

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°87/1987

Tra CA.RI.CAL.
(ora ITALFONDARIO)
VS

RELAZIONE DI STIMA

Consulente
Ing. Simone Ferrise

Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Sopralluogo e indagini.....	4
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (quesiti 1,2 e 3).....	8
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 4 6 e 9).....	10
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 5,e 8).....	12
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesiti 6 e 7 e 13).....	19
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 10,11 e 12).....	25
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesito 14 e 15).....	25
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 16).....	25
10- Valutazione degli immobili (quesito 17).....	28
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti (quesito 18).....	34
12- Sintesi dei Lotti.....	35

Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Copia della nomina;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici
del Comune di Castrolibero;

Allegato F: Visure Ipcatastali e Copia Atti di Compravendita;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Listino Omi.

1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare del 25/02/1997, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 04/03/1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 26/03/1997 al n° 6850 R.G. e n° 5835 R.P., la CARICAL – CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

“In Comune di Castrolibero (CS) alla località “Motta” con accesso da strada privata che si diparte dalla strada comunale Fontanesi-Motta:

- ***Suolo di mq 1.700 circa, con entrostanti n.2 fabbricati identificati con le sigle E/1 ed E/2, elevantesi per due piani fuori terra oltre due piani interrati il corpo E/1 e ad una elevazione fuori terra oltre due piani interrati il corpo E/2, non ancora censiti perché in corso di realizzazione.***

Detto suolo, è riportato nel N.C.T. del Comune di Castrolibero alla p.ta 545 ancora in ditta, per ineseguita voltura, a _____ ed altri nella maggiore consistenza della seguente particella: f.13, part.lla33, Ha 3.04.40, R.D.L. 182,640 – R.A.L. 167.420 e risulta identificato nel tipo di frazionamento allegato all'atto di compravendita per Notaio Riccardo Scornajenghi del 04/01/1991 rep.7610, nella maggiore consistenza della seguente particella frazionata: 33/b, Ha 0.34.50, R.D.L. 20.700 R.A.L. 18.975”;

di proprietà della società

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 18/01/2011 ha nominato quale esperto il sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, secondo “verbale di conferimento incarico” allegato alla presente sotto la lettera A), a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Si segnala che, per come si evince dagli atti allegati al fascicolo della procedura, per i soli beni indicati nel pignoramento, risultano parzialmente riunite alla presente le procedure n. 172/97 e n.241/97.

Nello svolgimento delle indagini e nelle operazioni di stima, così come riportato in “richieste di proroga/informazione” al G.E. oggi in carica, la D.ssa Francesca Goggiamani, nonché per come segnalato in sede di udienza, si sono riscontrate una serie di problematiche inerenti i beni pignorati, tra cui il mancato

accatastamento di alcuni locali dei fabbricati oggetto di pignoramento, ed il diverso posizionamento dei cassoni dei fabbricati rispetto a quanto indicato nella concessione edilizia e nelle mappe rilasciate dal N.C.T.. Per verificare e risolvere tali difformità, nonché per compiere l'accatastamento di tali beni il sottoscritto, in sede di udienza con le parti, è stato autorizzato ad avvalersi di un collaboratore, il Geometra . Successivamente, a seguito di ulteriori problematiche sopraggiunte durante le operazioni di rilievo, il sottoscritto, dopo aver informato il G.E. su quanto riscontrato, ha provveduto a presentare le dovute istanze presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per completare l'accatastamento dei beni e per rettificare le difformità sopra citate. Il sottoscritto ha quindi provveduto più volte a produrre le istanze per espletare quanto necessario a completare l'accatastamento dei suddetti immobili ma, per via delle problematiche di volta in volta subentrate, alla data odierna, in base alle ultime verifiche compiute presso l'Agenzia del Territorio, non risultava ancora espletata la pratica. Una volta ricevuta la definizione della pratica di accatastamento, in caso di difformità con quanto riportato nella presente perizia, provvederà a redigere integrazione alla presente relazione, informandone tempestivamente le parti.

2. Sopralluoghi ed indagini.

Con avvisi consegnati a tutte le parti interessate, e precisamente:

- con "Raccomandata l" n.052050580901 del 17/05/2011 indirizzata alla Spett.le

- con "Raccomandata l" n.052109175645 del 17/05/2011 indirizzata al Sig. ;
- con "Raccomandata l" n.052050580865 del 17/05/2011 indirizzata alla Sig.ra ;

- con "Raccomandata A/R" n.134197033567 indirizzata all'Avv. per conto della

- con "Raccomandata A/R" n.139641946412 indirizzata all'Avv. per conto della "Sud Leasing s.p.a.";

- con "Raccomandata A/R" n.139641946401 indirizzata all'Avv. per conto della "Banca di Roma s.p.a.";

- con avviso inoltrato via P.E.C. del 17/05/2011, identificativo opec230.20110517135727.14077.08.1.15@pec.aruba.it indirizzato all'Avv. _____ per conto della "ITALFONDIARO s.p.a" subentrata alla CA.RI.CAL.; tutte le parti interessate sono state avvisate che il giorno 27/05/2011 a partire dalle ore 15:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura.

Al sopralluogo è risultato presente il solo Sig. _____, regolarmente riconosciuto con Documento di Identità per come indicato in verbale, allegato alla presente sotto la *lettera B)*.

Alle ore 15:40 il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, località Motta, ed oggi meglio identificati al N.C.E.U. al Foglio 13, p.lle 265 (capannone con identificativo E/1) e 263 (Capannone con Identificativo E/2). Tali particelle risultano in parte originate, nella maggiore consistenza, dalla p.lla indicata nell'atto di pignoramento, la p.lla 155, derivante a sua volta dalla p.lla 33, e per una parte dalla p.lla 220 (ex 154/b). Come verrà meglio descritto di seguito, la p.lla 155 ha originato le p.lle 221, 222, 223, 237, 238, 239; di tali p.lle solo la 221 e la 222, insieme alla p.lla 220 (ex 154/b) ed al reliquato indicato con la p.lla 228 hanno originato le attuali p.lle 263 e 265. Si specifica inoltre che entrambe le p.lle generatrici, la p.lla 155 e la p.lla 154, derivano dalla p.lla madre 33. **Per come indicato dal G.E. in sede di ricevimento, il sottoscritto si è limitato a stimare i due capannoni insistenti su tale terreno, meglio identificati nell'atto di pignoramento e nella documentazione progettuale con i descrittivi E/1 ed E/2, insistenti, per la maggiore consistenza, su tale aree.**

Durante tale primo sopralluogo il sottoscritto prendeva visione dei due capannoni indicati nell'atto di pignoramento: come si evince dall'accurata relazione fotografica allegata alla presente relazione sotto la *lettera G)*, il capannone denominato E/1 si presentava non ancora ultimato ed in corso di costruzione; il capannone denominato E/2 è risultato invece quasi interamente completato. In tale sopralluogo il sottoscritto riusciva a visionare, oltre che gli esterni, il primo piano primo seminterrato del capannone E/2, uno dei tre locali del piano secondo seminterrato. Qui redigeva un adeguato rilievo planimetrico, una accurata analisi delle qualità costruttive, un'ampia relazione fotografica. Dopo tali operazioni, vista la numerosità dei locali da rilevare, vista l'impossibilità di visionare parte dei locali perché in possesso ad una curatela

fallimentare, così come riportato in verbale di sopralluogo, il sottoscritto ha rimandato il prosieguo delle operazioni peritali alla data 17/06/2011.

In tale data il sottoscritto ha ripreso le operazioni peritali a partire dalle ore 10:30 alla presenza del Sig. _____ a partire dai locali posti ai piani superiori dei due capannoni: al momento del sopralluogo tali immobili si presentavano come un unico locale adibito all'attività ristoratrice in disuso. Anche qui il sottoscritto ha provveduto a svolgere le dovute operazioni di rilievo e documentazione già effettuate in precedenza per gli altri immobili. Successivamente il sottoscritto si è spostato sui locali siti al piano secondo seminterrato del capannone E/2 in possesso alla curatela del fallimento " _____ ". Qui, alla presenza dell'Avvocato _____, regolarmente riconosciuto, il sottoscritto ha provveduto a compiere il rilievo dei locali. Al momento del sopralluogo gli stessi risultavano, come si evince dalla relazione fotografica, utilizzati per il deposito di materiale elettrico di varia natura. Dopo tali sopralluoghi, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità da quanto riportato negli elaborati progettuali e catastali ottenuti durante le contemporanee indagini svolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero e dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Tali difformità riscontrate sono meglio descritte nell'apposito paragrafo e consistono nella rilevata difformità del posizionamento in mappa dei cassoni dei due capannoni, nella differenza in planimetria tra quanto approvato in progetto e poi realizzato, nella diversa divisione interna dei locali posti al piano secondo seminterrato del capannone E/2: qui, infatti, l'ampio e unico magazzino presente negli elaborati è risultato in realtà essere diviso in tre magazzini. Per compiere l'adeguata risoluzione di tali problematiche il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto di potersi avvalere dell'ausilio di un collaboratore, il Geometra _____, in modo da poter effettuare il rilievo topografico esterno dei capannoni e poter risolvere la problematica relativa ai diversi posizionamenti dei cassoni dei fabbricati. In seguito si sono redatte le istanze per l'inserimento dei tipi mappali e le necessarie DOCFAs per le variazioni riscontrate.

In data 04/05/2012 il sottoscritto ha quindi compiuto il terzo sopralluogo con l'ausilio del collaboratore: qui ha provveduto a compiere il rilievo topografico dei cassoni esterni ed ha preso visione dei locali, alla presenza del Sig. _____, non visionati nei precedenti sopralluoghi, e cioè il locale

deposito posto al secondo piano seminterrato del capannone E/2, il locale deposito posto al piano primo seminterrato del capannone E/1, il locale deposito posto al piano secondo seminterrato del capannone E/1. Per tutti il sottoscritto ha provveduto a compiere un adeguato rilievo planimetrico, un'adeguata relazione fotografica, un riscontro delle qualità costruttive. Infine, prima di sospendere nuovamente le operazioni peritali, il sottoscritto ha provveduto a visionare nuovamente il locale adibito a ristorante e posto nei piani terra dei due capannoni; qui ha riscontrato la presenza di lavori di ristrutturazione con una conseguente variazione dello stato dei luoghi, così come documentato dalla relazione fotografica allegata. Di ciò, il sottoscritto, ha provveduto ad informare tempestivamente il G.E. e le parti interessate in quanto ha dovuto variare le istanze per gli accatastamenti in itinere.

Successivamente, secondo quanto richiesto in sede di udienza con le parti del 19/02/2013, il sottoscritto ha effettuato un ulteriore sopralluogo in data 15/04/2013 dove ha provveduto a verificare le variazioni apportate ai locali adibiti a ristorante posti ai piani superiori dei due capannoni rispetto ai precedenti sopralluoghi. In tale data ha riscontrato un notevole miglioramento complessivo dello stato di conservazione, così come si evince dall'allegato fotografico allegato.

Dopo aver concluso tale sopralluogo il sottoscritto ha continuato le indagini, per quanto riguarda i beni in oggetto, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

Dalle indagini preliminari svolte è emerso che le due particelle di terreno su cui insistono oggi i capannoni e le relative corti, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente sotto la *lettera C)*, derivano entrambe dall'originaria particella 33.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c. (Quesiti n°1, n°2 e n°3).

Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, resesi necessarie per i problemi riscontrati, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a. Gli immobili siti in Comune di Castrolibero, località Motta, oggi identificati al Foglio 13, p.lle263 (capannone E/2) e 265 (capannone E/1) 77, 126, 127, 259, 223 (porzione del fabbricato), derivano dalle originarie p.lle 154/b, 155 e 228. La p.lla 155 è pervenuta alla “

” con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4016 R.G. e 3768 R.P. dalla Sig.ra

; la p.lla 154/b, (poi denominata 220)è pervenuta alla “ ” con atto per Notaio Scornajenghi del 12/05/1995, trascritto il 05/06/1995 ai n. 13731 R.G. e 11329 R.P. dalla società “

; in precedenza la p.lla 154/b era pervenuta a tale società con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4017 R.G. e 3769 R.P. dalla sopra generalizzata Sig.

; la p.lla 228 è pervenuta alla “ con atto di permuta del 12/05/1195, per Notaio Scornajenghi, rep.9297 n.24355 dalla società “ e trascritta in data 05/06/1995 ai n. 13733 R.G. e n.11331 R.P.;

- b. Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 30/12/1992 e rinnovata il 19/12/2012 ai n.32262 R.G. e n.2801 R.P. concesso originariamente dalla CARLICAL e contro “, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle263, 266 e 155 con diversi subalterni meglio specificati nella nota;
- c. Annotazione di erogazione a saldo effettuata da CARLICAL in data 11/08/1994, trascritta in data 13/10/1994 ai n.24316 R.G. e 1508 R.P.;

- d. Ipoteca volontaria, iscritta il 21/11/1996 ai n.25509 R.G. e n.2585 R.P. concesso originariamente dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. CA.RI.CAL. e contro ..”, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle263, sub.1, 2, 3, 4, 5, p.lla 266, sub. 1, 2, 3, 4;
- e. Pignoramento immobiliare trascritto il 26/03/1997 ai n.6850 R.G. e n.5835 R.P. a favore della CA.RI.CAL., contro ..”, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle155 e 33;
- f. Pignoramento immobiliare trascritto il 28/05/1997 ai n.11137 R.G. e n.9157 R.P. a favore della MEDIOSUD S.p.a., contro ..”,
..”, sull'intera proprietà dei terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle148 (fabbr. In corso di costruzione), 155 (fabbr. In corso di costruzione), 227, 228, 159, 203 sub.1, 203 sub.2, 203 sub.4, 231, 236, 220, 240, 260, 263 sub.1, 263 sub.2, 263 sub.3, 263 sub.4, 263 sub.5, 266 sub.1, 266 sub.2, 266 sub.3, 266 sub.4, in Comune di Falconara Albanese, scheda 927(appartamento), in Comune di Castrolibero, Foglio 12, p.lle 231, 240, 238 e fabbricati con schede n.1014 (magazzino), in Comune di Rende, Foglio 32, p.llla 207;
- g. Pignoramento immobiliare trascritto il 22/08/1997 ai n.17488 R.G. e n.14298 R.P. a favore della CA.RI.CAL., contro ..”,
..”, sull'intera proprietà dei terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle 203 sub.1, 203 sub.2, 203 sub.4, 241, 243, 227, 228, 236, 231, 220, 240, 260,;

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°4, 6 e n°9).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*, nonché le visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*. In sede di indagine tecnica si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l'acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine Ipcatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto rilasciato e comunicato verbalmente al sottoscritto in sede di indagine dal Comune di Castrolibero– Ufficio Tecnico – secondo quanto constatato in sede di sopralluogo, secondo quanto riscontrato dalle analisi degli elaborati rilasciati al sottoscritto dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., nonché dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, si è riscontrato quanto di seguito descritto:

- A) I due capannoni siti in Comune di Castrolibero, località Motta, indicati nell'estratto dell'atto di pignoramento con gli identificativi E/1 ed E/2 sono oggi rispettivamente identificati con i mappali 265 e 263. La p.lla265 è stata generata dalle p.lle 221 e 228; la p.lla 221 è stata a sua

volta generata dalla p.lla 155. La p.lla 263 è stata generata dalle p.lle 220 e 222; a sua volta la p.lla 220 è stata generata dalla p.lla 154 (154/b), mentre la p.lla 222 dalla p.lla 155. La p.lla 155 è pervenuta alla “

” con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4016 R.G. e 3768 R.P. dalla Sig.ra

; la p.lla 154/b, (poi denominata 220) è pervenuta alla “ ” con atto per Notaio Scornajenghi del 12/05/1995, trascritto il 05/06/1995 ai n. 13731 R.G. e 11329 R.P. dalla società “

; in precedenza la p.lla 154/b era pervenuta a tale società con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4017 R.G. e 3769 R.P. dalla sopra generalizzata Sig.

