attuale dell'immobile, posta in raffronto a quella riportata nell'atto di pignoramento, consente l'univoca identificazione.

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Le misurazioni ed i rilievi architettonico-geometrici eseguiti in corso di sopralluogo sulla scorta della documentazione catastale precedentemente acquisita (All.2), hanno appurato le seguenti difformità:

- fusione di fatto delle due unità immobiliari contigue, censite in catasto al Foglio 2, P.IIa 405, rispettivamente distinte Sub 14 e Sub 15, la cui annessione è stata effettuata in assenza di titolo abilitativo. -

In esito alle attività di ripristino delle pareti di separazione attualmente inesistenti, conseguendo il ripristino dello *status quo ante*, riflettente la fisica distinzione delle due u.i.u. anzidette, non si renderà necessario produrre alcuna denuncia di variazione catastale, poiché sarebbe ricostituita la conformità catastale all'attualità anche rappresentata graficamente nelle rispettive visure planimetriche. -

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dal vigente PSC è disciplinata dalla Normativa di attuazione prevista per gli interventi nell'Ambito Città Produttiva Urbanizzata, ricadenti nella Zona APR b (Aree per attività produttive esistenti di completamento)⁵.

⁵ **APR b (Aree per attività produttive esistenti di completamento)**

Art. 98 - Definizione e classificazione degli ambiti specializzati per attività produttive

Gli ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Il PSC individua tre tipologie di ambiti specializzati per attività produttive interessati da insediamenti produttivi in essere o in corso di attuazione, corrispondenti alle zone classificate:

- APR Aree produttive esistenti di completamento;

- APRI Aree produttive esistenti in itinere;

- APN Aree produttive nuove in ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente secondarie e terziarie.

Negli ambiti specializzati per attività produttive il REU e il POT devono perseguire i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione del capitale fisso e delle potenzialità di sviluppo dell'apparato produttivo locale;

- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi;

- la progressiva qualificazione delle aree come aree ecologicamente attrezzate, attraverso il completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di attività di servizio alle imprese.

Art. 99 - Modalità di attuazione

1. Negli ambiti interessati da insediamenti in essere o in corso di attuazione- APR- (Aree produttive esistenti di completamento), della zona urbanistica Z5 Ortomatera-Feudo, sono consentiti:

- interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione e nuova costruzione degli insediamenti mediante intervento diretto, con la esclusione delle attività insalubri ricadenti nella prima classe – Regio Decreto n° 1.265 del 9/8/1934 e successive modifiche e integrazioni.

- Sono consentite residenze per il personale e per la custodia nella misura massima del 20% della volumetria consentita.

2. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- Lm = 1000 mq

- It = 2,50 mc./mq.

- Itb = 2,00 mc./mq.

- Itp = 0,50 mc./mq.

- Ic = 50% di SF

- Hmax = 9,00 ml

- NP = due

- Df = m. 10,00

- Dc = m. 5,00

- Ds = secondo art. 140 del REU

3. Trattandosi di zone degradate, nei casi di ristrutturazione e conversione per nuove attività di edifici esistenti è consentito un aumento volumetrico pari al 20% del volume esistente, a condizione che venga realizzato il recupero ambientale dell'area di pertinenza, e l'adeguamento agli standard indicati al comma seguente.

4. Almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a parcheggi e verde pubblico da disporre in prossimità degli accessi di ogni lotto e tale superficie deve essere ceduta gratuitamente al Comune. Il perimetro del lotto deve essere piantumato con alberature ad alto fusto in modo continuo.

5. Negli ambiti APRi - aree produttive esistenti e in itinere - delle zone urbanistiche Z5 Ortomatera-Feudo e Z2 – Fontanesi-Motta, sono consentiti interventi edilizi ordinari di manutenzione, ampliamento, completamento, sostituzione e nuova costruzione degli insediamenti secondo quanto previsto nei PAU approvati e in corso di realizzazione.

- Valgono gli indici e parametri edilizi degli strumenti attuativi (PAU) approvati.

6. Gli ambiti APN interessano le aree non edificate di località Ortomatera Feudo, individuate nella tavola 3

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- piccola industria diretta alla trasformazione di beni ed alla trasformazione di servizi;

- impianti artigianali ed attività connesse;

- depositi di distribuzione all'ingrosso;

- servizi direzionali connessi;

- attività commerciali.

