

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA****Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Proc. n. 44/2019 R.G.E.I.****G.E.:** Dott. Giuseppe Sicilia**CTU:** Ing. Deborah Iazzolino**NOTA DI CHIARIMENTO INTEGRATIVA***(resa a seguito dell'udienza del 03.03.2026)*

La sottoscritta Ing. Deborah Iazzolino, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, rassegna la presente nota a integrazione di quanto esposto nell'udienza del 03.03.2026, precisando quanto di seguito riportato.

L'immobile oggetto di esecuzione è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 30, Particella 259, Sub 3 (████████████████████). Si specifica che sulla medesima particella insiste anche il Sub 4 (████████████████████), il quale risulta estraneo al pignoramento.

Allo stato attuale, la configurazione dei luoghi conferma che entrambe le unità immobiliari (Sub 3 e Sub 4) godono di accesso diretto e autonomo dalla strada comunale interna. Tale viabilità è regolarmente esistente, chiaramente riconoscibile come pubblica e non richiede l'attraversamento di fondi di terzi per il raggiungimento della particella 259.

L'accesso dalla strada comunale è da ritenersi sufficiente, ordinario e pienamente coerente con la destinazione produttiva del contesto, garantendo la piena indipendenza funzionale del lotto pignorato.

In conclusione, la descritta situazione di fatto non determina alcuna variazione rispetto alla valutazione economica dell'immobile già espressa nella relazione di stima.

Casali del Manco, 07.03.2026

*L'Esperto Stimatore*  
**Ing. Deborah Iazzolino**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Dott.Giuseppe Sicilia

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE N. 44/2019**

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. Iazzolino Deborah



Sommario

INCARICO E GIURAMENTO .....	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA.....	7
<b>Controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2, C.P.C.</b> .....	7
<b>Cronologia delle operazioni peritali</b> .....	7
<b>ESPLETAMENTO DELL'INCARICO</b> .....	8
<b>Quesito n.1</b> .....	8
<b>Quesito n.2</b> .....	11
<b>Quesito n.3</b> .....	14
<b>Quesito n.4</b> .....	14
<b>Quesito n.5</b> .....	15
<b>Quesito n.6 e Quesito n.7</b> .....	15
<b>Quesito n.8</b> .....	16
<b>Quesito n.9</b> .....	17
<b>Quesito n.10</b> .....	25
<b>Quesito n.11</b> .....	26
<b>Quesito n.12</b> .....	27
<b>Quesito n.13</b> .....	27
<b>Quesito n.14</b> .....	32
<b>Congedo esperto</b> .....	32

## INCARICO E GIURAMENTO

La sottoscritta dott. ing. Deborah Iazzolino, nata a Cosenza [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.5591 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 4632, è stata nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe dal Sig. Giudice dott. Giuseppe Sicilia e nel giorno 11.05.2021 ha prestato giuramento di rito ed ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985;*
- 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concezione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effetti il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di*

- condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
  6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
  7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente paria alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in sede se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
  8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  9. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per*

*vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

10. *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
11. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
12. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi*

*sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

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

*si raccomanda il perito stimatore di indicare:*

- *al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario al relativo frazionamento catastale;*
- *al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*
- *l'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il CTU, verificato lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti e sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica estimativa e i relativi allegati.

### Controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, c.2, C.P.C.

La sottoscritta ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 del Codice di Procedura Civile depositata dal legale rappresentante del creditore procedente, la quale è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento, al fine di poter procedere in maniera esaustiva alla risposta dei quesiti posti dal Signor Giudice dell'Esecuzione in sede di giuramento.

È stato depositato il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) a firma del [REDACTED] nel quale è certificato che il bene oggetto del presente pignoramento, censito al N.C.E.U. del Comune di San Marco Argentano Foglio 30 particella 259 sub 3, cat. D/8, piano T, Contrada Corso snc risulta di proprietà per 1/1 di [REDACTED] con sede [REDACTED]. È presente, altresì, nella suddetta certificazione notarile la storia ipotecaria nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

### Cronologia delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono state condotte secondo la cronologia seguente:

- in data 05.05.2021 la sottoscritta veniva nominata, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia, esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe; in data 11.05.2021 la scrivente prestava giuramento di rito accettando il verbale di incarico peritale d'estimo ed acquisendo la relativa documentazione;
- in data 19.05.2021 la scrivente trasmetteva fattura al creditore procedente per la corresponsione dell'acconto dovuto;
- il giorno 18.05.2021 la sottoscritta effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio del Catasto di Cosenza;
- il giorno 25.05.2021 il sottoscritto CTU dava inizio, unitamente al custode giudiziario nominato avv. [REDACTED], alle operazioni peritali d'estimo con il sopralluogo nel comune di San Marco Argentano, zona industriale del Fullone- Contrada Corso pertanto effettuava l'accesso nell'unità immobiliare disposta al piano terra.