; la p.lla 228 è pervenuta alla “

” con atto di permuta del 12/05/1195, per Notaio Scornajenghi, rep.9297 n.24355 dalla società “ ”. e trascritta in data 05/06/1995 ai n. 13733 R.G. e n.11331 R.P.; i dati indicati nell'atto di pignoramento sono perciò esatti, in quanto rappresentando la storia del compendio pignorato, ma parziali;

- B) In sede di sopralluogo e successivo rilievo topografico, resosi necessario per risolvere le suddette problematiche e compiuto con l'ausilio del Geometra autorizzato _____, i due capannoni sono risultati essere diversamente posizionati da quanto indicato in estratto di mappa catastale. I cassoni dei due fabbricati sono risultati non collimare in adiacenza per come effettivamente riscontrato ed entrambi fuori posizione. Ciò, in mancanza del riposizionamento degli stessi, non avrebbe permesso l'accatastamento del locale oggi adibito a ristorante e posto nei piani superiori dei due capannoni;
- C) Il capannone E/1 insistente sulla p.lla 265 risulta ancora oggi in corso di completamento e non accatastato;
- D) Il piano secondo seminterrato del capannone E/2 risulta costituire, sia sugli elaborati catastali che progettuali, un unico magazzino/deposito. Come si evince dal rilievo planimetrico redatto dal sottoscritto e dalla relazione fotografica allegati alla presente rispettivamente sotto le *lettere D) e G)*, oggi risulta diviso in tre magazzini; da ciò si è reso necessario,

dopo aver ricevuto autorizzazione dal G.E. aggiornare la corrispondenza catastale. Al momento dell'istruzione delle pratiche DOCFA e simili, necessarie a risolvere le problematiche riscontrate in sede di indagine, il sottoscritto ha riscontrato notevoli difficoltà, come ad esempio il rinvenimento negli archivi del catasto degli elaborati planimetrici, e svariate altre complicazioni che, ancora ad oggi, hanno fatto sì che l'istruzione di tali pratiche risultino ancora in itinere;

Per come indicato dal G.E., il sottoscritto ha provveduto, tramite il collaboratore autorizzato, il Geometra _____, a compiere un rilievo per definire l'esatto posizionamento dei fabbricati e, in seguito alle problematiche riscontrate, effettuare i riposizionamenti ed accatastamenti dei locali rilevati.

La nuova identificazione dei beni, nonché le problematiche relative ai non conformi posizionamenti dei fabbricati sono successivamente descritte in apposito paragrafo.

La documentazione ipocatastale nonché la copia degli atti di provenienza dei terreni sono allegati alla presente relazione sotto la *lettera F)*.

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

(Quesiti n°5, n°8).

I due capannoni ed il sottostante terreno, oggetto di esecuzione immobiliare, ricadono nel Comune di Castrolibero, località Motta snc e risultano oggi riportati al N.C.T. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Reddito€	
						Dominic	Agrario
13	263		-	Ente Urbano	00 14 36		
13	265		-	Ente Urbano	00 15 71		

Tali particelle risultano in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società “

”.

Planimetricamente, il confine ovest della p.lla 265 confina con il confine est della p.lla 263. Entrambe confinano a nord ed est con la p.lla 237, a sud con la p.lla 259, ad ovest con la p.lla 279. Il lato ovest del capannone E/1,

analogamente a quanto avviene per le p.lle di terreno su cui sorgono, confina con il lato est del capannone E/2. Il lato sud-ovest del capannone E/2 è costruito in aderenza al capannone E/3.

Il capannone denominato E/2, identificato al Fl.13. p.lla263, in precedenza risultava composto, catastalmente, dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) subalterno 1: ristorante – piano terra (livello più in alto);
- 2) subalterno 2: lastrico solare (il tetto del ristorante);
- 3) subalterno 3: magazzino unico al primo piano seminterrato (il piano intermedio del fabbricato);
- 4) subalterno 4: magazzino unico al piano secondo seminterrato (il piano più in basso);
- 5) subalterno 5: magazzino indipendente al piano secondo seminterrato;
- 6) subalterno 6: corte.

Per come si evince dallo schema allegato al rilievo planimetrico, in seguito alle rilevate mutazioni riscontrate in sede di sopralluogo e su meglio descritte, sono stati soppressi i subalterni 1, 3, 4 e 6. La soppressione di tale subalterni ha generato la seguente situazione:

- 1) subalterno 14: ristorante – piano terra (generato dal precedente sub.1 e dall'ampliamento rilevato);
- 2) subalterno 2: lastrico solare (invariato);
- 3) subalterno 10: spazio di isolamento del piano primo seminterrato (generato dal frazionamento della corte riportata al sub.6);
- 4) subalterno 11: corte esterna (generato dal frazionamento della corte riportata al sub.6);
- 5) subalterno 12: magazzino al piano primo seminterrato graffato all'adiacente sub. 12 (generato dal sub.3);
- 6) subalterno 13: magazzino al piano primo seminterrato (generato dal sub.3);
- 7) subalterno 7: magazzino al piano secondo seminterrato (ottenuto da frazionamento del sub.4);
- 8) subalterno 8: magazzino al piano secondo seminterrato (ottenuto da frazionamento del sub.4);
- 9) subalterno 9: magazzino al piano secondo seminterrato (ottenuto da frazionamento del sub.4);

10) subalterno 5: magazzino indipendente al piano secondo seminterrato (invariato);

Tale situazione è quella che verrà riportata nella formazione dei lotti di vendita. In caso future difformità da quanto scritto in sede di chiusura della pratica di accatastamento, verrà presentata tempestiva integrazione alla relazione di stima.

Il capannone denominato E/1, identificato al Fl. 13 p.lla 265 risulta ancora oggi catastalmente "in corso di costruzione".

Per come si evince dallo schema allegato al rilievo planimetrico, in seguito alle rilevate mutazioni riscontrate in sede di sopralluogo precedentemente indicate, al completamento della pratica di accatastamento si avrà la seguente situazione:

- 1) subalterno 1: magazzino posto al piano secondo seminterrato;
- 2) subalterno 2: lastrico solare (solaio della parte non completata);
- 3) subalterno 3: magazzino posto al piano primo seminterrato;
- 4) subalterno 4: ala del ristorante al piano terra ricadente sul capannone E/1.

Il terreno su cui sono stati edificati i due capannoni, come già illustrato precedentemente, deriva per la maggior parte da frazionamento della p.lla 155 e, in misura minore, dalla p.lla 220 (ex 154/b), tutte derivanti dalla originaria 33. Tale appezzamento è situato alla località Motta: zona periferica del Comune di Castrolibero, distante circa 3 Km dal più grosso centro abitato dello stesso Comune, la località Andreotta, e circa 5,5 Km dal centro della città di Cosenza. Tale terreno, come si evince dalla documentazione rilasciata dal Comune di Castrolibero, ha in parte una connotazione di tipo "Area di Completamento mista, piccola industria, artigianato e distribuzione", in parte Agricola. I due capannoni, come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, risultano edificati in base a rilascio delle concessioni edilizie 921/E del 18/01/1985 in ditta a , successivamente volturata in data 26/02/1991 alla "

", e successiva variante con protocollo n.8799 del 18/11/1992 – n°921/E. Secondo tali concessioni, il progetto originario prevedeva la realizzazione di tre corpi così distinti:

E1) Opificio, costituito da due piani interrati e da un piano terra;

E2) Vetreria, costituito da due piani interrati e da un piano terra;

E3) Edificio direzionale, costituito da due piani interrati e da due piani fuori terra; tale edificio non è compreso tra quelli oggetto della presente perizia.

In corso di costruzione, come si evince dalla mole di documentazioni fornite al sottoscritto da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, sono state eseguite diverse difformità dalla concessione edilizia sopracitata. Per meglio documentare la situazione esistente alla data odierna il sottoscritto ha provveduto a compiere un rilievo planimetrico che qui si allega sotto la *lettera E)*. Tutto il complesso, fatta eccezione che per il piccolo corpo aggiunto identificato alla p.lla 263 sub. 5 (locale deposito di 35 mq) realizzato parzialmente in blocchi di cemento, è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato e tamponature di blocchi forati. Il capannone denominato E/1, come già descritto, risulta ancora oggi incompleto e, per buona parte, risulta esternamente rovinato dalle intemperie. Le tamponature esterne della struttura risultano completate nel solo piano più basso, il secondo seminterrato; nella parte rivolta ad ovest si trovano due piani completati parzialmente. Il piano più in basso è oggi adibito a magazzino/deposito per lo stoccaggio di materiali edili ed in possesso, secondo quanto dichiarato in verbale dal Signor _____, della “_____”.

tale magazzino ha una superficie commerciale pari a 530 mq e risulta completato nelle murature perimetrali; tali murature risultano, come si evince dalle foto, piuttosto rovinate e non intonacate. L'accesso all'interno avviene mediante due delle tre porte dotate di serrande metalliche. All'interno una piccola zona di circa 35 mq, in corrispondenza di una delle tre porte in ferro, risulta essere chiusa da elementi di alluminio e plexiglass; tale zona viene utilizzata come box/ufficio. Tutta l'area di deposito non presenta nessun tipo di finitura, sia a livello di pavimentazione che a livello di intonaco. All'interno l'impianto elettrico è risultato funzionante mentre non si è riscontrata presenza di impianti di riscaldamento. Nella pratica di accatastamento presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza il suddetto immobile ha preso l'identificativo di p.lla 265, sub. 1. Lo spazio antistante l'accesso dei magazzini è delimitato da una recinzione in rete metallica con cancello. Il piano intermedio, cioè il primo seminterrato, è completato solo nella parte a sud-ovest. La restante parte risulta in corso di costruzione e mai completata,

così come si evince dai pilastri che fuoriescono dal solaio sottostante. La parte completata nelle strutture perimetrali che la delimitano, costituisce un magazzino/deposito collegato all'interno con il magazzino retrostante del capannone E/2 posto al piano primo seminterrato precedentemente identificato alla p.lla 263 sub. 3, ed oggi al sub.13. A tale magazzino si può accedere attraverso due porte chiuse da serrande in ferro poste sul lato sud, nonché da una porta in legno posta sul lato ovest. All'interno, oltre al locale di deposito, si trova un bagno ed un ufficio di circa 24 mq. Tutta la superficie commerciale di tale magazzino si estende per circa 119,50 mq e, al momento del sopralluogo, si presentava nell'interno senza nessuna opera di finitura: sia i muri che i pavimenti risultavano essere allo stato grezzo. Sia l'impianto elettrico, sia quello idrico del bagno, sono risultati funzionanti. Il magazzino, al momento del sopralluogo, risultava utilizzato come deposito dalla società “

”.

Il piano terra del capannone E/1, posto al di sopra di quello appena descritto, insieme alla parte realizzata sulla pensilina aggiunta, è risultato in realtà costituire un'ala del ristorante oggi denominato “) e gestito, secondo quanto dichiarato dal Signor , dalla società “

”, di cui si è ampiamente parlato nel paragrafo descrittivo dei sopralluoghi. Tale area estesa per circa 216 mq costituisce, come riportato nell'elaborato planimetrico redatto, il vano riportato come “sala 3” del ristorante, un'area di ingresso, una zona lievemente soppalcata, i bagni e gli antibagni dedicati a tale area, un guardaroba e due camere accessorie. Tutti gli interni appena descritti sono stati visionati in tre diversi sopralluoghi: nel primo le aree risultavano essere in uno stato di cattivo mantenimento, nel secondo sono risultati presenti i menzionati lavori di ristrutturazione riportati nel descrittivo dei sopralluoghi e nelle proroghe/informative depositate per informare il G.E. sullo stato dei luoghi, e nel terzo risultavano in buono stato per via dei lavori effettuati. L'interno di tale area, a cui si può accedere indipendentemente tramite l'ingresso in ferro posto sul lato ovest, si presentano con degli intonaci di tipo comune di colore bianco e rosso, con pavimenti in modesto parquet di legno, con bagni rivestiti in comuni piastrelle ceramiche. Gli infissi interni sono in legno mentre le finestre di tipo in

alluminio. Sia l'impianto elettrico che idrico sono risultati presenti e funzionanti.