8. Sono consentite residenze nella misura massima del 20% della volumetria ammessa

- It = 2,50 mc./mq.

- Itb = 2,00 mc./mq.

- Itp = 0,50 mc./mq.

- Hmax = 9 m.

- Df = m. 10,00

- Dc = m. 5,00

- Ds = secondo art. 140 del REU

L'indice fondiario (If) può essere incrementato fino a 3 mc./mq. quando la lavorazione richiede altezze superiori a m. 5,00, purché l'incremento sia interamente utilizzato per lo svolgimento delle lavorazioni (escludendo funzioni direzionali, di custodia e residenziali).

Nell'area APRi della zona Z2 sono consentite residenze nella misura massima del 80% della volumetria ammessa.

Deve essere rispettata la vigente legislazione in materia edilizia, igiene ed inquinamento.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme di zona del presente articolo.

Almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a parcheggi e verde pubblico da disporre in prossimità degli accessi di ogni lotto e tale superficie deve essere ceduta gratuitamente al Comune. Il perimetro del lotto deve essere piantumato con alberature ad alto fusto in modo continuo.

9. Il POT può tuttavia prevedere e disciplinare specifici interventi di trasformazione di particolare rilevanza. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive APN gli interventi si attuano sulla base della programmazione temporale del POT, previa approvazione di un PAU esteso a ciascun comparto di attuazione individuato dal POT.

Negli ambiti specializzati per attività produttive le funzioni ammesse sono specificate dal POT fra quelle produttive manifatturiere, di servizio e terziarie, anche distinguendo fra zone prettamente manifatturiere e zone prevalentemente terziarie, e comunque nel rispetto delle seguenti specificazioni:

Le aree del sub ambito con destinazione - riqualificazione ambientale soggetto a vincolo di in edificabilità all'interno dell'ambito di pertinenza -, indicate con il tratteggio verde, sono inedificabili; concorrono alla determinazione dell'indice fondiario e degli altri parametri edilizi. Tali aree devono essere ricomprese nei PAU obbligatori per i sub-ambiti APN e sottoposte a recupero ambientale con le modalità previste dall'Art.76 del presente REU.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri

- It = 2,50 mc./mq.

- Itb = 2,00 mc./mq.

- Itp = 0,50 mc./mq.

- Ic = 50% di SF

- Hmax = 9,00 m.

- Df = m. 10,00

- Dc = m. 5,00

- Ds = secondo art. 140 del REU

La residenza è ammessa nella misura massima del 20% del volume complessivo consentito; è ammessa inoltre nelle unità edilizie ove sia preesistente all'entrata in vigore delle presenti norme

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

In esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi (All.11) l'edificazione risulta originariamente autorizzata con Concessione edilizia rilasciata il 17/09/1990 e successiva Concessione di edificare in variante del 11/02/1992, sulla cui base con Prot. N.94 in data 07/01/1994 fu rilasciata la Licenza di agibilità-abitabilità attinente alla destinazione d'uso artigianale del fabbricato, composto da un piano terra (ovvero seminterrato) destinato a lavorazione e del piano primo inizialmente destinato ad uffici, esposizione ed alloggio del custode (Cfr. Certificato di agibilità-abitabilità in All.11), successivamente adibito ad uso abitativo (Cfr. Dichiarazione del debitore All.14). -

Tramite Denuncia di Inizio Attività inoltrata dai proprietari nel mese di settembre 2009, a firma del Geom. [REDACTED], fu eseguito il frazionamento del locale al piano seminterrato a destinazione artigianale (originariamente unico); contestualmente fu

suddivisa la corte esterna, attribuita pro-quota, come pertinenza esclusiva di ciascuna unità ad uso di laboratorio. -

In corso di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione delle pareti divisorie finalizzate al frazionamento del piano seminterrato, da cui la fusione di fatto delle contigue unità immobiliari, eseguita in assenza del relativo titolo abilitativo, deducendo che tale annessione sia stata realizzata abusivamente. In esito alla consultazione degli atti amministrativi pertinenti, non è stato riscontrato alcun accertamento eseguito da parte dell'Ente Locale, né alcun verbale della Polizia municipale. -