- La scrivente dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare e procedeva, inoltre, ad effettuare il rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile;
- in data 30.06.2021 provvedeva ad effettuare comunicazione per sospensione provvisoria delle operazioni peritali a causa della mancata corresponsione del fondo spesa disposto (così come comunicato alla S.V. in data 30.06.2021);
  - in data 07.10.2021 il creditore precedente provvedeva, a seguito di numerosi solleciti, ad effettuare il versamento del fondo spesa disposto e in data 10.10.2021 la scrivente comunicava la ripresa delle operazioni peritali chiedendo al Signor G.E. la possibilità di ottenere una proroga per il deposito dell'elaborato peritale;
  - il giorno 12.10.2021 l'esperto CTU richiedeva le necessarie informazioni relative alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti per il compendio immobiliare e verificava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano la regolarità edilizia dell'unità pignorata. Solo in data 04.11.2021 venivano forniti al CTU gli elaborati tecnici in merito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 12.10.2021;
  - il giorno 12.10.2021 il Giudice dell'Esecuzione concedeva alla scrivente una proroga di giorni 45 per il deposito dell'elaborato CTU disponendo altresì il rinvio dell'udienza al 07.03.2022;
  - in data 24 Novembre 2021 la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, attraverso posta certificata al creditore precedente e al debitore ed effettuava invio telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

### ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

L'incaricato in seguito al compimento delle indagini e degli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto espone quanto segue:

#### Quesito n.1

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

L'immobile oggetto di stima, di proprietà della società [REDACTED] con sede in San Marco Argentano – Zona industriale del Fullone (CS), con amministratore [REDACTED] nato a [REDACTED], è individuato nel modo seguente:

#### Dati toponomastici

Unità immobiliare ubicata in Contrada Corso snc .- Zona industriale del Fullone, San Marco Argentano (CS).

### Dati catastali

Catasto Fabbricati: Comune di San Marco Argentano, Foglio 30 Particella 259 Sub 3 Categoria D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), Contrada Corso snc, piano terra, Rendita Catastale 14'400,00 euro.

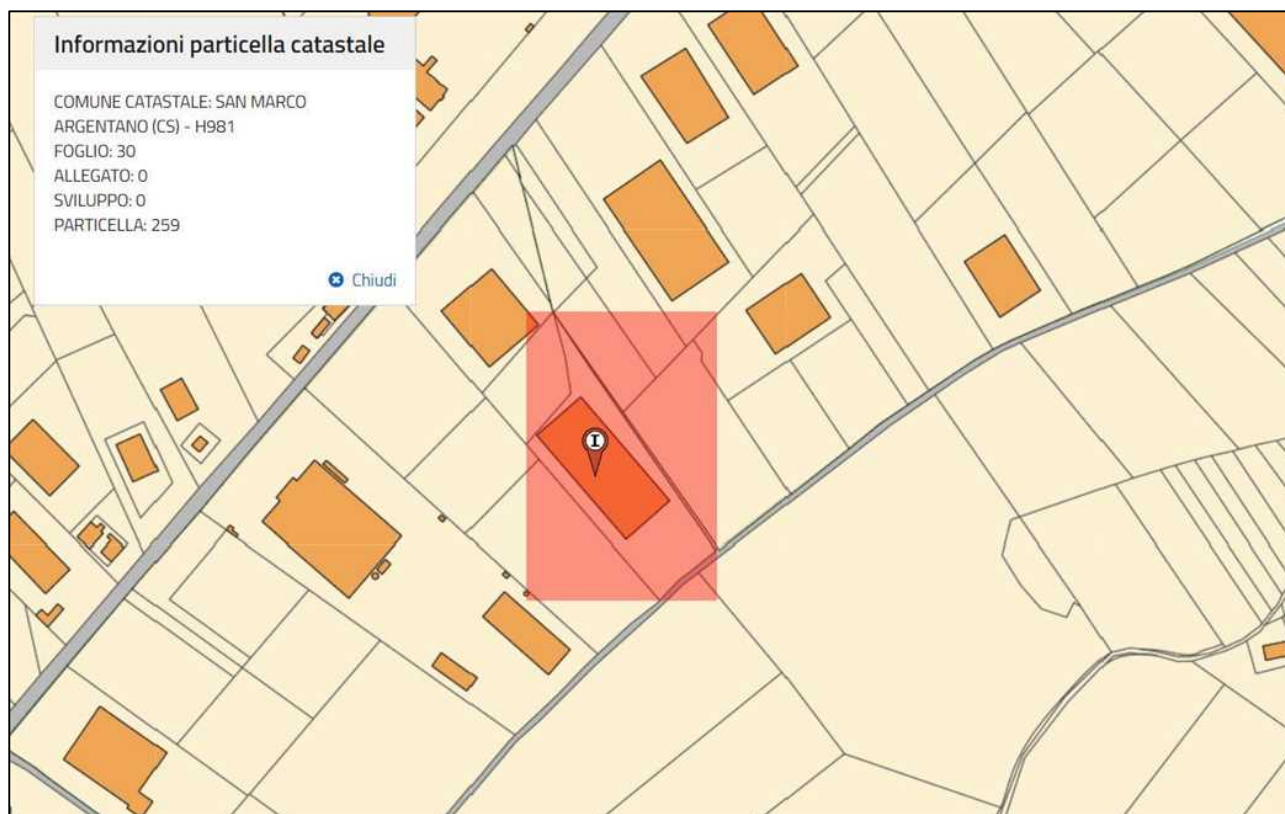


Figura 1 – Stralcio estratto di mappa catastale (Fonte Geoportale Agenzia delle Entrate)