La restante parte del ristorante è costituita dal piano terra del capannone denominato E/2 ed oggi identificata al Fl.13, p.lla 263, sub. 14. A tale area si accede tramite un ingresso esterno con porta in vetro ed alluminio posto sul lato ovest raggiungibile attraverso rampa esterna. Nell'interno si trova la zona di ingresso e, posti sul lato sinistro dell'ingresso, una prima sala ristorante, riportata in rilievo come "sala 1", un forno per pizzeria, due bagni, una zona servizi; a destra dell'ingresso si trova l'accesso interno per l'ala del capannone E/1 discussa al punto precedente, mentre di fronte è presente un accesso che porta alla terrazza esterna parzialmente coperta da una tettoia con struttura in legno lamellare. Tale zona di ingresso presenta due porte scorrevoli che, all'occorrenza, possono isolare varie zone del ristorante. In adiacenza alla prima "sala 1" si trova una seconda sala ristorante indicata in rilievo come "sala 2", una saletta privè, una zona bagni con antibagni, un corridoio di servizio interno, le cucine, la zona per i servizi, un secondo forno con grigliera. Gli infissi esterni di tale area sono di tipo in alluminio, mentre quelli interni sono in legno; i pavimenti sono realizzati in parte con modesto parquet di legno, in parte con robuste piastrelle di tipo ceramico. Gli intonaci, di comune tipo edilizio, sono risultati essere, anche per via dei lavori di ristrutturazione effettuati, in ottimo stato. Tutti i sanitari dei bagni sono risultati essere in buono stato; sia l'impianto elettrico che quello idrico sono risultati funzionanti. Scendendo al piano inferiore del capannone E/2, si trovano due magazzini derivati dal precedente sub.3: un magazzino di circa 626 mq oggi identificato alla p.lla 263 sub. 13, ed uno di 30 mq identificato al sub. 12. A tale ultimo magazzino si accede unicamente dallo spazio di isolamento derivato dalla corte posta sul lato ovest, accessibile solo dal magazzino precedentemente indicato e dalla scaletta che porta al sovrastante ristorante; tramite una porta interna si accede a tale magazzino che, al momento del sopralluogo, risultava essere in cattivo stato di mantenimento, senza finiture e con i pavimenti, di tipo ceramico, molto sporchi. Il magazzino identificato al sub. 12 è accessibile invece tramite la serranda in ferro posta sotto la rampa di accesso del ristorante; a tale porta si arriva passando sotto la pensilina del fabbricato E/1 o tramite l'accesso interno del magazzino identificato alla p.lla 265 sub.3

precedentemente descritta. Gli interni del magazzino sono in completo stato rustico, e cioè senza finitura alcuna. Anche qui si è riscontrata la presenza dell'impianto elettrico. Entrambi i magazzini, al momento del sopralluogo, risultavano utilizzati come deposito dalla società “

”.

Scendendo al livello secondo seminterrato, si trovano i magazzini del corpo E/2 nati dal frazionamento del sub. 4 oltre che al già esistente magazzino identificato al sub.5. Il frazionamento/soppressione del sub.4 ha costituito i tre magazzini oggi presenti. Il primo è posto a sud dell'edificio e presenta una estensione commerciale di circa 190 mq. Tale magazzino è oggi identificato alla p.lla 263,sub. 9; all'interno si trovano dei normali intonaci di tipo bianco ed un pavimento rivestito con comuni piastrelle di tipo ceramico; tutti gli interni sono risultati sporchi ed in mediocre stato di mantenimento. L'accesso è consentito sul lato nord da una serranda in ferro e sul lato sud da una porta in ferro a cui si accede dalla rampa di scale posta sullo stesso lato del corpo E/1. Anche qui l'impianto elettrico è risultato funzionante. Anche tale magazzino è risultato utilizzato come deposito dalla “

”.

Il secondo magazzino, posto di fianco al precedente, è oggi identificato al sub.8 e risulta avere una superficie commerciale di circa 231,50 mq, di cui circa 20,50 risultati adibiti ad ufficio; al momento del sopralluogo gli interni risultavano, fatta eccezione che per la parte adibita ad ufficio, in cattivo stato e molto sporchi per via degli attrezzi utilizzati al suo interno. Le finiture si presentavano dello stesso tipo indicate al punto precedente ma in uno stato peggiore. L'accesso è consentito solo attraverso le serrande in ferro poste sul lato nord. Anche tale magazzino è risultato utilizzato come officine per la realizzazione di profilati dalla società “

”.

Di seguito si trova l'ultimo magazzino; tale magazzino è stato visitato, ugualmente a quanto fatto per quello che verrà descritto al punto successivo, nel secondo sopralluogo perché in possesso alla curatela del fallimento “

”. Nell'interno infatti sono depositati vari materiali facenti parte della massa dei beni mobili di tale procedura. L'estensione complessiva commerciale del magazzino è di circa 235 mq di cui 20 adibiti a box/ufficio. Tutti gli intonaci risultano in discreto stato mentre i pavimenti, dello stesso tipo dei magazzini precedentemente descritti, sono risultati essere sporchi.

Nella zona adiacente l'entrata è stato ricavato il suddetto box/ufficio. Anche qui l'ingresso avviene dal lato nord tramite le serrande in ferro poste sul lato nord. In adiacenza al corpo E/2 si trova infine l'ultimo magazzino identificato al sub.5 della p.lla 263; tale magazzino presenta una estensione di circa 35 mq e risulta anch'esso utilizzato per il deposito di materiali facenti parte della suddetta curatela fallimentare. Anche qui gli intonaci di tipo comune di colore bianco sono risultati molto rovinati, così come i pavimenti di tipo piastrellato. Come già spiegato, al momento della redazione della perizia, pur essendo state presentate le definizioni delle planimetrie interne con procedura DOCFA, la pratica non risultava ancora evasa. Successivamente si provvederà a compiere eventuale integrazione, se richiesto dal G.E., con le Visure aggiornate riportanti gli inserimenti effettuati. Quanto appena descritto è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G)*.

6. Irregolarità Catastali e Conformità(Quesiti n°7 e 13).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento sono il terreno con i sovrastanti capannoni E/1 ed E/2. In sede di sopralluogo e di indagine, come già descritto, si è riscontrata la presenza di diverse difformità rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali. Dalla documentazione rilasciata in Comune ed allegata sotto la *lettera D)*, nonché dalla documentazione catastale allegata sotto la *lettera C)*, si evince quanto di seguito indicato:

I due capannoni, risultano edificati in base a rilascio delle concessioni edilizie 921/E del 18/01/1985 in ditta a _____, successivamente volturata in data 26/02/1991 alla " _____", e successiva variante con protocollo n.8799 del 18/11/1992 – n°921/E. Secondo tali concessioni, il progetto originario prevedeva la realizzazione di tre corpi così distinti:

- E1) Opificio, costituito da due piani interrati e da un piano terra;
- E2) Vetreria, costituito da due piani interrati e da un piano terra;
- E3) Edificio direzionale, costituito da due piani interrati e da due piani fuori terra; tale edificio non è compreso tra quelli oggetto della presente perizia.

Tutti e tre i corpi sono stati ubicati, planimetricamente, con traslazione in direzione sud-ovest rispetto a quanto indicato in progetto, generando le problematiche che non hanno consentito il completamento degli accatastamenti. Inoltre, tra i corpi di fabbrica originariamente previsti a distanza tra loro, sono state realizzate strutture in c.a. che, di fatto, li rendono attigui, aumentando la superficie di circa 367 mq a piano e, di conseguenza, la volumetria realizzata. Inoltre, come si evince dalla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, tutta la parte del ristorante ampliata, cioè quella che nel rilievo planimetrico del sottoscritto del Lotto 1 è occupata dalla Sala 1, dalla zona ricezione, dalla zona servizi e deposito, nonché tutta la parte realizzata al di sopra del corpo E/1 e della pensilina di collegamento, **risulta totalmente abusiva**; su di essa pende un'ordinanza di demolizione emessa in data 27/11/2003 ai n. 44/2003. La restante parte del ristorante risulta in possesso di regolare certificato di agibilità allegato alla presente sotto la *lettera D)*. Sui restanti immobili, per sanare gli abusi descritti ai punti precedenti, sono state avviate le domande di concessioni edilizie in sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e 724/94, con conseguenti domande di condono. Tali pratiche, secondo quanto dichiarato dai responsabili degli Uffici Tecnici del Comune, risultano ancora aperte, in via di definizione e sono state presentate con i seguenti numeri di istanze: n.1613 per il corpo E/1, n.1614 e n. 1615 per il corpo E/2. Il sottoscritto ha provveduto quindi a richiedere il calcolo degli oneri dovuti nonché delle documentazioni mancanti per il completamento di tale pratiche. Tali costi ed indicazioni sulle documentazioni da produrre sono di seguito riassunti.

Tuttavia è da far presente che anche gli abusi dichiarati non sanabili ai fini della della legge 47/85 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, risultano sanabili ai fini della legge n°326 del 2003 che, in base a quanto esplicito nelle successive circolari, tra cui la n°2699 del 2005, stabilisce che *"Occorre evidenziare che, per quanto non previsto dalle nuove disposizioni sul condono edilizio, si applicano, se compatibili, le norme della legge n. 47/1985 e l'art. 39 della legge n. 724/1994(art. 32, comma 28, della legge n. 326/2003).Tuttavia le modifiche apportate dal citato art. 32 alle stesse leggi, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette normative (art. 43-bis della legge n. 326/2003).Sono fatte salve anche le domande già"*

presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n.662. Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003). L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva."

Per tanto, anche i fabbricati riconosciuti abusivi dall'Ufficio Tecnico Comunale, sono quindi sanabili computando le sanzioni per come di seguito indicato:

- misura dell'oblazione per opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: €/mq 150,00;
- misura dell'anticipazione degli oneri di concessione (per comuni al di sotto di 10.000 abitanti): €/mq 38,00.

Per i fabbricati con destinazione diversa da quella abitativa, è prevista una riduzione della superficie pari al 40%. La superficie considerata per l'oblazione è quindi pari al 60% di quella totale.

Ricapitolando i costi complessivi per la sanatoria degli abusi riscontrati sui fabbricati E/1 ed E/2 sono dati:

- dagli oneri dovuti al Comune per oblazione e contributo di concessione per il completamento delle pratiche di condono: tali costi sono riportati nel prospetto allegato alla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici;
- dalle spese tecniche per la produzione degli elaborati grafici e progettuali da allegare a tali domande;
- dagli oneri dovuti al Comune per oblazione e contributo di concessione per l'applicazione, relativamente alle sole parti sanabili con tale legge, della sanatoria ai sensi della legge n°326 del 2003;

- dalle spese tecniche per la produzione degli elaborati grafici e progettuali da allegare delle domande di sanatoria ai sensi della legge n°326 del 2003;
- delle eventuali altre sanzioni.

Per quanto detto si ha quindi:

RIEPILOGO ONERI DOVUTI AL COMUNE PER OBLAZIONE E CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER LE PRATICHE DI CONDONO IN ITINERE					
TIPOLOGIA	CONGUAGLIO OBLAZIONE	CONGUAGLIO CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	DIRITTI DI SEGRETERIA	SANZIONI €/MQ	COSTO COMPLESSIVO SANATORIA (SANZIONI) €/MQ
PROT. 1613 (E/1)	€ 23.873,22	€ 1.050,24	€ 212,10		€ 25.135,56
PROT. 1614 (E/2)	€ 11.018,50	€ 788,98	€ 394,40		€ 12.201,88
PROT. 1615 (E/2)	€ 16.266,40	€ 824,07	€ 252,00		€ 17.342,47
				TOTALE	€ 54.679,91

RIEPILOGO ONERI DOVUTI AL COMUNE PER OBLAZIONE E CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE N.326 DEL 2003						
TIPOLOGIA	SUPERFICIE DA SANARE MQ	SUPERFICIE SOGGETTA AD OBLAZIONE	OBLAZIONE €/MQ	ONERI DI CONCESSIONE €/MQ	SANZIONI €/MQ	COSTO COMPLESSIVO SANATORIA
RISTORANTE (PARTE INTERNA P.LLA 263 SUB. 14)	230,00	138,00	€ 150,00	€ 38,00		€ 25.944,00
RISTORANTE (TETTOIA ESTERNA P.LLA 263 SUB. 14)	52,00	31,20	€ 150,00	€ 38,00		€ 5.865,60
RISTORANTE (PARTE INTERNA P.LLA 265 SUB. 4)	216,00	129,60	€ 150,00	€ 38,00		€ 24.364,80
SOVRAELEVAZIONE PENSILINA E CAMBIO D'USO PARTE E/1					€ 516,00	€ 516,00
					TOTALE	€ 56.690,40

A tali costi sono da aggiungere le spese tecniche dovute a:

SPESE TECNICHE PER IL COMPLETAMENTO DELLE PRATICHE DI CONDONO		
TIPOLOGIA	COSTO	
ELABORATI GRAFICI	€ 2.000,00	
IDONEITA' STATICA CON DEPOSITO G.C. (ESCLUSO PROVE SU STRUTTURA)	€ 3.500,00	
PERIZIA GIURATA	€ 1.500,00	
ELABORATO FOTOGRAFICO	€ 300,00	
	TOTALE	€ 7.300,00

SPESE TECNICHE PER L'ISTRUZIONE DELLA SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 326 DEL 2003		
TIPOLOGIA	COSTO	
ELABORATI GRAFICI	€ 3.000,00	
IDONEITA' STATICA	€ 4.500,00	
PERIZIA GIURATA	€ 1.500,00	
ELABORATO FOTOGRAFICO	€ 300,00	
	TOTALE	€ 9.300,00

Per un totale di costi di sanatoria pari a 127.970,31 € . I costi complessivi di sanatoria, per ciascun corpo sono quindi calcolati come sommatoria tra costi complessivi di sanatoria dovuti al Comune e costi tecnici per il completamento delle domande di condono. È da far presente che le spese tecniche per il completamento delle pratiche di condono sono riferite a tutti e due i corpi e non computabili, in alcuni casi, per ogni singolo lotto. Per compiere una valutazione obiettiva è stato quindi detratto, in sede di valutazione degli immobili, una quota parte di tale importo proporzionale alla consistenza dell'immobile interessato.

Di seguito si riporta il riepilogo così computato per i singoli lotti:

LOTTO	AREA MQ	COSTO COMPLESSIVO SANATORIA (SANZIONI) €/MQ
1	794,00	€65.990,40
2	805,50	€24.629,91
3	35,00	€ 1.070,20
4	235,00	€ 7.185,63
5	231,50	€ 7.078,61
6	190,00	€ 5.809,66
7	530,00	€16.205,90
TOTALE	2027,00	€ 127.970,31

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Ques. n°10, 11, e 12).

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali o di natura condominiale.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°14 e 15).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà della società " " non sussiste pertanto necessità di un progetto di divisione.

9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°16).

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione di più lotti, per come di seguito indicato:

LOTTO UNO							
Ristorante di 770 mq circa posto al piano terra dei fabbricati denominati E/1 ed E/2, in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	14		In corso di accatastamento		-	-
	265	4					

LOTTO DUE							
Magazzino Commerciale di complessivi 775,50 mq posto al piano primo seminterrato dei fabbricati denominati E/1 ed E/2, e magazzino retrostante con accesso da spazio di isolamento intercluso adiacente, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	13		In corso di accatastamento		-	-
	265	3					
13	263	12					

LOTTO TRE

Magazzino Commerciale di 35 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	5	2	02	1	32 mq	94,20

LOTTO QUATTRO

Magazzino Commerciale di 235 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	7		In corso di ammassamento		--	--

LOTTO CINQUE

Magazzino Commerciale di 231,50 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	8		In corso di ammassamento		--	--

LOTTO SEI

Magazzino Commerciale di 190 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	9		In corso di accatastamento		--	--

LOTTO SETTE

Magazzino Commerciale di 530 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/1, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificati al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	265	1		In corso di accatastamento		--	--

10. Valutazione degli immobili (Quesito n°17).

Il metodo di stima adottato per la valutazione

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: *il valore di stima*.