Le anzidette difformità, anche in esito all'intercorsa consultazione del preposto Funzionario comunale, possono essere sanate mediante progetto di ripristino in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, il cui costo complessivo (attività edilizie tramite SCIA in sanatoria, sanzioni, onorario del professionista asseverante e spese amministrative) ascende a circa € 4.852,33, di seguito così distinte:

- lavori di rifacimento delle pareti divisorie (All. 15)	€ 3.536,33
- oblazione	€ 516,00
- onorario professionista per S.C.I.A. in sanatoria.....	€ 700,00
- diritti di segreteria	€ 100,00
Sommano	€ 4.582,33

L'incidenza dei rappresentati costi, sarà nel suo complesso, detratta dal valore di stima.-

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

A parere di chi scrive sarà opportuno trasferire la proprietà dell'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, poiché trattasi di unità immobiliare funzionalmente autonoma, situata al piano seminterrato comunicante con l'annessa corte esterna di pertinenza esclusiva, prospiciente l'accesso dalla latistante strada comunale.

LOTTO UNICO:

U.i.u. ad uso di laboratorio artigianale, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) sul Foglio 2, P.IIIa 405, Sub. 14, Zona Cens. 2, Categoria C/3, Consistenza 200 m², Superficie catastale 231 m², Rendita Euro 661,06 - Indirizzo: Contrada Ceraudo Pirelli n. 2, piano S1- Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94). -

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

La condizione ipotizzata nel quesito nel caso di specie non sussiste.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato, nonostante l'attività sia cessata (All. 14). -

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La condizione ipotizzata dal quesito non sussiste. -

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sussistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera e di inalienabilità o di indivisibilità richiamati nel quesito. Presso l'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame non risulta costituito alcun condominio, alla cui stregua non sussiste alcun onere. -

È stata accertata l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici. -

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Richiamando la risposta al quesito precedente e sulla scorta delle pertinenti informazioni acquisite dal debitore in corso di sopralluogo, non si ravvisano oneri di gestione, manutenzione e/o spese straordinarie. Le attività manutentive sono effettuate autonomamente, con ripartizione bonaria tra i proprietari delle eventuali spese occorrenti.-

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in

questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Il settore immobiliare all'attualità affronta uno scenario inedito che prefigura conseguenze potenzialmente drammatiche. Dalla sintesi degli avvenimenti accaduti nel corso degli ultimi mesi non si può prescindere dall'amara considerazione che la recessione, sussistendo fin da prima dell'attuale emergenza sanitaria, ha fatto sì che la pandemia colpisse un paese debole che già nell'ultimo trimestre del 2019 aveva registrato valori negativi. Tra tutti sia emblematico il riferimento all'occupazione, direttamente proporzionale all'andamento del mercato immobiliare, che tende ad aumentare quando il livello occupazionale cresce, e viceversa. -

Per quanto concerne il mercato immobiliare di beni destinati ad uso produttivo, i laboratori nel primo semestre del 2019 hanno subito una contrazione dei prezzi (-0,9%) e dei canoni di locazione (-0,4%). Il 69,0% delle richieste preferiva gli immobili in affitto, prevalentemente rivolte ad immobili di superficie fino a 200 m²; consistenza dimensionale preferita anche da chi era orientato all'acquisto, che inoltre apprezzava la dotazione di un'area cortilizia per il carico/scarico merci, ottimale per l'esercizio dell'attività. -

Le quotazioni ufficiali dell'OMI (medie comunali rilevate nel 1° semestre del 2019), riferite ad un immobile in vendita ad uso produttivo (laboratorio artigianale), situato nella fascia territoriale comprendente le località BARBARO CROCEVIA ORTOMATERA FEUDO PIRELLE del Comune di Castrolibero, riportano un Valore unitario di Mercato compreso tra 250 e 350 €/m² (All. 13).