L'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista dell'inquadramento territoriale ed urbanistico, è situato nel comune di San Marco Argentano, precisamente in Contrada Corso, nella Zona Industriale del Fullone, area periferica destinata all'insediamento di attività industriali e produttive. La zona, de quo, dista circa 16 km dall'autostrada del Mediterraneo (svincolo Tarsia Nord) e 9 km dal centro urbano del Comune di San Marco Argentano.



Figura 2- Individuazione dell'immobile oggetto di stima (IMMAGINE estrapolata da Google Earth)

L'accesso all'immobile avviene dal lato sud-ovest dalla S.S. 283 (direzione Terme Luigiane) percorrendo la strada privata per l'accesso che costeggia il lotto in esame.



Figura 3 – Accesso al capannone

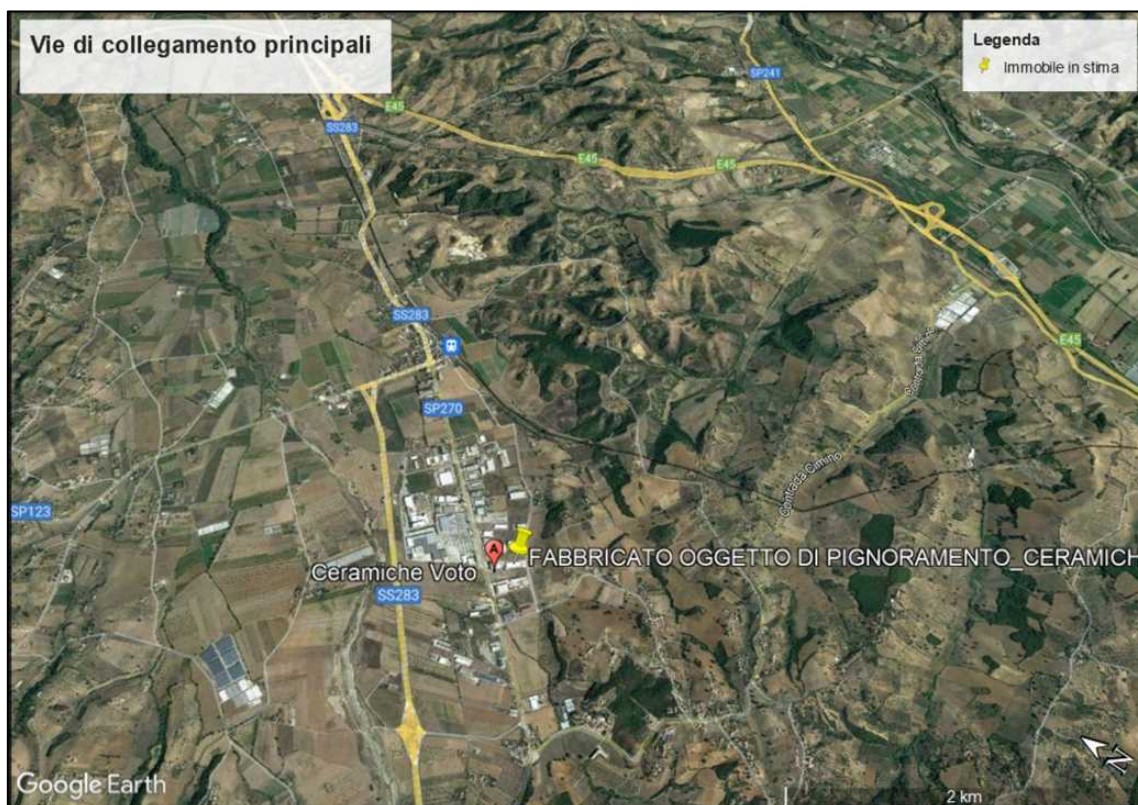


Figura 4- Vie di collegamento principali con il centro urbano (Immagine estrapolata da Google Earth)

La posizione dal punto di vista della viabilità può definirsi buona, consentendo un facile accesso alla viabilità principale, soprattutto per la vicinanza con la Strada Statale 283 e con lo svincolo Autostrada del Mediterraneo (A3 SA-RC).

Il fabbricato in questione confina a nord-ovest con la particella 163 (stessa ditta) e fabbricato industriale insistente su particella 165 (stessa ditta) e con SP270, a sud-ovest e a nord-est con corte comune e a sud-est con altra u.i.u (originariamente facente parte del medesimo corpo di fabbrica e attualmente di proprietà di terzi).