Il *valore di stima* è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più *probabile valore di mercato* del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un

determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più *probabile valore di mercato* è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. *Il più probabile valore di mercato* degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio.

La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta *superficie commerciale* espressa in metri quadrati. La *superficie commerciale* viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per i **lotti in esame** abbiamo:

Lotto 1:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Area adibita a ristorante	770,00	1	770,00
Terrazza	124,00	0,20	24,80
TOTALE			794,80

Lotto 2:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 263 sub.13 e alla p.lla 265 sub. 3	775,50	1	775,50
Magazzino identificato alla p.lla 263 sub.12	30,00	1	30,00
TOTALE			805,50

Lotto 3:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 263 sub.5	35,00	1	35,00
TOTALE			35,00

Lotto 4:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 263 sub.7	235,00	1	235,00
TOTALE			235,00

Lotto 5:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 263 sub.8	231,50	1	231,50
TOTALE			231,50

Lotto 6:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 263 sub.9	190,00	1	190,00
TOTALE			190,00

Lotto 7:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 265 sub.1	530,00	1	530,00
TOTALE			530,00

Il valore medio di zona del lotto.

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale/magazzino il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, oscilla tra i €/m²305,00 e i €/m² 410,00.

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale/negozi il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, oscilla tra i €/m²770,00 e i €/m² 1.000,00.

La stima dei lotti

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto**. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore

medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In questo caso i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

- δ è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. Tali caratteristiche sono relative al bacino di utenza, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. Otterremo, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti per tali voci, il coefficiente cercato δ ;

- Δ è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In questo caso, riferita all'edificio che contiene il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali dello stesso ecc ecc.;

- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle seguenti tabelle:

Lotto 1

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 4</i>		
δ	Δ	Ω
1,05	0,95	1,10
Produttoria Π		1,0973

lotto 2

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 2</i>		
δ	Δ	Ω
1,05	0,95	0,90
Produttoria Π		0,8978

Lotto3

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°3</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,95	1,05
ProduttoriaII		1,0973

lotto 4

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°2</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,95	1,05
ProduttoriaII		1,0973

Lotto 5

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°4</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,95	1,05
ProduttoriaII		1,0973

Lotto 6

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°4</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,95	1,05
ProduttoriaII		1,0973

Lotto 7

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°4</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,88	0,88
ProduttoriaII		0,8518

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Castrolibero, località Motta, sono così determinati:

<i>Lotto uno</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
885,00	1,0973	971,07	794,80	771.803,46
PREZZO DI BASE			771.803,46	

<i>Lotto due</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
357,50	0,8976	320,94	805,50	258.521,70
PREZZO DI BASE			258.521,70	

<i>Lotto tre</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
357,50	1,09725	392,27	35,00	13.729,34
PREZZO DI BASE			13.729,34	

<i>Lotto quattro</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
357,50	1,09725	392,27	235,00	92.182,72
PREZZO DI BASE			92.182,72	

<i>Lotto cinque</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
357,50	1,09725	392,27	231,50	90.809,78
PREZZO DI BASE			90.809,78	

<i>Lotto sei</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
357,50	1,09725	392,27	190,00	74.530,71
PREZZO DI BASE			74.530,71	

<i>Lotto sette</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
357,50	0,8518	304,53	530,00	161.402,38
PREZZO DI BASE			161.402,38	

11. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti. (Quesito n°18).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni fornite nel quesito n°18.

Come indicato sempre nel quesito n°18 del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- 3 la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- 4 la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- 5 la sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%.

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
1	771.803,46	65.990,40	115.770,52	0 €	0 €	0 €	590.043,00
2	258.521,70	24.629,91	38.778,26	0 €	0 €	0 €	195.114,00
3	13.729,34	1.070,20	2.059,40	0 €	0 €	0 €	10.600,00
4	92.182,72	7.185,63	13.827,41	0 €	0 €	0 €	71.170,00
5	90.809,78	7.078,61	13.621,47	0 €	0 €	0 €	70.110,00
6	74.530,71	5.809,66	11.179,61	0 €	0 €	0 €	57.541,00
7	161.402,38	16.205,90	24.210,36	0 €	0 €	0 €	120.986,00

12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNO							
Descrizione:	Ristorante sito in Comune di Castrolibero di 770 mq circa posto al piano terra dei fabbricati denominati E/1 ed E/2, in Comune di Castrolibero. Località Motta e disposto						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In ottimo stato perché appena ristrutturato completamente						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263 265	14 4		In corso di accatastamento		-	-
Superficie Lorda:	770,00 mq locale 124,00 mq terrazza						
Superficie Commerciale:	794,80 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società " "						
Valore base stimato €	771.803,46 € (settecentosettantunomilaottocentotré/46)						
Detrazione 1 €	65.990,40€ (sessantacinquemilanovecentonovanta/40)						
Detrazione 2 €	115.770,52€ (centoquindicimilasettecentosettanta/52)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	590.042,54€(cinquecentomilaquarantatre/00)						

SINTESI LOTTO DUE								
Descrizione:		Magazzino Commerciale di complessivi 775,50 mq posto al piano primo seminterrato dei fabbricati denominati E/1 ed E/2, e magazzino retrostante con accesso da spazio di isolamento intercluso adiacente, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato mediocre e privo di finiture						
Dati catastali:								
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €	
13	263	13		In caso di accatastamento		-	-	
	265	3						
13	263	12						
Superficie Lorda:		<i>656,00 mq locale p.lla 263 sub. 13</i> <i>119,50 mq locale p.lla 265 sub. 3</i> <i>30,00 mq locale p.lla 263 sub. 12</i>						
Superficie Commerciale:		805,50 mq						
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società " "						
Valore base stimato €		258.521,70€(duecentocinquantottomilacinquecentoventuno/70)						
Detrazione 1 €		24.629,91€ (ventiquattromilaseicentoventinove/91)						
Detrazione 2 €		38.778,26 € (trentottomilasettecentosettantotto/26)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		195.114,00€(centonovantacinquemilacentoquattordici/00)						

SINTESI LOTTO TRE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 35 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato discreto						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	5	2	C2	1	32 mq	94,20
Superficie Lorda:	35,00 mq						
Superficie Commerciale:	35,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "						
Valore base stimato €	13.729,34 €(tredicimilasettecentoventinove/34)						
Detrazione 1 €	1.070,20 € (millesettanta/20)						
Detrazione 2 €	2.059,40€ (duemilacinquantanove/40)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	10.600,00€(diecimilaseicento/00)						

SINTESI LOTTO QUATTRO								
Descrizione:		Magazzino Commerciale di 235 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato buono						
Dati catastali:								
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
	13	263	7		Incorredibile catastamento		--	--
Superficie Lorda:		235,00 mq						
Superficie Commerciale:		235,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società " "						
Valore base stimato €		92.182,72 €(novantaduemilacentottantadue/72)						
Detrazione 1 €		7.185,63 € (settemilacentottantacinque,63)						
Detrazione 2 €		13.827,41€(tredicimilaottocentoventisette/41)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		71.170,00€(settantunomilacentosettanta/00)						

SINTESI LOTTO CINQUE								
Descrizione:		Magazzino Commerciale di 231,50 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato mediocre						
Dati catastali:								
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
	13	263	8		Incrudi catastrale mento		--	--
Superficie Lorda:		231,50 mq						
Superficie Commerciale:		231,50 mq						
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società "						
Valore base stimato €		90.809,78 €(novantamilaottocentonove/78)						
Detrazione 1 €		7.078,61 € (settemilasettantotto/61)						
Detrazione 2 €		13.621,47 € (tredicimilaseicentoventuno/47)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		71.110,00€(settantunomilacentosettanta/00)						

SINTESI LOTTO SEI								
Descrizione:		Magazzino Commerciale di 190,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato discreto						
Dati catastali:								
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
	13	263	9		Incessi di arrendamento		--	--
Superficie Lorda:		190,00 mq						
Superficie Commerciale:		190,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società "						
Valore base stimato €		74.530,71 €(settantaquattromilacinquecentotrenta/71)						
Detrazione 1 €		5.809,66 € (cinquemilaottocentonove/66)						
Detrazione 2 €		11.179,61€(undicimilacentosettantanove/61)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		57.541,00 €(cinquantasettemilacinquecentoquarantuno/00)						

SINTESI LOTTO SETTE								
Descrizione:		Magazzino Commerciale di 530,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/1, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato pessimo						
Dati catastali:								
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €	
13	265	1		Incendi catasta mento		--	--	
Superficie Lorda:		530,00 mq						
Superficie Commerciale:		530,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società "						
Valore base stimato €		161.402,38€(centosessantunoquattrocentodue/38)						
Detrazione 1 €		16.205,90€ (sedicimiladuecentocinque/90)						
Detrazione 2 €		24.210,36€ (ventiquattromiladuecentodieci/36)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		120.986,00€(centoventimilanovecentottantasei/00)						

Il Consulente

Ing. Simone Ferrise

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°87/1987

Tra CA.RI.CAL.
(ora ITALFONDARIO)

VS

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Consulente
Ing. Simone Ferrise

Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Proseguito di indagini.....	5
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (quesiti 1, 2 e 3).....	6
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 4, 6 e 9).....	8
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 5,e 8)....	11
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesiti 6, 7 e 13).....	15
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 10, 11 e 12).....	19
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesito 14 e 15).....	19
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 16).....	19
10- Valutazione degli immobili (quesito 17).....	21
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti (quesito 18).....	28
12- Sintesi dei nuovi Lotti e riepilogo dei precedenti.....	29

Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Comparazione tra planimetria allegata al "Contratto di mutuo edilizio" e planimetria rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Castrolibero;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero;

Allegato F: Visure Ipocatastali e Copia Atti;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Listini Immobiliari.

1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare del 25/02/1997, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 04/03/1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 26/03/1997 al n° 6850 R.G. e n° 5835 R.P., la CARICAL – CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

“In Comune di Castrolibero (CS) alla località “Motta” con accesso da strada privata che si diparte dalla strada comunale Fontanesi-Motta:

Suolo di mq 1.700 circa, con entrostanti n.2 fabbricati identificati con le sigle E/1 ed E/2, elevantesi per due piani fuori terra oltre due piani interrati il corpo E/1 e ad una elevazione fuori terra oltre due piani interrati il corpo E/2, non ancora censiti perché in corso di realizzazione.

Detto suolo, è riportato nel N.C.T. del Comune di Castrolibero alla p.ta 545 ancora in ditta, per ineseguita voltura, a _____ ed altri nella maggiore consistenza della seguente particella: f.13, part.lla33, Ha 3.04.40, R.D.L. 182,640 – R.A.L. 167.420 e risulta identificato nel tipo di frazionamento allegato all'atto di compravendita per Notaio Riccardo Scornajenghi del 04/01/1991 rep.7610, nella maggiore consistenza della seguente particella frazionata: 33/b, Ha 0.34.50, R.D.L. 20.700 R.A.L. 18.975”;

di proprietà della società “ _____ ”

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 18/01/2011 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240.

Lo stesso, per come ordinato nell'incarico, provvedeva a rispondere ai quesiti indicati redigendo apposita “perizia di stima”, depositandola, dopo il naturale svolgimento dell'incarico, in sede d'udienza con le parti, come da relativo verbale.

Nello svolgimento delle indagini e nelle operazioni di stima, così come riportato nella “Relazione di stima” della perizia, si sono riscontrate una serie di problematiche inerenti i beni pignorati, tra cui il mancato accatastamento di alcuni locali dei fabbricati oggetto di pignoramento, ed il diverso posizionamento dei cassoni dei fabbricati rispetto a quanto indicato nella

concessione edilizia e nelle mappe rilasciate dal N.C.T.. Per verificare e risolvere tali difformità, nonché per compiere l'accatastamento di tali beni il Sottoscritto ha provveduto ad eseguire tutto quanto necessario al completamento dell'incarico assegnatogli, operando secondo quanto documentato dalla "Relazione di Stima" già depositata.

In seguito al deposito della prima perizia, il Sottoscritto ha verificato il completamento della pratica di accatastamento da parte dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, riscontrando la variazione della numerazione del solo subalterno del magazzino precedentemente identificato con il sub. 5 della p.lla 263 del Foglio 13 del Comune di Castrolibero. Per meglio descrivere tali variazioni e riformulare i lotti in modo corretto, il Sottoscritto in data 04/03/2014 ha completato e depositato una "Integrazione alla Relazione di Stima".

In sede della successiva udienza del 04/04/2014 veniva richiesto al Sottoscritto, come riportato negli appositi verbali, di specificare se gli immobili identificati al Foglio 13, p.lla 266, sub. 1, 2 ,3 e 4 rientrassero nella presente procedura di pignoramento. Per rispondere a tale domanda il Sottoscritto ha compiuto una nuova serie di indagini, producendo al G.E. la nota informativa del 12/05/2014, depositata in data 15/05/2014. Con tali nuove indagini, il Sottoscritto verificava delle difformità tra quanto riportato nella planimetria del *"contratto di mutuo edilizio"* e da quanto riportato nelle planimetrie progettuali rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero; nel *"contratto di mutuo edilizio"* i due fabbricati risultavano diversamente posizionati rispetto a quanto previsto nelle planimetrie progettuali, nonché diversamente identificati. I capannoni identificati nella planimetria del *"contratto di mutuo edilizio"* con le sigle E/1 ed E/2 (con indicazione scritta a penna) corrispondevano, come si evince dalle planimetrie allegate sotto le *lettere A)*, al fabbricato E/2, identificato catastalmente con il mappale 263 ed oggetto delle precedenti "Relazione di Stima" e "Integrazione alla Relazione di Stima", ed E/3, identificato con il mappale 266, non oggetto di valutazione. In tale nota il Sottoscritto specificava che tutti i fabbricati interessati, cioè quelli identificati con le sigle E/1, E/2 ed E/3, ricadevano in parte, e non completamente, nel terreno indicato nella planimetria allegata al contratto di mutuo ed oggetto del pignoramento. **In risposta a tale nota, in sede di udienza**

del 16/09/2014 il Sottoscritto riceveva ordine di *“compiere la valutazione su tutte le costruzioni che insistono sul terreno pignorato, anche in parte”*. Per rispondere a tale richiesta, avendo già compiuto la valutazione sugli immobili identificati catastalmente con i numeri di particelle 265 (fabbricato denominato E/1) e 263 (fabbricato denominato E/2), il Sottoscritto ha redatto la presente *“Seconda Integrazione alla Relazione di Stima”* per compiere la valutazione sugli immobili identificati catastalmente con la p.lla 266 (fabbricato denominato E/3).

