Studio Tecnico Ing. Vincenzo Cristofaro
Via G. Fiorillo 67 bis
87020 Belvedere Marittimo (CS)
Tel. 329/4292393
Tel/Fax 0985/84727
email: vi.cri@tiscali.it
P.IVA 02492240789
Pec: vincenzo.cristofaro@pec.it

C.T.U.

Proc. N. 72/2014

TRIBUNALE ORDINARIA DI PAOLA
IMMOBILIARE

[redacted]

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa BRUNELLA CONVERSO

RELAZIONE DI PERIZIA

Belvedere Marittimo Lì 14.08.2016

IL CTU

Ing Vincenzo Cristofaro

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f551866b8ca54afe5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il giorno 27.05.2015 la Dott.ssa Brunella Converso nominava il sottoscritto **Ing. Vincenzo Cristofaro**, con studio in Belvedere Marittimo alla Via G. Fiorillo 67 bis ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza col n. 3225, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva N.R.G.E.I. 72/2014, promossa da [redacted]

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
2. **descriva, <u>previo necessario accesso</u>**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici; **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della citta e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f551866b8ca54afe5

rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene: **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. **proceda,** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarne il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, nel caso in cui l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191;

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5

qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio per la liberazione del bene;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilievi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

Il Giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

a) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria ;
b) **invii**, almeno quaranta cinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle pari un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5

c) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessario supporto alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **provveda**, se occorre ed ai sensi della vigente normativa, l'attestazione energetica del bene pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritto **Ing. Vincenzo Cristofaro**, nel corso nell'udienza del 27.05.2015 mi riservavo di fissare la data, l'ora e il luogo d'inizio delle operazioni peritali, sciolta la riserva, il giorno 02/09/2015 comunicavo tramite raccomandata A/R alla società [redacted] che l'inizio delle operazioni peritali si sarebbero tenute il giorno 21 settembre 2015 all'ora 10,30 presso l'immobile in questione nel Comune di Santa Maria del Cedro in Contrada Vizioso. In tale data mi recavo alle ore 10,00 presso l'immobile. Individuato il fabbricato ho atteso fino alle 10:30 con l'arrivo della sig.ra [redacted] che ha consentito di raggiungere l'interno dell'immobile, riportato al N.C.E.U al foglio n° 10 particella 257, categoria D/1 (opificio) del quale è stato possibile rilevare elementi identificativi indispensabili per la delineazione di un quadro descrittivo generale del medesimo.

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f551866b8ca54afe5

Il sottoscritto C.T.U. procede ad eseguire le misurazioni ed il rilievo fotografico del capannone posto al piano terra. Le operazioni di sopralluogo si concludono alle ore alle ore 11:50.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai Quesiti posti dal Giudice, e le necessarie informazioni sul bene oggetto di pignoramento, il C.T.U.:

- in data 21.09.2015 ha richiesto telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Cosenza la planimetria, l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico dello stesso;

- **in data 02.10.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza si è fatto richiesta per verificare la presenza di atti privati/contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato.

- **in data 26.10.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza veniva fatto **un primo sollecito** per verificare la presenza di atti privati/contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato.

- **in data 05.11.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza veniva fatto **un secondo sollecito** per verificare la presenza di atti privati/contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato.

- **in data 05.11.2015**, è stata fatta richiesta di documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro tramite posta certificata pec.

- **in data 06.11.2015** presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza veniva rilasciato attestazione <u>da cui non risultano registrati atti di compravendita o contratti di locazione relativi all'immobile pignorato</u>.

- **in data 03.02.2016**, trascorsi quasi tre mesi senza avere nulla, in data 05.11.2015 è stato fatto **un sollecito** all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro per il rilascio della documenti richiesta, sempre per mezzo pec;

- **in data 09.02.2015**, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro al fine di ritirare la suddetta documentazione. In tale occasione **l'Ing. Giuseppe Durante** fornisce la Copia degli elaborati di progetto, la **Licenza di Costruzione** e **Concessione Edilizia in Sanatoria**;

- **in data 18.02.2016**, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro al fine di ritirare l'attestazione da **<u>dove si evince che l'immobile in questione riportato negli atti di causa alla contrada Vizioso</u>**, giusta Delibera di Giunta Comunale n. 453 del 15/10/1997 "Approvazione Toponomastica", con la quale sono state assegnate nuove denominazioni alle vie ricadenti nel centro urbano del Comune, **<u>ricade</u>** <u>dal ultima variazione toponomastica sulla via **dell'Arco Piccolo**</u>;