## Quesito n.2

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

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un capannone industriale con struttura portante in acciaio destinato a deposito di piastrelle e sanitari in alternanza all'attività già praticata nella struttura antistante già esistente e in esercizio.

La struttura è larga 30,3 m sviluppata su due capriate da 14,85 m in asse e lunga 69 m, con altezza interna variabile da un min di 5,00 m ad un massimo di 6,30 m (colmo). Lungo i prospetti longitudinali sono riscontrabili n.2 tettoie di larghezza pari a 3 m e lunghezza pari a 69,0 m.

L'intera superficie coperta è costituita da un unico ambiente da progetto destinato a deposito materiale, al netto di un locale chiuso di circa 32 mq che funge da deposito di materiali di pregio e minuteria, al cui interno è stato ricavato un bagno dotato di antibagno.

Il profilo longitudinale anteriore della struttura è provvisto di un portone di accesso (2,75 m x 2,5 m) per ogni campata mentre sul prospetto opposto sono presenti parti finestrate di dimensioni 3,20 m x 1,20 m poste ad altezza di 3,00 m dalla quota del pavimento.

La struttura prefabbricata in acciaio è costituita da travi reggitompagno e collegamento e pilastri prefabbricati in acciaio, travi a doppia pendenza in acciaio, copertura con pannello sandwich. Il tamponamento è realizzato con blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso alleggeriti e a faccia vista da 20 cm di colore giallo.

L'intera superficie risulta sprovvista di pavimentazione ad eccezione del deposito minuteria al cui interno sono presenti pavimenti in materiale ceramico dalle tinte chiare.

Le aree cortilizie presenti all'esterno del fabbricato sono pavimentate con masselli autobloccanti in calcestruzzo di colore chiaro denotando caratteristiche estetiche e di funzionalità; sono presenti aiuole piantumate e passaggi pedonali e carrai con illuminazioni esterne.

Gli spazi esterni e le vie di transito consentono agevolmente il passaggio di automezzi e persone oltre alla presenza di spazi destinati a parcheggi.

Allo stato attuale l'immobile si presenta, in generale, in buone condizioni di conservazione e non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria fatti salvi quelli prevedibili nel medio e lungo periodo.

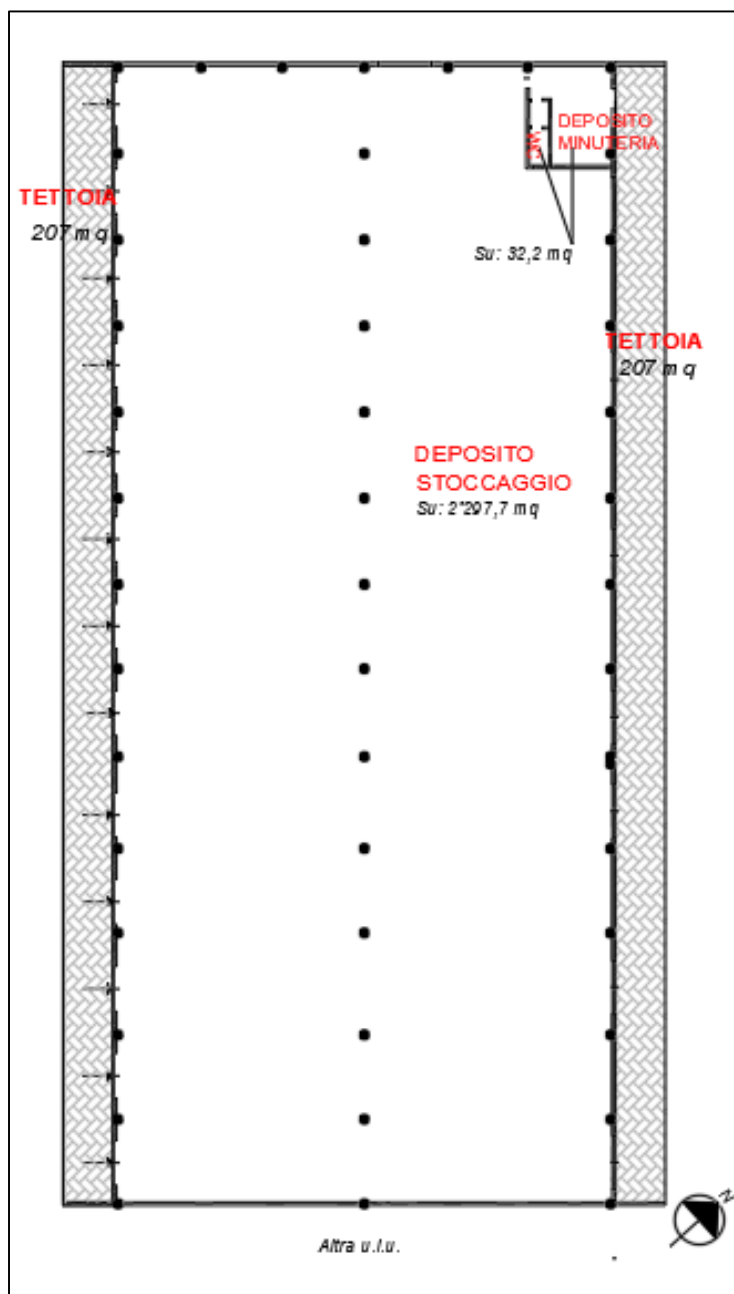


Figura 5- Planimetria capannone in stima

In merito al quesito del G.E. circa la possibilità di assoggettare ad IVA la vendita immobiliare del bene, la sottoscritta asserisce che, per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile è soggetto ad IVA come per legge.