2. Proseguo di indagini.

In seguito alle verifiche effettuate in sede di indagine, ed alle richieste ricevute dal G.E. meglio descritte nel paragrafo precedente, il Sottoscritto ha provveduto a compiere una ulteriore serie di sedute di indagine presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Cosenza e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, in modo da poter verificare quanto variato e poterlo documentare nella presente perizia.

In data 13/04/2015 il Sottoscritto ha compiuto il sopralluogo sulla palazzina meglio identificata alla p.lla 266 (fabbricato denominato E/3), partendo dal secondo piano seminterrato (livello più basso), e proseguendo via via sui piani superiori.

Il sopralluogo, alla presenza del solo Sig. _____, ha avuto inizio alle ore 15:00. il Sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione di tutti i subalterni, redigendo poi una adeguata relazione fotografica, allegata alla presente sotto la *lettera G)*, redigendo un dettagliato rilievo planimetrico, allegato alla presente sotto la *lettera D)*, e compiendo una specifica analisi delle qualità costruttive. Da subito il Sottoscritto denotava delle difformità con quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate: tutti i subalterni, in quanto a disposizioni e divisioni interne, presentavano delle difformità. Inoltre, per quanto riguarda il solo sub. 3 (piano primo seminterrato), il Sottoscritto rilevava un frazionamento abusivo del locale in due unità distinte e separate. Il Sig. _____, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo, allegato alla presente sotto *la lettera B)*, rispondeva sul titolo di proprietà degli immobili visionati, specificando che due dei locali interessati,

erano stati concessi in comodato d'uso gratuito in virtù di una scrittura privata non registrata (allegata alla presente sotto *la lettera F*). Nello specifico, sono risultati non in possesso della “ .” e del Sig.

i locali posti a piano terra (sub.1) ed i locali di destra della parte abusivamente frazionata (parte B del sub. 3) per come meglio evidenziato nel rilievo compiuto dal Sottoscritto ed allegato sotto la *lettera D*).

Dopo tali operazioni, il Sottoscritto ha continuato le indagini, per quanto riguarda tutti beni in oggetto, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero (CS), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma2 c.p.c. (Quesiti n°1, n°2 e n°3).

Per quanto riguarda i beni interessati nella presente “Seconda Integrazione alla Relazione di Stima”, le indagini condotte si sono svolte in più sedute, negli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a. Gli immobili siti in Comune di Castrolibero, località Motta, oggi identificati al Foglio 13, p.lle266, sub. 1, 2 ,3 e 4 insistono sulla p.lla 266. Parte di tale particella (quella su cui insiste la porzione del fabbricato oggi identificato con il mappale 266), analogamente a quanto specificato per le altre oggetto nelle precedenti “Relazione di Sitma” e “Integrazione alla Relazione di Stima”, deriva dalle originarie p.lle 154/b e 155 che, dopo una serie di soppressioni e ridefinizioni, hanno originato la configurazione catastale oggi esistente (vedere paragrafo 3 delle precedenti relazioni). Come già documentato nelle precedenti relazioni, la p.lla 155 è pervenuta alla “ .” con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4016 R.G. e 3768 R.P. dalla Sig.ra

; la p.lla 154/b, (poi denominata 220) è pervenuta alla “

” con atto per Notaio Scornajenghi del 12/05/1995, trascritto il 05/06/1995 ai n. 13731 R.G. e 11329 R.P. dalla società “

∴ in precedenza la p.lla 154/b era pervenuta a tale società con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4017 R.G. e 3769 R.P, dalla sopra generalizzata Sig.

; la p.lla 228 è pervenuta alla “ ” con atto di permuta del 12/05/1995, per Notaio Scornajenghi, rep.9297 n.24355 dalla società “ ”, e trascritta in data 05/06/1995 ai n. 13733 R.G. e n.11331 R.P.;

- b. Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 30/12/1992 e rinnovata il 19/12/2012 ai n.32262 R.G. e n.2801 R.P. concesso originariamente dalla CA.RI.CAL. e contro ”, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle263, 266 e 155 con diversi subalterni meglio specificati nella nota;
- c. Annotazione di erogazione a saldo effettuata da CA.RI.CAL. in data 11/08/1994, trascritta in data 13/10/1994 ai n.24316 R.G. e 1508 R.P.;
- d. Ipoteca volontaria, iscritta il 21/11/1996 ai n.25209 R.G. e n.2585 R.P. concesso originariamente dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. CA.RI.CAL. e contro ”, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle263, sub.1, 2, 3, 4, 5, p.lla 266, sub. 1, 2, 3, 4;
- e. Pignoramento immobiliare trascritto il 26/03/1997 ai n.6850 R.G. e n.5835 R.P. a favore della CA.RI.CAL., contro ”, sui terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle155 e 33;
- f. Pignoramento immobiliare trascritto il 28/05/1997 ai n.11137 R.G. e n.9157 R.P. a favore della MEDIOSUD S.p.a., contro

”, sull'intera proprietà dei terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle148 (fabb. In corso di costruzione), 155

- (fabb. In corso di costruzione), 227, 228, 159, 203 sub.1, 203 sub.2, 203 sub.4, 231, 236, 220, 240, 260, 263 sub.1, 263 sub.2, 263 sub.3, 263 sub.4, 263 sub.5, 266 sub.1, 266 sub.2, 266 sub.3, 266 sub.4, in Comune di Falconara Albanese, scheda 927 (appartamento), in Comune di Castrolibero, Foglio 12, p.lle 231, 240, 238 e fabbricati con schede n.1014 (magazzino), in Comune di Rende, Foglio 32, p.llla 207;
- g. Pignoramento immobiliare trascritto il 22/08/1997 ai n.17488 R.G. e n.14298 R.P. a favore della CA.RI.CAL., contro
.., , sull'intera proprietà dei terreni e fabbricati siti in Comune di Castrolibero, identificati al Foglio 13, p.lle 203 sub.1, 203 sub.2, 203 sub.4, 241, 243, 227, 228, 236, 231, 220, 240, 260,;
- h. Trascrizione del 07/11/2000 – n.16273 R.P. e n.21657 R.G. – da P.U. Calvelli Anna rep.14888 del 27/10/2000 – Compromesso di vendita immobiliare.
- i. Iscrizione del 19/12/2012 – n.2801 R.P. e n.32262 R.G. per Notaio Scornajenghi, rep. 14993 del 29/12/1992 – Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°4, 6 e n°9).

Con le precedenti domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrolibero, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;
- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;

- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata risulta in parte allegata nelle precedenti relazioni e, per quanto riguarda le dovute integrazioni, in parte allegata alla presente relazione sotto la *lettera E)*. Con le indagini compiute presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C)*, nonché le visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*. In sede di indagini tecniche compiute nella redazione delle precedenti relazioni, nonché con le ulteriori nuove ricerche, si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l'acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine Ipocatastale, come si evince dalle visure ipocatastali allegate alla presente sotto la *lettera F)*.

Secondo quanto rilasciato e comunicato verbalmente al Sottoscritto in sede di indagine dal Comune di Castrolibero – Ufficio Tecnico – secondo quanto constatato in sede di sopralluogo, secondo quanto riscontrato dalle analisi degli elaborati rilasciati al Sottoscritto dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., nonché dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, si è riscontrato quanto di seguito descritto:

- A) Il fabbricato sito in Comune di Castrolibero, località Motta, indicato nel "*Contratto di mutuo edilizio*" con l'identificativo E/1 e nella planimetria progettuale rilasciata dal Comune di Castrolibero con l'identificativo E/3, è oggi identificato con il mappale 266, subalterni 1, 2, 3 e 4.
- B) La p.lla266 è stata generata dalle p.lle 223 e 227 e 231; parte di queste sono a sua volta state generate dalla p.lla 155 (parte di terreno oggetto del pignoramento e su cui ricade la porzione del fabbricato denominato E/3 ed oggi identificato al mappale 266). Come già evidenziato nelle precedenti relazioni, La p.lla 155 è pervenuta alla "*.....*" con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4016 R.G. e 3768 R.P. dalla Sig.ra *.....*; la p.lla 154/b, (poi denominata 220) è pervenuta alla "*.....*" con atto per Notaio Scornajenghi del 12/05/1995, trascritto il 05/06/1995 ai n. 13731

R.G. e 11329 R.P. dalla società “

”; in precedenza la p.lla 154/b era pervenuta a tale società con atto per Notaio Scornajenghi del 04/01/1991, trascritto ai n.4017 R.G. e 3769 R.P, dalla sopra generalizzata Sig.

; la p.lla 228 è pervenuta alla ”

” con atto di permuta del 12/05/1995, per Notaio Scornajenghi, rep.9297 n.24355 dalla società “ ”. e trascritta in data 05/06/1995 ai n. 13733 R.G. e n.11331 R.P.; i dati indicati nell'atto di pignoramento sono perciò esatti, in quanto rappresentando la storia del compendio pignorato, ma parziali;

- C) Tutte le planimetrie catastali rilasciate presentano, rispetto a quanto riscontrato dai rilievi planimetrici redatti dal Sottoscritto, delle difformità. Il piano secondo seminterrato (sub.4) del fabbricato E/3 presenta delle piccole differenze nella divisione interna e risulta oggi adibito a deposito della società “ ”, per come peraltro evidenziato nella relazione fotografica dai mobili contenuti in esso. Il piano primo seminterrato (sub 3), indicato nelle planimetrie catastali come unico magazzino, presenta in realtà un frazionamento abusivo che, come meglio evidenziato dal rilievo planimetrico allegato sotto *la lettera D)*, ha generato due distinte porzioni indipendenti che sono state identificate dal Sottoscritto come “parte A – sub.3” e “parte B – sub.3”. La parte rivolta ad est (parte B) è risultata concessa in comodato d'uso gratuito alla “ ”; la “parte A” è risultata utilizzata, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo dal Sig. , come archivio dalla Soc. “

”. Il piano terra (sub.1) presenta una diversa disposizione interna e risulta oggi adibito ad uffici e attività di ricezione varie; anch'esso, per come si evince dalle foto e dal verbale di sopralluogo, risulta concesso in comodato d'uso gratuito alla associazione “

” in virtù di una scrittura privata non fornita in copia al Sottoscritto. Il piano primo (sub.2) presenta delle lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali e risulta oggi sgombero ed in cattivo stato di mantenimento.

Per come indicato dal G.E. nei verbali di udienza, il Sottoscritto non ha provveduto a compiere i frazionamenti catastali e le variazioni delle difformità riscontrate. La documentazione ipocatastale nonché la copia della scrittura privata "Contratto di comodato d'uso gratuito" sono allegati alla presente relazione sotto la *lettera F)*. Per quanto su esposto e considerando la parte di terreno oggetto di pignoramento su cui insiste la porzione del fabbricato oggetto della presente perizia, si può affermare che i dati indicati nel pignoramento, se pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato tale porzione di terreno rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato. Se invece ci si riferisce agli identificativi dei fabbricati, si fa presente, come spiegato nella presente relazione, l'erroneità dell'identificativo E/1 (il fabbricato identificato alla p.lla 266 è distinto nella pratica edilizia con l'identificativo E/3).

5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

(Quesiti n°5, n°8).

Il Fabbricato ricadente in parte sul sottostante terreno oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel Comune di Castrolibero, località Motta s.n.c. e risulta oggi riportato al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	1	2	C/1	2	244 m ²	5.317,85
13	266	2	2	C/4	U	227 m ²	762,03
13	266	3	2	C/1	2	299 m ²	6.516,55
13	266	4	2	C/2	2	231 m ²	775,46

Tutti i subalterni risultano in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C)*, alla società "

D. _____".

Planimetricamente, il fabbricato confina ad est con l'adiacente fabbricato identificato alla p.lla 263, a sud e ovest con gli spazi comuni di accesso ad

ambidue i fabbricati e con la strada, a nord con la p.lla 276. Parte del lato est del fabbricato E/3, identificato con il mappale 266, è costruito in adiacenza con il lato ovest del capannone E/2 ed identificato con il mappale 263.

Il fabbricato risulta composto, catastalmente, dalle seguenti unità immobiliari:

- subalterno 1: locale commerciale posto al piano terra (terzo livello partendo dal basso) di circa 228 m² commerciali, occupato dalla associazione “ _____ ” in virtù di una scrittura di comodato d’uso gratuita non registrata;
- subalterno 2: locale catastalmente destinato ad attività per esercizio dello sport e ricreative, posto al primo piano (il quarto livello partendo dal basso) di circa 230 m² commerciali, sgombero ed in cattive condizioni di manutenzione;
- subalterno 3: magazzino commerciale di circa 360 m², frazionato in due distinte unità immobiliari e posto al piano primo seminterrato (secondo livello a partire dal basso); la “parte A - sub 3” è utilizzata come archivio dalla soc. “ _____ .”, mentre la “parte B - sub.3” è stata concesso in comodato d’uso gratuito alla “ _____ ”, in forza di un contratto di comodato d’uso gratuito non registrato;
- subalterno 4: magazzino unico al piano secondo seminterrato (primo livello a partire dal basso) di circa 300 m², adibito a deposito dalla soc. “ _____ ”.

Tale situazione è quella che verrà riportata nella formazione dei lotti di vendita. Il fabbricato è situato alla località Motta: zona periferica del Comune di Castrolibero, distante circa 3 Km dal più grosso centro abitato dello stesso Comune, la località Andreotta, e circa 5,5 Km dal centro della città di Cosenza. L’area su cui sorge il fabbricato, come si evince dalla documentazione rilasciata in precedenza dal Comune di Castrolibero, ha in parte una connotazione di tipo “Area di Completamento mista, piccola industria, artigianato e distribuzione”, in parte Agricola. Il fabbricato, risulta edificato in base a rilascio delle

concessioni edilizie 921/E del 18/01/1985 in ditta a
successivamente volturata in data 26/02/1991 alla “

”, e successiva variante con protocollo n.8799 del 18/11/1992 –
n°921/E. Secondo tali concessioni, il progetto originario prevedeva la
realizzazione di tre corpi così distinti:

- E1) Opificio, costituito da due piani interrati e da un piano terra;
- E2) Vetreria, costituito da due piani interrati e da un piano terra;
- E3) Edificio direzionale, costituito da due piani interrati e da due piani fuori terra (oggetto della presente integrazione).