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Risposta al quesito 1

Agli atti è presente un Certificato Notarile, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., dal Notaio **Anna Calvelli**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Le formalità presenti sull'immobile in questione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, da quanto risulta dal suddetto Certificato Notarile, sono le seguenti:

1.In data 01/02/2006 con atto di conferimento in società a rogito notaio **Titomanlio Vincenzo**, risulta proprietario la società [redacted], trascritto a Cosenza in data 27/02/2006 ai nn 4 R.P. e 6702 R.G. rep. 93197;

2. In data 23/12/1974 con atto di compravendita a rogito notaio **Titomanlio Vincenzo,** [redacted] rep. 12956 trascritto a Cosenza il 17/01/1975 al n. 86981.

3. Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 05/05/2014 rep. N. 321, trascritto in data 05/06/2014 ai nn. 10926 R.P. e 13688 R.G. presso l'ufficio del Territorio di Cosenza, a favore di **S.E.I. Srl** con sede in Putignano (BA).

3.2 Risposta al quesito 2

L'immobile pignorato è costituito da una parte come stabilimento definito Opificio per la lavorazione del legno, e la restante parte a portico (tettoia aperta), identificato sui grafici, con accesso da Strada Comunale denominata, con la nuova toponomastica del 1997, **Via dell'Arco Piccolo** (ex contrada Vizioso), distribuito su un unico livello, esso è composto di ampio portico, mentre nella restante parte del stabilimento vi sono un locale forno, un locale servizi igienici e ripostiglio e locale mensa/ufficio. Per accedere all'immobile si attraversa una corte, dalla quale si arriva all'ingresso principale costituito da una porta in ferro e vetro, mentre le altre porte laterali sono una in legno e vetro internamente e serranda in ferro esterna , oltre a delle sfinestrature alte in legno e vetro. L'immobile confina da tre lati con la corte dello stesso, mentre da un lato con altra ditta. **Riportato nel catasto fabbricati del comune di Santa Maria del Cedro** al foglio 10 particella 257 , cat. D/1 (opificio), Rendita Catastale euro 3.666,84 Via dell'Arco Piccolo, (ex C\da Vizioso) piano T, **mentre è riportato in catasto terreni nel comune di Grisolia** al foglio 10

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f551866b8ca54afe5

particella 257. La tipologia costruttiva è in cemento armato, con travi e pilastri collegati fra loro, con travi di fondazioni continue, e un successivo intervento di rinforzo strutturale con pilastri e travi di acciaio. I solai sono del tipo latero-cemento con travetti precompressi e pignatte con soletta collaborante. La muratura di tamponamento perimetrale è in parte in c.a, e parte in blocchi di cemento, mentre le divisioni dei locali interni in laterizio (tavelle 8 fori). L'interno dello stabilimento (opificio) è costituito da pavimento in cemento, e intonaco tradizionale sulle pareti, mentre il soffitto è ancora allo stato iniziale, senza intonaco, ma con pignatte a facci-vista in alcune parti ammalorate e presenza di umidità, l'impianto di illuminazione è costituito da un impianto di plofoniere fissate direttamente al soffitto (pignatte), oltre che impianto di aspirazione polveri. Allo stato di sopralluogo sono presenti all'interno una serie di macchine e attrezzature per la lavorazione del legno. Il portico risulta intonacato, ma in uno stato di degrado, dovuto probabilmente ad un incendio che ha provocato il distaccamento e rigonfiamento dell'intonaco. I servizi igienici sono in uno stato di abbandono e mal ridotti. Lo stabilimento esternamente si presenta intonacato e di colore giallo, esteticamente degradato per la presenza di macchie di umidita e pitturazione scolorita e invecchiata per il percolare dell'acqua piovana sulle facciate, necessiterebbe di un intervento di manutenzione, il tutto ben visibile dalle foto allegate. Il fabbricato è posto in prossimità del centro storico del comune di Santa Maria del Cedro ad una distanza di circa 500 m, mentre è collegato alla strada comunale con una strada di proprietà distante circa 50,00 m.. La strada comunale principale collega il centro storico alla Strada Litoranea Tirrenica SS. 18 che dista circa 2.700,00 m. Detto immobile (opificio), si presenta con una **superficie lorda di circa 880,00 mq**, ed una **calpestabile di circa 840,00 mq** (solo stabilimento), **oltre** la superficie occupata dal portico (tettoia aperta) che è di circa **205,00 mq.**