### Quesito n.3

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

La costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

### Quesito n.4

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

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, la scrivente ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Marco Argentano ed ha accertato la conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative, di seguito riportate:

- Permesso di costruire n.13 del 16.11.2010;
- Permesso di costruire in variante mediante S.C.I.A. prot. N. 11971 del 19.11.2012;
- Permesso di costruire in variante mediante S.C.I.A. prot. N. 3026 del 03.04.2015;
- Attestato di avvenuto deposito al Genio Civile di Cosenza ai sensi della legge regionale n. 7/98 in data 03.11.2010 prot. N. 16453;
- Certificato di Agibilità (Aut. N.13) del 30.06.2015.

Riguardo lo status urbanistico dell'immobile e della zona entro cui si colloca, il sottoscritto CTU ha svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Marco Argentano riscontrando che, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, l'area in cui è ubicato il fabbricato in questione ricade in zona AIP di previsione destinata agli insediamenti produttivi.



Figura 6 - Status urbanistico dell'immobile

Inoltre l'unità immobiliare in oggetto non è interessata da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e, altresì, la stessa non è interessata da vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici.

### Quesito n.5

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

Nulla quaestio.

### Quesito n.6 e Quesito n.7

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

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente paria alla quota). L'esperto deve infine chiarire già

*in sede se l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Dall'esame della documentazione catastale emerge che l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del comune di San Marco Argentano (CS), Contrada Corso snc, con i seguenti riferimenti: Foglio 30, Particella 259 sub 3, zona cens. 2, categoria D8, rendita 14'400,00 euro.

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Sulla scorta della documentazione presente presso l'Agenzia del Territorio alla data di notifica dell'atto di ingiunzione, l'immobile oggetto di pignoramento risultava di proprietà per i diritti pari ad 1/1 [REDACTED]

Rispetto alla documentazione catastale attuale, acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, non sono state riscontrate difformità rispetto allo stato attuale in cui l'immobile versa.

### Quesito n.8

*Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento iscritta il 04.05.2011 al n.12869 del registro generale e al n. 2540 del registro particolare, [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di euro 900.000,00 di durata 10 anni, a carico [REDACTED], titolare della piena proprietà. Grava tra l'altro la piena proprietà del terreno censito al Foglio 30 particella 162 e Foglio 29 particella 347.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 20.11.2018 al n. 29874 de registro generale e al n.3318 del registro particolare di Euro 35'000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Bergamo del 06.08.2018 rep. 3424 a favore [REDACTED] a

fronte di un capitale di [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava tra l'altro la piena proprietà del bene censito al Foglio 30 particella 259 sub 3 oggetto della procedura in oggetto.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 18.04.2019 al n. 10156 del registro generale e al n. 8083 del registro particolare, Tribunale di Cosenza- Unep di Cosenza del 22.03.2019 rep.733, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura.

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di San Marco Argentano non risultano, per l'area in cui insiste l'immobile oggetto di stima, vincoli che possano restare a carico dell'acquirente di cui al D.lgs. 42 del 2004 e s.m.i.

Sul compendio immobiliare pignorato non risultano gravanti pesi o oneri di altro tipo, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono previste spese insolute o eventuali ratei per il pagamento di spese di manutenzione straordinaria effettuate o eventualmente deliberate.

---

### Quesito n.9

---

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

#### A. CALCOLO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI

La consistenza del compendio immobiliare oggetto di stima, con residua area esterna e secondo la destinazione d'uso dei locali, rilevata dagli elaborati grafici acquisiti in copia presso l'U.T.C. di San Marco Argentano e dalla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, risulta la seguente:

Area stoccaggio/deposito	mq	2'297,7
Deposito minuteria/servizi	mq	32,24
Tettoia	mq	414,0
Area scoperta di pertinenza	mq	319

Sulla base della suddetta configurazione, è possibile calcolare la superficie commerciale complessiva secondo i criteri riportati nella norma UNI 10750 utilizzata nella pratica estimativa.

Nella fattispecie, per il computo della superficie commerciale si è considerato:

- ✓ la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (100% se pareti divisorie non portanti e 50% se pareti interne portanti) e dai muri confinanti (50%);
- ✓ le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, per le quali si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
  - 20% per le tettoie;
  - 50% per il piano adibito ad ospitare le apparecchiature tecniche della parte impiantistica;
  - 5% per le aree scoperte di pertinenza del capannone.
- ✓ l'incremento del 50% della superficie totale destinata ad uffici e servizi ai fini del ragguaglio con quella a destinazione "produttiva - industriale".