Esso presenta strutture portanti in cemento armato, tamponature di chiusura in blocchi forati ed intonaci esterni di comune fattura in colore bianco e nocciola. Dalla visione esterna si denota che questi ultimi sono notevolmente rovinati in quanto sono presenti notevole crepe e distacchi. Il tetto, di tipo piano, è risultato impermeabilizzato con uno strato di guaina bituminosa. Come documentato in foto, tale impermeabilizzazione è rovinata in molti punti e, di conseguenza, i locali sottostanti (sub.2) presentano gli intonaci interni pesantemente rovinati dall'umidità che ormai filtra da tempo.

Il magazzino posto al secondo piano seminterrato, quello più basso identificato con il sub.4, è utilizzato come deposito di mobili e non presenta nessun tipo di finitura interna come pavimenti o intonaci. Ad esso si accede dalle due porte munite di saracinesca in ferro poste sul lato sud. Tale magazzino, secondo il rilievo compiuto dal Sottoscritto ed allegato sotto la *lettera D)*, presenta una superficie commerciale pari a circa 300 m² e risulta dotato di impianto elettrico.

I locali posti nel piano primo seminterrato, livello superiore di quello precedente, risultano identificati catastalmente al sub.3. Secondo quanto visionato dal Sottoscritto e per quanto già relazionato in precedenza, esso risulta frazionato in due parti. Come si evince dagli elaborati planimetrici, il Sottoscritto ha denominato “Parte A – sub.3” la parte ad ovest (confinante con la strada), e “Parte B – sub.3” la parte ad est (confinante con altro fabbricato).

La prima risulta estesa per circa 202 m² commerciali, ed è disposta in un unico ambiente; nella parte finale si trova anche un piccolo bagno. La seconda risulta estesa per circa 157 m² commerciali ed è suddivisa in più ambienti: una zona di ingresso con un primo deposito/ripostiglio di piccole dimensioni, una seconda di deposito con annesso bagno piuttosto estesa, un piccolo ufficio. Entrambi risultano dotati di pavimentazione in comuni piastrelle, intonaci in comune tipo edilizio in discreto stato di manutenzione, infissi di tipo in alluminio ed impianto elettrico ed idrico. Ad essi si accede unicamente dalla zone comune esterna, attraverso le porte vetrate in alluminio dotate di grata di sicurezza poste sull'angolo di sud-ovest.

I locali posti al piano terra (terzo livello dal basso) sono invece adibiti in parte ad ufficio, in parte a zone di ricezione/ricreazione, per come tra l'altro si evince dalla relazione fotografica e dal rilievo planimetrico allegato. Anche tali locali, estesi per circa 228 m² e disposti su sette ambienti (di cui due senza aperture esterne) e due bagni, presentano pavimentazioni in comuni piastrelle, intonaci in comune tipo edilizio in discreto stato di manutenzione, infissi di tipo in alluminio, impianti elettrico ed idrico, porte interne in legno. L'ingresso a tali ambienti può avvenire tramite tre porte: la prima è posta sul lato nord che accede direttamente all'ufficio; le seconde due sono invece poste sull'angolo di sud-ovest che, attraverso il passaggio delle zone comuni esterne, danno direttamente sulla sala e sull'atrio.

Il primo piano (livello più alto) è risultato di fatto sgombero e pesantemente rovinato; come già descritto in precedenza, le infiltrazioni generate dalla non perfetta tenuta del tetto, hanno sgretolato l'intonaco superiore generando notevoli danni. Ad esso si accede passando tramite le scale esterne poste nella zona comune; da qui, per mezzo delle entrate poste sul ballatoio, si può accedere nella zona dell'atrio, direttamente in sala, su una camera posteriore. Nel fabbricato non è risultata presente la costituzione di condominio e le parti comuni non sono normate da quote millesimali.

Tutto quanto appena descritto è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G)* e nei rilievi planimetrici allegati sotto la *lettera D)*.

6. Irregolarità Catastali e Conformità (Quesiti n°7 e 13).

In sede di sopralluogo e di indagine, come già descritto, si è riscontrata la presenza di diverse difformità rispetto a quanto autorizzato nelle concessioni edilizie e da quanto riscontrato dalle visure catastali. Dalla documentazione rilasciata in Comune ed allegata nelle precedenti già depositate "Relazione di stima" e successiva "Integrazione alla Relazione di stima", nonché qui allegata sotto la *lettera D)*, e dalla documentazione catastale allegata sotto la *lettera C)*, si evince quanto di seguito indicato:

l'edificio, risulta edificato in base a rilascio delle concessioni edilizie 921/E del 18/01/1985 in ditta a _____, successivamente volturata in data 26/02/1991 alla " _____", e successiva variante con protocollo n.8799 del 18/11/1992 – n°921/E. Secondo tali concessioni, il progetto originario prevedeva la realizzazione di tre corpi così distinti:

- E1) Opificio, costituito da due piani interrati e da un piano terra;
- E2) Vetreria, costituito da due piani interrati e da un piano terra;
- E3) Edificio direzionale, costituito da due piani interrati e da due piani fuori terra;

Tutti e tre i corpi sono stati ubicati, planimetricamente, con traslazione in direzione sud-ovest rispetto a quanto indicato in progetto e nel "Contratto di mutuo edilizio".

Tutto quanto riportato nelle precedenti "Relazione di stima" e successiva "Integrazione alla Relazione di stima", nonché quanto descritto nei relativi allegati progettuali, valgono quindi anche per tale fabbricato.

Inoltre, in merito al fabbricato oggetto della presente relazione il Sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- Certificato di Agibilità rilasciato per il solo piano terra – sub.1 – in data 14/02/2008 con protocollo 1960.

Sui restanti subalterni, per sanare gli abusi descritti ai punti di seguito elencati, sono state avviate le domande di concessioni edilizie in sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e 724/94, con conseguenti domande di condono. Tali pratiche, secondo quanto dichiarato dai responsabili degli Uffici Tecnici del Comune, risultano ancora aperte, in via di definizione e sono state presentate con i seguenti numeri di istanze:

- Domanda di sanatoria di opere edilizie abusive eseguite in difformità dalla concessione edilizia prot. 1616 – trasformazione del previsto secondo piano interrato in seminterrato ad uso deposito – oblazione già versata £ 2.500.000;
- Domanda di sanatoria di opere edilizie abusive eseguite in difformità dalla concessione edilizia prot. 1617 – trasformazione del previsto primo piano interrato in seminterrato per attività commerciale e di servizi, con relativo ampliamento oblazione già versata £ 9.823.800;
- Domanda di sanatoria di opere edilizie abusive eseguite in difformità dalla concessione edilizia prot. 1619 – trasformazione del previsto piano primo da locali adibiti ad attività artigianale a locali per attività ricreativa - oblazione già versata £ 2.500.000;
- Domanda di sanatoria di opere edilizie abusive eseguite in difformità dalla concessione edilizia prot. 1620 – modifiche prospettiche dei corpi di fabbrica - oblazione già versata £ 9.823.800.

Tuttavia è da far presente che eventuali abusi dichiarati non sanabili ai fini della legge 47/85 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero, sarebbero risultati sanabili ai fini della legge n°326 del 2003 che, in base a quanto esplicito nelle successive circolari, tra cui la n°2699 del 2005, stabilisce che *“Occorre evidenziare che, per quanto non previsto dalle nuove disposizioni sul condono edilizio, si applicano, se compatibili, le norme della legge n. 47/1985 e l'art. 39 della legge n. 724/1994(art. 32, comma 28, della legge n.*

*326/2003). Tuttavia le modifiche apportate dal citato art. 32 alle stesse leggi, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette normative (art. 43-bis della legge n. 326/2003). Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n.662. Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria **purche' la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003). L'eccezione prevista da tale norma e' giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.**"*

Per tanto, in caso di fabbricati riconosciuti abusivi dall'Ufficio Tecnico Comunale, essi sarebbero sanabili computando le sanzioni per come di seguito indicato:

misura dell'oblazione per opere realizzate in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici: €/mq 150,00;

misura dell'anticipazione degli oneri di concessione (per comuni al di sotto di 10.1 abitanti): €/mq 38,00.

Per i fabbricati con destinazione diversa da quella abitativa, è prevista una riduzione della superficie pari al 40%. La superficie considerata per l'oblazione è quindi pari al 60% di quella totale.

Ricapitolando i costi complessivi per la sanatoria degli abusi riscontrati sul fabbricato E/3 identificato catastalmente al mappale 266 sono dati:

1. dagli oneri dovuti al Comune per oblazione e contributo di concessione per il completamento delle pratiche di condono; tali costi sono riportati nel prospetto allegato alla documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici;
2. dalle spese tecniche per la produzione degli elaborati grafici e progettuali da allegare a tali domande;
3. dagli eventuali oneri dovuti al Comune per oblazione e contributo di concessione per l'applicazione, relativamente alle sole parti sanabili con tale legge, della sanatoria ai sensi della legge n°326 del 2003;
4. dalle spese tecniche per la produzione degli elaborati grafici e progettuali da allegare delle domande di sanatoria ai sensi della legge n°326 del 2003;
5. dalle eventuali altre sanzioni.

Per quanto detto si ha quindi:

RIEPILOGO ONERI DOVUTI AL COMUNE PER OBLAZIONE E CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER LE PRATICHE DI CONDONO IN ITINERE (comprensivi di interessi)					
TIPOLOGIA	CONGUAGLIO OBLAZIONE	CONGUAGLIO CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	DIRITTI DI SEGRETERIA	SANZIONI €/MQ	COSTO COMPLESSIVO SANATORIA (SANZIONI) €/MQ
PROT. 1616 (E/3) - SUB. 4	€ 4.621,08	€ 0,00	€ 307,56		€ 4.928,64
PROT. 1617 (E/3) - SUB.3	€ 6.608,18	€ 5.477,41	€ 336,72		€ 12.422,31
PROT. 1619 (E/3) - SUB.2	€ 4.621,08	€ 1.072,53	€ 274,07		€ 5.967,68
PROT. 1620 (E/3) - TUTTI	€ 0,00	€ 0,00	€ 189,10		€ 189,10
				TOTALE	€ 23.507,73

A tali costi sono da aggiungere le spese tecniche dovute a:

SPESE TECNICHE PER IL COMPLETAMENTO DELLE PRATICHE DI CONDONO	
TIPOLOGIA	COSTO
ELABORATI GRAFICI (prat. 1616 e 1617)	€ 1.000,00
IDONEITA' STATICA CON DEPOSITO G.C. (ESCLUSO PROVE SU STRUTTURA) - (prat. 1617)	€ 2.500,00
PERIZIA GIURATA	€ 1.500,00
ELABORATO FOTOGRAFICO	€ 300,00
RETTIFICHE DIFFORMITA' CATASTALI SUB.3	€ 2.800,00
RETTIFICHE DIFFORMITA' CATASTALI SUB.2 E 4	€ 1.200,00
TOTALE	€ 9.300,00

Per un totale di costi di sanatoria pari a 32.807,73 € . I costi complessivi di sanatoria, per ciascun corpo sono quindi calcolati come sommatoria tra costi complessivi di sanatoria dovuti al Comune e costi tecnici per il completamento delle domande di condono.

7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Ques. n°10, 11, e 12).

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali o di natura condominiale.

8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°14 e 15).

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono interamente di proprietà della società " " non sussiste pertanto necessità di un progetto di divisione.

9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°16).

Per i beni in oggetto della presente "Seconda Integrazione alla Relazione di Stima" si è provveduto alla formazione di più lotti, per come di seguito indicato (da aggiungersi ai precedenti sette già formati):

LOTTO OTTO

Locale Commerciale di circa 228 mq commerciali posto al piano terra del fabbricato denominato E/3, in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	1		C/1	2	244 m ²	5.317,85

LOTTO NOVE

Locale per attività ricreativa/sportiva di circa 230 mq commerciali posto al piano primo del fabbricato denominato E/3, in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	2		C/4	2	227 m ²	762,03

LOTTO DIECI

Locale Commerciale di circa 202 mq commerciali posto al piano primo seminterrato del fabbricato denominato E/3, **per come riportato nella "Parte A - sub.3" del rilievo planimetrico effettuato**, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificato, nella sua interezza con la restante parte facente parte del lotto undici, al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	3		C/1	2	299 m ²	6.516,55

LOTTO UNDICI

Locale Commerciale di circa 157 mq commerciali posto al piano primo seminterrato del fabbricato denominato E/3, **per come riportato nella "Parte B - sub.3" del rilievo planimetrico effettuato**, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificato, nella sua interezza con la restante parte facente parte del lotto dieci, al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	3		C/1	2	299 m ²	6.516,55

LOTTO DODICI

Locale Deposito di circa 300 mq commerciali posto al piano primo del fabbricato denominato E/3, in Comune di Castrolibero, Località Motta, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	4		C/2	2	231 m ²	775,46

10.Valutazione degli immobili (Quesito n°17).***Il metodo di stima adottato per la valutazione***

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: ***il valore di stima***.

Il ***valore di stima*** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più ***probabile valore di mercato*** del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più ***probabile valore di mercato*** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo previsto. ***Il più probabile valore di mercato***

degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" dell'agenzia del territorio.

La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le **superfici reali**, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per i **lotti in esame** abbiamo:

Lotto 8:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Locale identificato alla p.lla 266 sub.1	228,60	1	228,60
TOTALE			228,60

Lotto 9:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Locale identificato alla p.lla 266 sub.2	230,00	1	230,00
Balcone	2,53	0,35	0,886
TOTALE			230,89

Lotto 10:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Locale identificato alla p.lla 266 sub.3 – (Parte A)	202,00	1	202,00
TOTALE			202,00

Lotto 11:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Locale identificato alla p.lla 266 sub.3 – (Parte B)	157,00	1	157,00
TOTALE			157,00

Lotto 12:

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Magazzino identificato alla p.lla 266 sub.4	300,00	1	300,00
TOTALE			300,00

Il valore medio di zona del lotto.

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale/magazzino il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, oscilla tra i €/m²240,00 e i €/m² 355,00.

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale/negozi il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini dell'agenzia del territorio, oscilla tra i €/m²600,00 e i €/m² 900,00.

Per quanto riguarda la superficie ad uso ricreativo/sportivo non si sono riscontrati edifici nella zona con usi analoghi. Secondo il parere del Sottoscritto, vista la destinazione d'uso prevista in origine dei locali identificati al Sub.2 e la successiva variazione richiesta nella domanda di sanatoria, vista quindi la possibilità di ottenere facilmente le autorizzazioni per un eventuale ritorno alla destinazione d'uso originaria (artigianale/commerciale), si può tuttavia ritenere plausibile utilizzare un valore di partenza compreso tra i due valori medi unitari riscontrati.