Non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, in analogia, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato. Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla

comparazione. Il procedimento di stima che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico. –

La determinazione del valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, già menzionate in risposta ai precedenti quesiti, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui il più probabile valore di mercato è stato stabilito applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Castrolibero in cui è ubicato l'immobile stesso, altresì spuntati in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili. -

Sulla scorta di quanto riportato nella parte che precede in riferimento alle locali quotazioni di mercato degli immobili ad uso di laboratorio artigiano, i segnali permangono positivi, seppure da considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale fase congiunturale. Tuttavia, per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state raccolte analoghe ed ulteriori informazioni, sia presso le società di intermediazione immobiliare operanti nei territori pertinenti, sia presso locali operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore immobiliare delle zone interessate. -

Sulla scorta delle rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore, il *più probabile valore di mercato* del bene staggito, considerato per unità di superficie, si ritiene possa corrispondere mediamente a **€ 300,00/m²**. -

Tuttavia, considerando l'epoca di originaria costruzione dell'edificio (risalente al 1990), di cui il bene in esame fa parte, si ritiene appropriato applicare un coefficiente di differenziazione, praticando una **riduzione del 20%** del menzionato valore medio unitario, concernente non solo la vetustà, ma anche la qualità, lo stato d'uso obiettivamente accertato ed includendo, altresì, l'asportazione e, se del caso, il reimpiego di alcune pareti divisorie situate nell'ambito d'ingresso, nonché l'incidenza dei costi di revisione degli impianti esistenti, da cui, al netto delle precitate decurtazioni, consegue il ponderato *valore unitario di mercato* pari a **€ 240,00/m²** (*Euro Duecentoquaranta/00 per unità di superficie*). Applicando tale valore unitario all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa **m² 219,32** calcolata secondo la modalità specificata in All. 12, si desume il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito:

$$€ 240,00 \times m^2 219,32 = € 52.637,30$$

Procedendo, inoltre, all'abbattimento forfetario disposto dal G.E., pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si consegue il **valore finale del bene**, di seguito indicato al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

$$€ 52.637,30 - 15\% = € 44.741,71$$

Considerando, infine, di dover detrarre dal precitato valore i costi derivanti dalla sanatoria dell'abusività parziale precedentemente specificati alla pag. 24, complessivamente ascendenti a € 4.582,33 , il valore base dell'immobile staggito risulterà pari a:

$$€ 44.741,71 - € 4.582,33 = € 39.889,38$$

(Euro Trentanovemilaottocottantanovevirgolatrentotto)

corrispondente al *più probabile valore di mercato* dell'immobile staggito, al netto di ogni decurtazione e abbattimento forfetario disposto dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.-

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, non avendo riscontrato problematiche nei questi posti dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, in risposta agli stessi ha esplicitato quanto precede con estrema semplificazione di termini, concetti e metodologie, scongiurando che tale facilitazione potesse ricadere a scapito del rigore scientifico richiesto. -

Inoltre, chi scrive ha ritenuto opportuno considerare la vendita dell'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, poiché l'eventuale frazionamento in distinti quozienti modificherebbe sostanzialmente la completezza funzionale della precipua destinazione d'uso, ricadendo anche a scapito dell'attuale *più probabile valore di mercato*. -

Quanto precede è stato riportato in separato Foglio Riassuntivo, in adempimento alla disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione. -

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti. -

Montalto Uffugo, 10 settembre 2020

In fede

il c.t.u.

Allegati:

- All. 1 – Accettazione incarico e deposito telematico in modalità PCT;
- All. 2 - Documentazione catastale;
- All. 3 - Certificato notarile ventennale ex 567_comma 2 C.p.c.;
- All. 4 - Ispezione ipotecaria telematica;
- All. 5 - Comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo;
- All. 6 – Carta Identità N. [REDACTED]
- All. 7 – Documentazione fotografica;
- Certificato di residenza debitore esecutato;
- All. 8 - Istanza ed esercizio di accesso agli atti amministrativi;
- All. 9 - Comunicazione prosieguo operazioni peritali - Verbale di sopralluogo;
- All. 10 - Acquisizione certificato storico di residenza del debitore;
- All. 11 – Documenti acquisiti in copia dall’Ufficio tecnico-urbanistico comunale;
- All. 12 - Restituzione grafica degli eseguiti rilievi - Superficie commerciale;
- All. 13 - OMI - quotazioni immobiliari - 1 semestre 2019;
- All. 14 - Dichiarazione debitore 08-09-2020;
- All. 15 – Rifacimento pareti divisorie interne – Computo metrico-Foglio riassuntivo;
- Relazione epurata dei dati personali per pubblicazione.