Sulla base di quanto su esposto, considerando le superfici calpestabili a seconda della destinazione d'uso e i relativi coefficienti di ponderazione, si ottiene la seguente superficie commerciale:

<i>Destinazione</i>	<i>u.m.</i>	<i>S. comm.</i>
Area stoccaggio/deposito	mq	2'297,70
Deposito minuteria/servizi	mq	32,24
Tettoia	mq	82,8
Area scoperta di pertinenza	mq	16,0
<b>Consistenza complessiva SLc</b>	<b>mq</b>	<b>2'428,7</b>

## **CRITERI E METODI DI STIMA**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO SINTETICO (COMPARAZIONE DIRETTA)**

Lo scopo della presente stima è la definizione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

Il valore di mercato ( $V_m$ ) rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. Pertanto si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il metodo della comparazione diretta (stima sintetica) è il metodo principe perché reale interprete delle condizioni al contorno di libero mercato, delle sue tensioni interne, aspettative, fluttuazioni.

Si tratta sostanzialmente di comparare il bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili.

$$V_m = P_u \times S_{lc}$$

dove:

*$P_u$  è il prezzo unitario rilevato sul mercato;*

*$S_{lc}$  è la superficie lorda convenzionale del bene oggetto di stima;*

*$V_m$  è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.*

### **Reperimento e analisi di dati di mercato utilizzabili per la stima del Valore di mercato**

Dalle recenti pubblicazioni dell'OMI dell'Agenzia del Territorio emerge che anche nel 2020 (ultimo anno completamente rilevato), l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici produttivi, continua a mostrare ancora un andamento negativo sia in termini di compravendite che di locazione, con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore, vista anche la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto beni simili a quello per cui è redatta la presente relazione.

Nel caso di specie, poiché i dati dell'OMI riferiti al comune di S. Marco Argentano per la destinazione produttiva (zona periferica, c.da Scalo, Piparo) risultano mancanti sono stati presi in considerazione

i dati OMI (primo semestre 2021) per la destinazione produttiva riferiti alla zona industriale di Spezzano Albanese, per le caratteristiche di vicinanza e appetibilità commerciale ed economica :

Capannoni industriali

<i>Valori di vendita</i>	<i>Min (€/mq)</i>	<i>Max (€/mq)</i>
	210	355
<i>Valori di locazione</i>	<i>Min (€/mq ×mese )</i>	<i>Max (€/mq×mese)</i>
	1,1	2,0

Dalle quotazioni OMI emerge un valore di vendita medio pari a euro 282,5 e un valore di locazione pari a 1,55 euro/mq x mese.

Sono state altresì rinvenute le quotazioni di REAL VALUE di Scenari Immobiliari riferiti alla zona periferica del comune di S.Marco Argentano attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzate nella compravendita e gestione degli immobili e pubblicati nel sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per immobili destinati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (cat. D/8) in buono stato di conservazione ubicati nella zona in esame:

Borsino Immobiliare – Area Periferica San Marco Argentano  
Capannoni tipici

<i>Valori di vendita</i>	<i>Min (€/mq)</i>	<i>Max (€/mq)</i>
	158	307
<i>Valori di locazione</i>	<i>Min (€/mq ×mese )</i>	<i>Max (€/mq×mese)</i>
	0,7	1,49

Pertanto si desume un valore di vendita medio pari a euro 232,0 mentre un valore di locazione pari a 1,09 euro/mq x mese.

È stata inoltre condotta un'indagine relativa agli asking price di immobili analoghi a quello in esame anche per condizioni di conservazione e manutenzione nel comune di San Marco Argentano. Di seguito sono riportati i risultati dell'indagine.

L'indagine diretta sui prezzi di compravendita di cespiti immobiliari a destinazione produttiva è stata condotta consultando gli annunci pubblicati nell'ultimo semestre dai principali operatori economici intermediari di compravendite sul territorio in esame, dalla quale è stata dedotta una scala di prezzi nota. All'interno di questa scala è possibile stimare un prezzo medio unitario (€/mq) come di seguito riportato:

capannoni in vendita	prezzo	Mq	Euro/mq
C.da Corso	1'676'040,00	2'893,00	579,3
C.da Corso	131'000,00	1'037,00	126,3
Loc. Fullonara	252'145,00	1'137,00	221,8
		<i>V3 medio</i>	<i>309,1</i>