La stima dei lotti

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il ***più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto***. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ , Ω , che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell'area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell'edificio, alla conservazione dello stesso. In questo caso i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest'ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

- δ è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. Tali caratteristiche sono relative al bacino di utenza, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. Otterremo, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti per tali voci, il coefficiente cercato δ ;

- Δ è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l'immobile e il relativo contesto urbanistico. In questo caso, riferita all'edificio che contiene il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell'intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nelle seguenti tabelle:

Lotto 8

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°8</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,80	0,95
Produttoria Π		0,836

lotto 9

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°9</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,80	0,836
Produttoria Π		0,736

Lotto 10

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°10</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,80	0,90
Produttoria Π		0,792

lotto 11

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n°11</i>		
δ	Δ	Ω
1,10	0,80	0,90
Produttoria Π		0,792

Lotto 12

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 12</i>		
δ	Δ	Ω
1,15	0,80	0,90
Produttoria Π		0,828

I prezzi di base calcolati per gli immobili siti in Comune di Castrolibero, località Motta, sono così determinati:

<i>Lotto otto</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	Π	€/m ²	m ²	€
750,00	0,836	627,00	228,00	142.956,00
PREZZO DI BASE				142.956,00

<i>Lotto nove</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	Π	€/m ²	m ²	€
518,75	0,7356	381,63	230,89	88.113,76
PREZZO DI BASE				88.113,76

<i>Lottodiecì</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
750,00	0,792	594,00	202,00	119.988,00
PREZZO DI BASE				119.988,00

<i>Lotto undici</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
750,00	0,792	594,00	157,00	93.258,00
PREZZO DI BASE				93.258,00

<i>Lotto dodici</i>				
Valore medio unitario	Coefficienti correttivi	Valore medio unitario corretto	Superficie Commerciale	Valore di Mercato
€/m ²	π	€/m ²	m ²	€
297,50	0,782	246,33	300,00	69.793,50
PREZZO DI BASE				69.793,50

11. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti. (Quesito n°18).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni fornite nel quesito n°18.

Come indicato sempre nel quesito n°18 del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;
- 3 la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario;
- 4 la sottrazione del 10% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario;
- 5 la sottrazione del 15% del valore se la quota dell'immobile non è del 100%.

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
8	142.956,00	0,00	21.443,40	0 €	0 €	0 €	121.513,00
9	88.113,76	9.430,71	13.217,06	0 €	0 €	0 €	65.466,00
10	119.988,00	8.342,67	17.998,20	0 €	0 €	0 €	93.647,00
11	93.258,00	8.342,67	13.988,70	0 €	0 €	0 €	70.927,00
12	69.793,50	6.691,67	10.469,03	0 €	0 €	0 €	52.633,00

12. Sintesi dei nuovi lotti e riepilogo dei precedenti.

12.1 Riepilogo dei lotti costituiti nelle precedenti relazioni.

SINTESI LOTTO UNO							
Descrizione:		Ristorante sito in Comune di Castrolibero di 770 mq circa posto al piano terra dei fabbricati denominati E/1 ed E/2, in Comune di Castrolibero, Località Motta					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In ottimo stato perché appena ristrutturato completamente					
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	14	2	D/8		--	6.230,00
13	265	4	2	D/8		--	2.250,00
Superficie Lorda:		770,00 mq locale 124,00 mq terrazza					
Superficie Commerciale:		794,80mq					
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società " " "					
Valore base stimato €		771.803,46€ (settecentosettantunomilaottocentotré/46)					
Detrazione 1 €		65.990,40€ (sessantacinquemilanovecentonovanta/40)					
Detrazione 2 €		115.770,52€ (centoquindicimilasettecentosettanta/52)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		590.042,54€(cinquecentomilaquarantatré/00)					

SINTESI LOTTO DUE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di complessivi 775,50 mq posto al piano primo seminterrato dei fabbricati denominati E/1 ed E/2, e magazzino retrostante con accesso da spazio di isolamento intercluso adiacente, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato mediocre e privo di finiture						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	13		Incosodi ostr.		--	--
13	265	3		Incosodi ostr.		--	--
13	263	12	2	C/2	1	28 m ²	82,43
Superficie Lorda:	<i>656,00 mq locale p.lla 263 sub.13</i> <i>119,50 mq locale p.lla 265 sub. 3</i> <i>30,00 mq locale p.lla 263 sub. 12</i>						
Superficie Commerciale:	<i>805,50mq</i>						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società " "						
Valore base stimato €	258.521,70€(duecentocinquantottomilacinquecentoventuno/70)						
Detrazione 1 €	24.629,91€ (ventiquattromilaseicentoventinove/91)						
Detrazione 2 €	38.778,26 € (trentottomilasettecentosettantotto/26)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	195.114,00€(centonovantacinquemilacentoquattordici/00)						

SINTESI LOTTO TRE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 35 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato discreto						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	16	2	C2	1	29 m ²	85,37
Superficie Lorda:	35,00 mq						
Superficie Commerciale:	35,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "						
Valore base stimato €	13.729,34 €(tredicimilasettecentoventinove/34)						
Detrazione 1 €	1.070,20 € (millesettanta/20)						
Detrazione 2 €	2.059,40€(duemilacinquantanove/40)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	10.600,00€(diecimilaseicento/00)						

SINTESI LOTTO QUATTRO							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 235 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato buono						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	7	2	C2	1	210 m ²	618,20
Superficie Lorda:	235,00mq						
Superficie Commerciale:	235,00mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "						
Valore base stimato €	92.182,72 €(novantaduemilacentottantadue/72)						
Detrazione 1 €	7.185,63 € (settemilacentottantacinque/63)						
Detrazione 2 €	13.827,41€ (tredicimilaottocentoventisette/41)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	71.170,00€(settantunomilacentosettanta/00)						

SINTESI LOTTO CINQUE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 231,50 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato mediocre						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	8	2	C2	1	214 m ²	629,97
Superficie Lorda:	231,50mq						
Superficie Commerciale:	231,50mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "						
Valore base stimato €	90.809,78 €(novantamilaottocentonove/78)						
Detrazione 1 €	7.078,61 € (settemilasettantotto/61)						
Detrazione 2 €	13.621,47 € (tredicimilaseicentoventuno/47)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	71.110,00€(settantunomilacentosettanta/00)						

SINTESI LOTTO SEI							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 190,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato discreto						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	9	2	C2	1	167 m ²	491,61
Superficie Lorda:	190,00mq						
Superficie Commerciale:	190,00mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società " "						
Valore base stimato €	74.530,71 €(settantaquattromilacinquecentotrenta/71)						
Detrazione 1 €	5.809,66 € (cinquemilaottocentonove/66)						
Detrazione 2 €	11.179,61€ (undicimilacentosettantanove/61)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	57.541,00 €(cinquantasettemilacinquecentoquarantuno/00)						

SINTESI LOTTO SETTE							
Descrizione:		Magazzino Commerciale di 530,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/1, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato pessimo					
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	265	1		Inconsoli costr.		--	--
Superficie Lorda:		<i>530,00mq</i>					
Superficie Commerciale:		<i>530,00mq</i>					
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società " " "					
Valore base stimato €		161.402,38€(centosessantunoquattrocentodieci/38)					
Detrazione 1 €		16.205,90€ (sedicimiladuecentocinque/90)					
Detrazione 2 €		24.210,36€ (ventiquattromiladuecentodieci/36)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		120.986,00€(centoventimilanovecentottantasei/00)					

12.1 Sintesi dei nuovi lotti.

SINTESI LOTTO OTTO							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 230,00 mq circa, posto al piano terra del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno buono, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	1	2	C/1	2	244 m ²	5.317,85
Superficie Lorda:	228,00mq						
Superficie Commerciale:	228,00mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società " "						
Valore base stimato €	142.956,00€(centoquarantaduemilanovecentocinquantasei/00)						
Detrazione 2 €	21.443,40€ (ventunomilaquattrocentoquarantatré/40)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	121.513,00€(centoventimilacinquecentotredici/00)						

SINTESI LOTTO NOVE							
Descrizione:	Magazzino adibito ad uso Ricreativo/sportivo di 230,00 mq circa, posto al piano primo del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno buono, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	2	2	C/4	2	227 m ²	762,03
Superficie Lorda:	230,00mq						
Superficie balconi:	2,30mq						
Superficie Commerciale:	230,89mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società "						
Valore base stimato €	88.113,76€(ottantottomilacentotredici/76)						
Detrazione 1 €	9.430,71€ (novemilaquattrocentotrenta/71)						
Detrazione 2 €	13.217,06€ (tredicimiladuecentodiciassette/06)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	65.466€(sessantacinquemilaquattrocentosessantasei/00)						

SINTESI LOTTO DIECI							
Descrizione:		Magazzino Commerciale di 202,00 mq circa, posto al piano primo seminterrato del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta ed identificato in planimetria dalla sola porzione A.					
Descrizione qualitativa dello stato attuale:		In stato interno buono, esterno mediocre.					
Dati catastali identificanti le porzioni A e B:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	3	2	C/1	2	299 m ²	6.516,55
Superficie Lorda:		<i>202,00mq</i>					
Superficie Commerciale:		<i>202,00mq</i>					
Natura e titolarità giuridica:		di proprietà della società “ ”					
Valore base stimato €		119.988€(centodiciannovemilanovecentoottantotto/00)					
Detrazione 1 €		8.342,67€ (ottomilatrecentoquarantadue/67)					
Detrazione 2 €		17.998.20€ (diciassettemilanovecentonovantotto/20)					
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €		93.647,00€(novantatremilaseicentoquarantasette/00)					

SINTESI LOTTO UNDICI							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 157,00 mq circa, posto al piano primo seminterrato del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta ed identificato in planimetria dalla sola porzione B.						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno buono, esterno mediocre.						
Dati catastali identificanti le porzioni A e B:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	3	2	C/1	2	299 m ²	6.516,55
Superficie Lorda:	157,00mq						
Superficie Commerciale:	157,00mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società “ ”						
Valore base stimato €	93.258,00€(novantatremiladuecentocinquantotto/00)						
Detrazione 1 €	8.342,67€ (ottomilatrecentoquarantadue/67)						
Detrazione 2 €	13.988,70€ (tredicimilanovecentottantotto/70)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	70.927,00€(settantamilanovecentoventisette/00)						

SINTESI LOTTO DODICI							
Descrizione:	Magazzino deposito di 300,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta,						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno pessimo, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	4	2	C/2	2	231 m ²	775,46
Superficie Lorda:	157,00mq						
Superficie Commerciale:	157,00mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società " "						
Valore base stimato €	69.793,50€(sessantanovemilasettecentonovantatre/50)						
Detrazione 1 €	6.691,67€ (seimilaseicentonovantuno/67)						
Detrazione 2 €	10.469,03€ (diecimilaquattrocentosessantanove/03)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	52.633,0€(cinquantaduemilaseicentotrentatrè/00)						

Cosenza

15/06/2015

Il Consulente

Ing. Simone Ferrise

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N°87/1987

Tra CA.RI.CAL.
(ora ITALFONDARIO)
VS

Risposta a chiarimenti richiesti

Cosenza 10/02/2017

Consulente
Ing. Simone Ferrise



Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Individuazione delle p.lle diverse dalle 263 e 265	6
3- Frazionamento catastale e Ridefinizione dei lotti	7
4- Riepilogo lotti con aggiornamento catastale.....	9



Si allegano alla presente relazione:

Allegato A: Estratto di mappa aggiornato alla data odierna;

Allegato B: Estratto di mappa con indicazione delle p.lle ricadenti,
interamente o in parte, nella originaria 33 estesa 30.440 m²;

Allegato C: Copia dei frazionamenti eseguiti con visure aggiornate.



1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare del 25/02/1997, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 04/03/1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 26/03/1997 al n° 6850 R.G. e n° 5835 R.P., la CARICAL – CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA, richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriazione dei seguenti beni:

"In Comune di Castrolibero (CS) alla località "Motta" con accesso da strada privata che si diparte dalla strada comunale Fontanesi-Motta:

Suolo di mq 1.700 circa, con entrostanti n.2 fabbricati identificati con le sigle E/1 ed E/2, elevantesi per due piani fuori terra oltre due piani interrati il corpo E/1 e ad una elevazione fuori terra oltre due piani interrati il corpo E/2, non ancora censiti perché in corso di realizzazione.

Detto suolo, è riportato nel N.C.T. del Comune di Castrolibero alla p.ta 545 ancora in ditta, per ineseguita voltura, a _____ ed altri nella maggiore consistenza della seguente particella: f.13, part.lla33, Ha 3.04.40, R.D.L. 182,640 – R.A.L. 167.420 e risulta identificato nel tipo di frazionamento allegato all'atto di compravendita per Notaio Riccardo Scornajenghi del 04/01/1991 rep.7610, nella maggiore consistenza della seguente particella frazionata: 33/b, Ha 0.34.50, R.D.L. 20.700 R.A.L. 18.975";

di proprietà della società

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 18/01/2011 ha nominato quale esperto il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240.

Lo stesso, per come ordinato nell'incarico, provvedeva a rispondere ai quesiti indicati redigendo apposita "perizia di stima", depositandola, dopo il naturale svolgimento dell'incarico, in sede d'udienza con le parti, come da relativo verbale.

Nello svolgimento delle indagini e nelle operazioni di stima, così come riportato nella "relazione di stima" della perizia, riscontrava una serie di problematiche inerenti i beni pignorati, tra cui il mancato accatastamento di alcuni locali dei fabbricati oggetto di pignoramento, ed il diverso posizionamento dei cassoni dei fabbricati rispetto a quanto indicato nella

concessione edilizia e nelle mappe rilasciate dall'Agenzia del territorio della provincia di Cosenza. Per verificare e risolvere tali difformità, nonché per compiere l'accatastamento di tali beni, il Sottoscritto eseguiva tutto quanto necessario, raggiungendo il completamento dell'incarico assegnatogli, operando secondo quanto documentato dalla "*relazione di stima*" già depositata.

In seguito al deposito della prima perizia, il Sottoscritto verificava il completamento della pratica di accatastamento da parte dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, riscontrando la variazione della numerazione del solo subalterno del magazzino precedentemente identificato con il sub. 5 della p.lla 263 del Foglio 13 del Comune di Castrolibero. Per meglio descrivere tali variazioni e riformulare i lotti in modo corretto, il Sottoscritto in data 04/03/2014 completava e depositava una "*integrazione alla relazione di stima*".