3.3 Risposta al quesito 3

Dal sopralluogo del 21.09.2016 e dalle verifiche fatte successivamente sia catastali, che planimetriche e dai grafici rilasciati dal comune, si è potuto costatare che l'immobile posto al piano terra non è regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria del Cedro infatti risulta:

- **Che** il fabbricato in questione non era censito in mappa, come si evince dallo stralcio catastale allegato datato 22.03.2016 dove è riportata sola la particella n° 257 al foglio n° 10 del comune di Grisolia, evidenziato in giallo;
- **Che** dal sopralluogo e dai rilievi si evince una parte destinata a opificio e la restante parte a portico (tettoia aperta), vedi pianta allegata;

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5

- **Che** dal sopralluogo e dalla scheda consegnatami durante le operazioni peritali dalla sig. [redacted] indicato con la lettera **(A)** e l'altro invece di proprietà privata indicato con la lettera **(B)** , (che si allega alla presente);
- **Che** la via riportata sulla visura datata 21.09.2016 è **Contrada Vizioso**, mentre da attestazione rilasciata dal comune di Santa Maria del Cedro in data 17.02.2016, risulta **Via Arco Piccolo**, (che si allega alla presente);
- **Che** dal Agenzia del Territorio si è riscontrato che era presente la scheda catastale datata 18.03.2016 era mancante del portico esistente, (che si allega alla presente);

3.4 Risposta al quesito 4

Dalle discordanze evidenziate alle risposte del quesito 3, il CTU procede ad una serie di variazione e aggiornamenti catastali al fine di regolarizzare l'immobile interessato al pignoramento:

- Accatastamento tettoia e relativa corte del fabbricato oggetto di pignoramento mediante rilievo, tipo mappale e docfa datato 13.07.2016 (che si allega alla presente);
- Docfa di variazione e aggiornare toponomastico, giusta ricevuta di avvenuta denuncia di variazione datata 27.04.2016, (che si allega alla presente);

3.5 Risposta al quesito 5

Lo strumento urbanistico PSC attualmente è in fase di completamento in riferimento alle misure di salvaguardia, ma comunque la zona interessata dove ricade l'immobile pignorato rimane inalterata, come previsto dal vecchio PRG ricade in un'area definita : **COMPLETAMENTO DENSA RBI**.

3.6 Risposta al quesito 6

L'immobile è stato realizzato con **"Licenza d i Costruzione"** rilasciata in data 11.10.1974 dal Sindaco **Geom. B. Galiano** del Comune di Santa Maria del Cedro intestata al [redacted] *per la costruzione di uno stabilimento artigianale per la lavorazione del legno*. Segue successiva **"Concessione Edilizia"** n° 13 rilasciata dal comune di Santa Maria del Cedro giusto prot. n° 4498 del 05.09.1996, per l'esecuzione dei lavori *di ristrutturazione della tettoia di pertinenza dell'opificio di falegnameria,* intestata al [redacted] e per ultima **"Concessione Edilizia in Sanatoria"** n° 14 rilasciata dal Sindaco **Dott. Giuseppe Aulicino** del comune di Santa Maria del Cedro giusto prot. n° 4465 del 18.07.1997, intestata al [redacted]

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f551866b8ca54afe5

Dalla presa visione degli elaborati progettuali, allegati alla autorizzazioni rilasciate e descritte sopra, e dal confronto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità riguardo ai grafici.

3.7 Risposta al quesito 7

Trattandosi di una unità immobiliare non è possibile la vendita in più lotti.

3.8 Risposta al quesito 8

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e, come scritto nella risposta al precedente Quesito, non è possibile la vendita in più lotti.

3.9 Risposta al quesito 9

L'immobile all'interno risulta occupato da attrezzature e macchine necessarie alla lavorazione del legno è libero, oltre ai servizi igienici, locale forno, ufficio e ripostiglio (come da pianta allegata), nel complesso la struttura muraria si presentava molto fatiscente al momento dell'sopralluogo avvenuto alla presenza della [redacted] in qualità di amministratore della società [redacted]

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza una verifica sulla presenza di atti privati e/o contratti di locazione registrati, relativi all'immobile pignorato. Il suddetto Ufficio, rispondeva che sulla base delle informazioni disponibili al sistema informativo dell'anagrafe tributaria, **riscontra che l' immobile non è stato locato,** giusta attestazione rilasciato in data 06.11.2015 (che si allega alla presente).

3.10 Risposta al quesito 10

L' immobile non è occupato , pertanto risulta libero.

3.11 Risposta al quesito 11

Dalla documentazione presente in comune, l'area su cui ricade l'immobile pignorato, ricade sotto il Vincolo Ambientale su area di interesse Archeologico, (art. 142 comma 1 lettara M del D.L. n° 42 del 22/01/2004.

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5

3.12 <u>Risposta al quesito 12</u>

Superficie lorda complessiva dell'Opificio misurata all'esterno dei muri perimetrali escluso portico
SL = 44,00 x 20,00= **880,00 mq.**

Superficie utile (opificio)
Su = (43,40 x 19,40) – (19.60*0.10) = **840,00 mq.**

Superficie Portico (tettoia aperta)
Sp = 13.45x11,60 + 5,40x4,40/2 + (6,90 + 4,40) x 6,50/2 = **205,00 mq.**

La superficie virtuale, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie lorda SL aumentata del 35% per i portici :

<u>Superficie virtuale</u>
Sv = SL + 35% * Sp = 880,00 + (0.35*205) = **951,75 mq.**

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle informazioni assunte in loco, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., è stata fatta anche una interrogazione sull'osservatorio nazionale italiano (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate) per il secondo semestre dell'anno 2015 con codice di zone E2, micro zona catastale tipologia produttiva, con zona prevalentemente per civile abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale, della provincia di Cosenza del comune di Santa Maria del Cedro, pertanto si è verificato che **i prezzi di mercato variano tra le 350,00 e le 500,00 €/mq.** Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo dell'immobile, il più probabile valore di mercato è pari a:

V= €/mq ***390,00*** x mq **951,75** = € **371.182,50** (diconsi trecentosettantunomilacentoottantadue/50)

3.13 <u>Risposta al quesito h</u>

Ai sensi della vigente normativa, è stata redatta l'attestazione di prestazione energetica del bene pignorato (APE).

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5

4. CONCLUSIONI

La scrivente, a completamento dell'incarico affidatole, rassegna la presente relazione riportando di seguito la sintesi dell'unico lotto in vendita :

Lotto: L'immobile pignorato è costituito da un capannone (opificio) indicato con la lettera (A) ubicato nel comune di Santa Maria del Cedro, con accesso da Strada Comunale via Arco Piccolo n° 20 (ex contrada Vizioso), distribuito su un unico livello con una parte a portico (tettoia aperta). Per accedere all'immobile si attraversa annesso spiazzale (corte) dello stesso, dal quale si accede al ingresso principale dell'immobile pignorato. L'immobile confina da tre lati con la corte dello stesso, mentre da un lato con altra ditta. Riportato nel Catasto fabbricati del comune di Santa Maria del Cedro al foglio 10 particella 257 - sub 1 cat. D/1 Rendita Catastale euro 3.666,84 via Arco Piccolo n° 20, - sub 2 cat C/7, classe U, Rendita catastale euro 175,60 via Arco Piccolo n° 20, e - sub 3 area di corte comune a tutti i sub, la tipologia costruttiva è in cemento armato.

Si presenta con una **superficie lorda di circa 880,00 mq**, ed una **calpestabile di circa 840,00 mq** (solo stabilimento), **oltre** la superficie occupata dal **portico** (tettoia aperta) che è di circa **205,00 mq.** Pertanto si può concludere, atteso i giorni previsti da normativa per eventuali note di osservazioni al proprio elaborato, a tutt'oggi non pervenuto, che **il Valore dell'immobile è di € 371.182,50** (diconsi trecentosettantunomilacentoottantadue/50)

Belvedere Marittimo, lì 14/08/2016

Il Consulente Tecnico
Ing. Vincenzo Cristofaro

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f551866b8ca54afe5

Studio Tecnico Ing. Vincenzo Cristofaro
Via G. Fiorillo 67 bis
87020 Belvedere Marittimo (CS)
Tel. 329/4292393
Tel/Fax 0985/84727
email: vi.cri@tiscali.it
P.IVA 02492240789
Pec: vincenzo.cristofaro@pec.it

C.T.U.

Proc. N. 72/2014

TRIBUNALE ORDINARIA DI PAOLA
IMMOBILIARE

S.E.I. S.r.l. c/o MO. IN. SANNA' S.r.l.

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa BRUNELLA CONVERSO

ALLEGATI

(Dal n.1 al n. 8)

Firmato Da: CRISTOFARO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208c242b9bdda7f51866b8ca54afe5