In sede della successiva udienza del 04/04/2014 veniva richiesto al Sottoscritto, come riportato negli appositi verbali, di specificare se gli immobili identificati al Foglio 13, p.lla 266, sub. 1, 2, 3 e 4 rientrassero nella presente procedura di pignoramento. Per rispondere a tale domanda il Sottoscritto compieva una nuova serie di indagini, producendo al G.E. la "*nota informativa*" del 12/05/2014, depositata in data 15/05/2014. Con tali nuove indagini, il Sottoscritto riscontrava delle difformità tra quanto riportato nella planimetria del "*contratto di mutuo edilizio*" e da quanto riportato nelle planimetrie progettuali rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero; nel "*contratto di mutuo edilizio*" i due fabbricati risultavano diversamente posizionati rispetto a quanto previsto nelle planimetrie progettuali, nonché diversamente identificati. I capannoni identificati nella planimetria del "*contratto di mutuo edilizio*" con le sigle E/1 ed E/2 (con indicazione scritta a penna) corrispondevano, come si evince dalle planimetrie allegate nella "*nota informativa*", al fabbricato E/2, identificato catastalmente con il mappale 263 ed oggetto delle precedenti "*relazione di stima*" e "*integrazione alla relazione di stima*", ed E/3, identificato con il mappale 266, non oggetto di valutazione. In tale nota il Sottoscritto specificava che tutti i fabbricati interessati, cioè quelli identificati con le sigle E/1, E/2 ed E/3, ricadevano in parte, e non

completamente, nel terreno indicato nella planimetria allegata al contratto di mutuo ed oggetto del pignoramento.

In risposta a tale nota, in sede di udienza del 16/09/2014 il Sottoscritto riceveva ordine di *“compiere la valutazione su tutte le costruzioni che insistono sul terreno pignorato, anche in parte”*.

Per rispondere a tale richiesta, avendo già precedentemente compiuto la valutazione sugli immobili identificati catastalmente con i numeri di particelle 265 (fabbricato denominato E/1) e 263 (fabbricato denominato E/2), il Sottoscritto redigeva la *“seconda integrazione alla relazione di stima”*, in cui ha compiuto la valutazione sugli immobili identificati catastalmente con la p.lla 266 (fabbricato denominato E/3).

In seguito a quanto definito dal G.E. nelle successive udienze con le parti ed a scioglimento della riserva assunta dallo stesso in udienza del 03/05/2016, con comunicazione del 22/09/2016 il G.E. (a cui seguiva la correzione del 27/09/2016) richiedeva al Sottoscritto C.T.U. di:

- a) *definire planimetricamente i lotti relativi ai capannoni di cui alle particelle 266 e 263 (denominati E2 ed E3) vista l'attuale connessione fisica con il fabbricato E1 p.lla 265;*
- b) *rivalutare il capannone di cui alla sola particella 263 (essendo stata fatta nella prima perizia la valutazione del capannone in uno a quello della 265).*

Per rispondere a tale richiesta il Sottoscritto redigeva apposita relazione in data 11/11/2016 (risposta ai chiarimenti richiesti), relativa alla ridefinizione dei lotti ed all'aggiornamento del valore di stima.

Successivamente, in sede di udienza del 14/12/2016, per come riportato da *“verbale di udienza”* Il G.E. ordinava le seguenti disposizioni:

- 1) *“dispone che il CTU individui le particelle diverse da quelle in Fl.13 part.263 e 266 per cui è stata dichiarata l'invalidità del pignoramento”;*
- 2) *“proceda al frazionamento catastale dei lotti per cui il pignoramento risulta valido”.*



Per rispondere adeguatamente a tale richiesta, il Sottoscritto ha redatto la presente relazione che va ad integrare tutte le precedenti già depositate che, in merito ai quesiti formulati in sede di giuramento, si ritengono parte integrante della presente.

2. Individuazione delle particelle diverse dalle 263 e 266.

Per rispondere a tale quesito, il Sottoscritto ha effettuato una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale del Foglio 13 del Comune di Castrolibero, aggiornato alla data odierna, e l'estratto di mappa allegato ai documenti progettuali riportante la particella 33 originaria (nella sua maggiore consistenza di 30.440 m²). Da tale sovrapposizione si sono quindi estrapolate le particelle ricadenti, totalmente o in parte, in tale particella 33 estesa 30.440m². Le particelle diverse dai mappali 263 e 266, secondo l'estratto di mappa aggiornato, ed allegato alla presente relazione sotto la *lettera A)*, ricadenti (totalmente o in parte) in tale perimetro risultano essere ad oggi le seguenti:

- p.lla 247;
- p.lla 244;
- p.lla 245;
- p.lla 254;
- p.lla 253;
- p.lla 240;
- p.lla 260;
- p.lla 238;
- p.lla 239;
- p.lla 275;
- p.lla 276;
- p.lla 265;
- p.lla 237;
- p.lla 233;
- p.lla 277;



- p.lla 235;
- p.lla 264;
- p.lla 259;
- p.lla 272;
- p.lla 273;
- p.lla 274;
- p.lla 249;
- p.lla 256;
- p.lla 255;
- p.lla 267;
- p.lla 258;
- p.lla 243;
- p.lla 458;
- p.lla 455;
- p.lla 556 (per piccola parte).

Tali particelle sono state evidenziate in rosso nell'estratto di mappa allegato sotto la *lettera B)*.

3. Frazionamento catastale e ridefinizione dei lotti.

In data 06/02/2017, per come si evidenzia dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza, allegata alla presente sotto *la lettera C)*, venivano accettati i frazionamenti compiuti dal Sottoscritto sugli immobili oggetto di causa e presentati con gli elaborati DOCFA. Venivano quindi separate, ed escluse dal pignoramento, le porzioni di fabbricati ricadenti sulla p.lla 265 e, nel contempo, veniva eseguito il frazionamento dell'unità immobiliare precedentemente distinta al Fl.13, p.lla 266 sub. 3 (di fatto divisa, e distinta in precedenti elaborati con "parte A" e "parte B"). Oggi tali unità sono identificate con i sub. 7 ed 8, così per come riportato nel seguente schema riepilogativo. I nuovi identificativi catastali assegnati dall'Agenzia delle



Entrate (dove necessario) sono quelli riepilogati nella seguente tabella; per una più facile comprensione, sono stati riportati in grassetto sia lotti variati, sia i valori delle rendite variati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (riscontrati da nuove visure):

Lotto	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
1	13	263	17	2	D/8		--	6.910,00
2	13	263	13		E3- In caso di metr.		--	--
	13	263	12	2	C/2	1	28 m ²	82,43
3	13	263	16	2	C/2	1	29 m ²	85,37
4	13	263	7	2	C/2	1	210 m ²	704,96
5	13	263	8	2	C/2	1	214 m ²	718,39
6	13	263	9	2	C/2	1	167 m ²	560,61
7	Escluso (ricadente interamente su p.lla 265)							
8	13	266	1	2	C/1	2	244 m ²	5.317,85
9	13	266	2	2	C/4	U	227 m ²	762,03
10	13	266	7	2	C/1	2	167 m ²	3.639,68
11	13	266	8	2	C/1	2	129 m ²	2.398,43
12	13	266	4	2	C/2	2	231 m ²	775,46

Tutti i subalterni risultano in ditta, come si evince dalla documentazione catastale allegata nelle depositate relazioni, alla società

4. Riepilogo lotti con aggiornamento catastale.

In seguito a quanto già specificato nella precedente relazione (risposta ai chiarimenti richiesti del 11/11/2016) in merito alla variazione delle valutazioni, nonché ai richiesti e compiuti frazionamenti catastali, si riportano di seguito gli schemi di sintesi aggiornati.

SINTESI LOTTO UNO							
Descrizione:	Ristorante sito in Comune di Castrolibero di 556 mq circa posto al piano terra del fabbricato denominato E/2, in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In ottimo stato perché ristrutturato completamente in epoca recente						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	17	2	D8		--	6.910,00
Superficie Lorda:	556,00 mq locale 124,00 mq terrazza						
Superficie Commerciale:	580,80 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	465.216,44€ (quattrocentosessantacinquemiladuecentosedici/44)						
Detrazione 1 €	44.519,20€ (quarantaquattromilacinquecentodicianove/20)						
Detrazione 2 €	69.782,47€ (sessantanovemilasettecentottantadue/47)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	350.915,00€ (trecentocinquantamilanovecentoquindici/00)						
Note:	da erigere parete interna per eseguire divisione dalla parte ricadente sulla p.lla 265.						

SINTESI LOTTO DUE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di complessivi 626,00 mq posto al piano primo seminterrato del fabbricato denominato E/2, e magazzino retrostante di complessivi 30,00 mq con accesso da spazio di isolamento intercluso adiacente, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato mediocre e privi di finiture						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	13		E35-Incasso di costr.		--	--
13	263	12	2	C2	1	28 m ²	82,43
Superficie Lorda:	626,00 mq locale p.lla 263 sub.13 30,00 mq locale p.lla 263 sub. 12						
Superficie Commerciale:	656,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	207.595,71€ (duecentosettemilacinquecentonovantacinque/71)						
Detrazione 1 €	20.276,04€ (ventimiladuecentosettantasei/04)						
Detrazione 2 €	31.139,36€ (trentunomilacentotrentanove/36)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	156.180,00€ (centocinquantaseimilacentottanta/00)						
Note:	da erigere parete interna per eseguire divisione dalla parte ricadente sulla p.lla 265.						

SINTESI LOTTO TRE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 35 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato discreto						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	16	2	C2	1	29 m ²	85,37
Superficie Lorda:	35,00 mq						
Superficie Commerciale:	35,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	13.537,32€(tredicimilacinquecentotrentasette/32)						
Detrazione 1 €	957,00€ (novecentocinquantesette/00)						
Detrazione 2 €	2.030,60€ (duemilatrenta/60)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	10.550,00€(diecimilacinquecentocinquanta/00)						

SINTESI LOTTO QUATTRO							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 235 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato buono						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	7	2	C2	1	210 m ²	704,96
Superficie Lorda:	235,00 mq						
Superficie Commerciale:	235,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	90.893,45€ (novantamilaottocentonovantatre/45)						
Detrazione 1 €	6.425,55€ (seimilaquattrocentoventicinque/55)						
Detrazione 2 €	13.624,02€ (tredicimilaseicentoventiquattro/02)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	70.834,00€(settantamilaottocentotrentaquattro/00)						

SINTESI LOTTO CINQUE							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 231,50 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato mediocre						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	8	2	C2	1	214 m ²	718,39
Superficie Lorda:	231,50 mq						
Superficie Commerciale:	231,50 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	89.539,71€ (ottantanovemilacinquecentotrentanove/71)						
Detrazione 1 €	6.329,85€ (seimilatrecentoventinove/785)						
Detrazione 2 €	13.430,96€ (tredicimilaquattrocentotrenta/96)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	69.779€ (sessantanovemilasettecentosettantanove/00)						



SINTESI LOTTO SEI							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 190,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/2, con accesso dal lato nord, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato discreto						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	263	9	2	C2	1	167 m ²	560,61
Superficie Lorda:	190,00 mq						
Superficie Commerciale:	190,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	73.488,82 €(settantatremilaquattrocentottantotto/32)						
Detrazione 1 €	5.195,12 € (cinquemilacentonovantacinque/12)						
Detrazione 2 €	11.023,25€ (undicimilaventitre/25)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	57.270 € (cinquantasettemiladuecentosettanta/00)						

SINTESI LOTTO OTTO							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 230,00 mq circa, posto al piano terra del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno buono, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	1	2	C/1	2	244 m ²	5.317,85
Superficie Lorda:	228,00 mq						
Superficie Commerciale:	228,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	142.956,00€(centoquarantaduemilanovecentocinquantasei/00)						
Detrazione 2 €	21.443,40€ (ventunomilaquattrocentoquarantatrè/40)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	121.513,00€(centoventimilacinquecentotredici/00)						

SINTESI LOTTO NOVE							
Descrizione:	Magazzino adibito ad uso Ricreativo/sportivo di 230,00 mq circa, posto al piano primo del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno pessimo, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	2	2	C/4	2	227 m ²	762,03
Superficie Lorda:	230,00 mq						
Superficie balconi:	2,30 mq						
Superficie Commerciale:	230,89 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	88.113,76€(ottantottomilacentotredici/76)						
Detrazione 1 €	9.430,71€ (novemilaquattrocentotrenta/71)						
Detrazione 2 €	13.217,06€ (tredicimiladuecentodiciassette/06)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	65.466€(sessantacinquemilaquattrocentosessantasei/00)						

SINTESI LOTTO DIECI							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 202,00 mq circa, posto al piano primo seminterrato del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno buono, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	7	2	C/1	2	167 m ²	3.639,68
Superficie Lorda:	202,00 mq						
Superficie Commerciale:	202,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	119.988€(centodiciannovemilanovecentoottantotto/00)						
Detrazione 1 €	8.342,67€ (ottomilatrecentoquarantadue/67)						
Detrazione 2 €	17.998,20€ (diciassettemilanovecentonovantotto/20)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	93.647,00€(novantatremilaseicentoquarantasette/00)						

SINTESI LOTTO UNDICI							
Descrizione:	Magazzino Commerciale di 157,00 mq circa, posto al piano primo seminterrato del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta.						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno buono, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	8	2	C/1	2	129 m ²	2.398,43
Superficie Lorda:	157,00 mq						
Superficie Commerciale:	157,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	93.258,00€(novantatremiladuecentocinquantotto/00)						
Detrazione 1 €	8.342,67€ (ottomilatrecentoquarantadue/67)						
Detrazione 2 €	13.988,70€ (tredicimilanovecentottantotto/70)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	70.927,00€(settantamilanovecentoventisette/00)						

SINTESI LOTTO DODICI							
Descrizione:	Magazzino deposito di 300,00 mq circa, posto al piano secondo seminterrato del corpo denominato E/3, sito in Comune di Castrolibero, Località Motta.						
Descrizione qualitativa dello stato attuale:	In stato interno pessimo, esterno mediocre.						
Dati catastali:							
Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €
13	266	4	2	C/2	2	231 m ²	775,46
Superficie Lorda:	300,00 mq						
Superficie Commerciale:	300,00 mq						
Natura e titolarità giuridica:	di proprietà della società						
Valore base stimato €	69.793,50€(sessantanovemilasettecentonovantatre/50)						
Detrazione 1 €	6.691,67€ (seimilaseicentonovantuno/67)						
Detrazione 2 €	10.469,03€ (diecimilaquattrocentosessantanove/03)						
PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €	52.633,0€(cinquantaduemilaseicentotrentatrè/00)						

Cosenza

10/02/2017

Il Consulente

Ing. Simone Ferrise