### **Applicazione dei procedimenti individuati: correzione degli asking price**

In particolare sono stati corretti gli asking price considerando un coefficiente di riduzione del 10% che generalmente si riscontra quale differenza tra richiesta e transazione sui contratti di compravendita; in questa riduzione sono stati inoltre considerati coefficienti di correzione in relazione delle condizioni di conservazione e manutenzione degli immobili comparabili rispetto all'immobile oggetto di stima: Il valore medio risulta pertanto corretto come di seguito esposto:

$$V \text{ corretto} = 309,14\text{€ /mq} - 10\% = 278,2 \text{ €/mq}$$

### **MEDIA DEI VALORI INDIVIDUATI CON PROCEDIMENTO SINTETICO DIRETTO**

Il valore medio V1 derivante dalla Banca dati dell'OMI, il valore medio V2 derivante dalla banca dati di scenari immobiliari e il valore medio V3 derivante dall'analisi degli asking price sono mediati secondo la tabella che segue:

<i>V</i>	<i>€/mq</i>
V1	282,5
V2	232,0
V3	278,2
<b>V MEDIO</b>	<b>264,2</b>

Pertanto, per quanto su menzionato, il valore medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato pari a **264,2 euro/mq (prezzo unitario dell'immobile ottimo)**.

**FONTI DI INFORMAZIONE**

Catasto di Cosenza, Ufficio Tecnico Comunale di S. Marco Argentano, Agenzie immobiliari ed Operatori locali accreditati, Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con quotazioni e rapporti immobiliari in riferimento alle ultime quotazioni disponibili, Borsino immobiliare, atti di compravendita stipulati nel Comune di San Marco Argentano (CS).

Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione ed il grado di vetustà in relazione all'età del fabbricato e alla sua vita utile stimata, pari al 10 % come calcolato nel successivo paragrafo, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti e alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche della zona, nonché l'andamento attuale dei prezzi e delle difficili condizioni del mercato in generale, si ritiene congruo adottare in via prudenziale un valore unitario medio, arrotondato in difetto, pari a 264,0 €/mq, da applicare alla superficie totale lorda commerciale innanzi individuata.

Tale valore è stato ri-confrontato con il range proposto dall'OMI; in particolare il valore risultante è ritenuto congruo in quanto è ricompreso all'interno del range di valori OMI.

**Determinazione del grado di vetustà**

Esso è collegato alla durata della vita utile dell'edificio, che può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove:

- D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;
- A= (età/vita utile)\*100 ed esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Nella fattispecie, considerato l'edificio industriale dell'età di circa 17 anni (considerando anche l'arco temporale di max anni due per il completamento della procedura esecutiva a far data dalla presente relazione di stima) e di cui si stimi in 50 anni la durata media totale di utilizzo, si otterrà:

$$A = 34\% \rightarrow D = 2,96 - 2,86 = 0,1 = 10\%$$

Considerando il Valore di Mercato di riferimento, si deduce che il più probabile Valore di mercato dell'intera unità immobiliare consistente in 2'428,7 mq oggetto di stima espresso tramite procedimento sintetico diretto è pari a :

$$V_{M1} = 264,0 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times (1-10\%) \times 2'428,7 \text{ mq} = \text{€ } 577'059,1$$

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO ANALITICO INDIRETTO O INCOME CAPITALIZATION APPROACH**

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio di ordinarietà il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente ed inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Beneficio fondiario  $B_f$ : questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $B_f = B_{it} - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale  $R_d$  è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Saggio di capitalizzazione  $r$ : questo parametro assume un'importanza fondamentale che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

*L'entità del saggio di capitalizzazione per centri di limitata dimensione (cfr. Marcello Orefice- "Estimo"- UTET edizioni) può variare da un valore minimo del 2 % ad un massimo del 6%.*

Valore di mercato (V): a questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ( $V = Bf/r$ ).

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulo alla data odierna del flusso dei redditi che è in grado di garantire per almeno 100 anni.

Il canone di locazione deve essere riferito al reale mercato delle locazioni e al reale apprezzamento degli immobili in relazione alla collocazione e ai servizi offerti.

La determinazione del valore locativo dell'intero complesso immobiliare è stata fatta sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, determinando la media dei valori locativi a mq di superficie netta x mese tra quelli indicati per capannoni industriali.

La media dei suddetti valori è pari a circa 1,38 €/mq x mese.

Il saggio di capitalizzazione dei redditi per immobili destinati ad uso industriale è fissato, tenendo conto delle condizioni al contorno relative allo specifico mercato nonché sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al 4,5 %.

Con i suddetti valori si ottiene che:

$$V_{M2} = \frac{1,38 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times (2428,7 \times 0,9) \text{ mq.}}{4,5 \%} = \text{Euro } 804'385,4$$

Il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita si ottiene mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento di stima per punti di merito:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{577'059,1 + 804'385,4}{2} = 690',722,3 \text{ euro}$$

Pertanto la valutazione di mercato dell'unità immobiliare risulta pari a : 690'722,3 euro.

Considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti:

- Abbattimento forfettario: € 103'608,3

si può concludere che il più probabile valore di mercato del bene al netto delle suddette correzioni è pari ad € 587'114,0 arrotondato ad euro **587'000,00 (cinquecentoottantasettemila/00).**

**Quesito n.10**

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

*al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario al relativo frazionamento catastale;*

Il compendio pignorato può essere venduto come unico lotto con superficie utile calpestabile pari a 2'298 mq e valore di mercato stimato in euro 587'000,00. Tuttavia, in riferimento alla natura e alla impostazione architettonica-strutturale del fabbricato in oggetto, non è esclusa la possibilità di poter suddividere lo stesso in lotti singoli per facilitarne la vendita, pur non avendo a disposizione molti elementi oggettivi per realizzare il frazionamento più congruo ed appetibile alle richieste dell'attuale mercato immobiliare.

L'unico elemento oggettivo a disposizione è il lotto appartenente originariamente al fabbricato in stima e venduto in precedenza e pertanto escluso dalla presente procedura espropriativa, la cui superficie utile calpestabile è pari a circa 310 mq.

Sulla scorta di quanto su esposto la scrivente propone un'ipotesi di eventuale divisione del corpo di fabbrica in n. 5 lotti (denominati A,B,C,D e E) di superficie pari a 310 mq cadauno e dotati di due accessi carrai principali e in un lotto di superficie utile pari a circa 466 mq (lotto F), comprendente quest'ultimo un'area deposito con annessi servizi (di superficie pari a 32 mq).

Il tutto come da disegno sottostante:

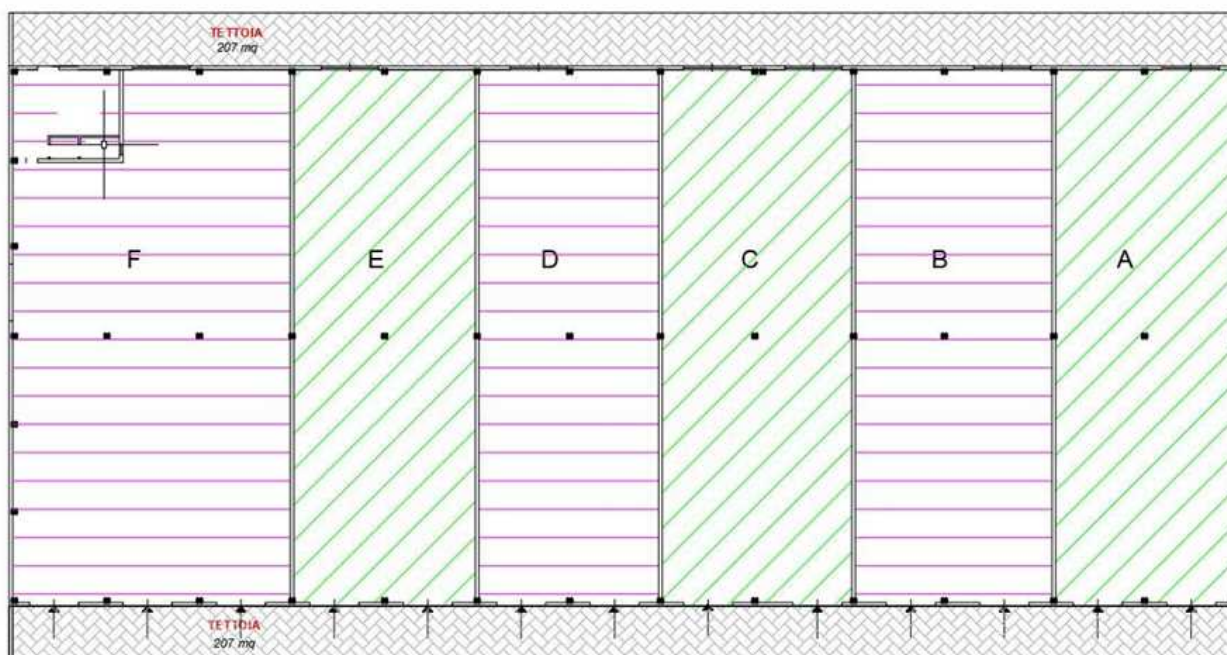


Figura 7 – Predisposizione proposta di frazionamento

Per i singoli lotti A,B,C,D ed E si ottiene un valore di mercato pari a 90'000,00 euro ( $\text{€}583'000 / (5 \times 310\text{mq} + 466\text{mq}) = 289,19\text{€} / \text{mq}$ ;  $289,19\text{€} / \text{mq} \times 310\text{mq} = \text{€} 89'647$ ) e di euro 134'765 per il lotto F ( $289,19 \text{€} / \text{mq} \times 466\text{mq} = \text{€}134'765$ )

### Quesito n.11

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

L'unità immobiliare, adibita a deposito/stoccaggio materiali, allo stato attuale risulta nella disponibilità del debitore esecutato [REDACTED]

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non risultano registrati atti di locazione inoltre sul bene in esame non risultano gravanti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito, invece, all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, si afferma che non sono presenti vincoli di tale natura.

---

### Quesito n.12

---

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

### Quesito n.13

---

*Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

- Planimetria e documentazione fotografica

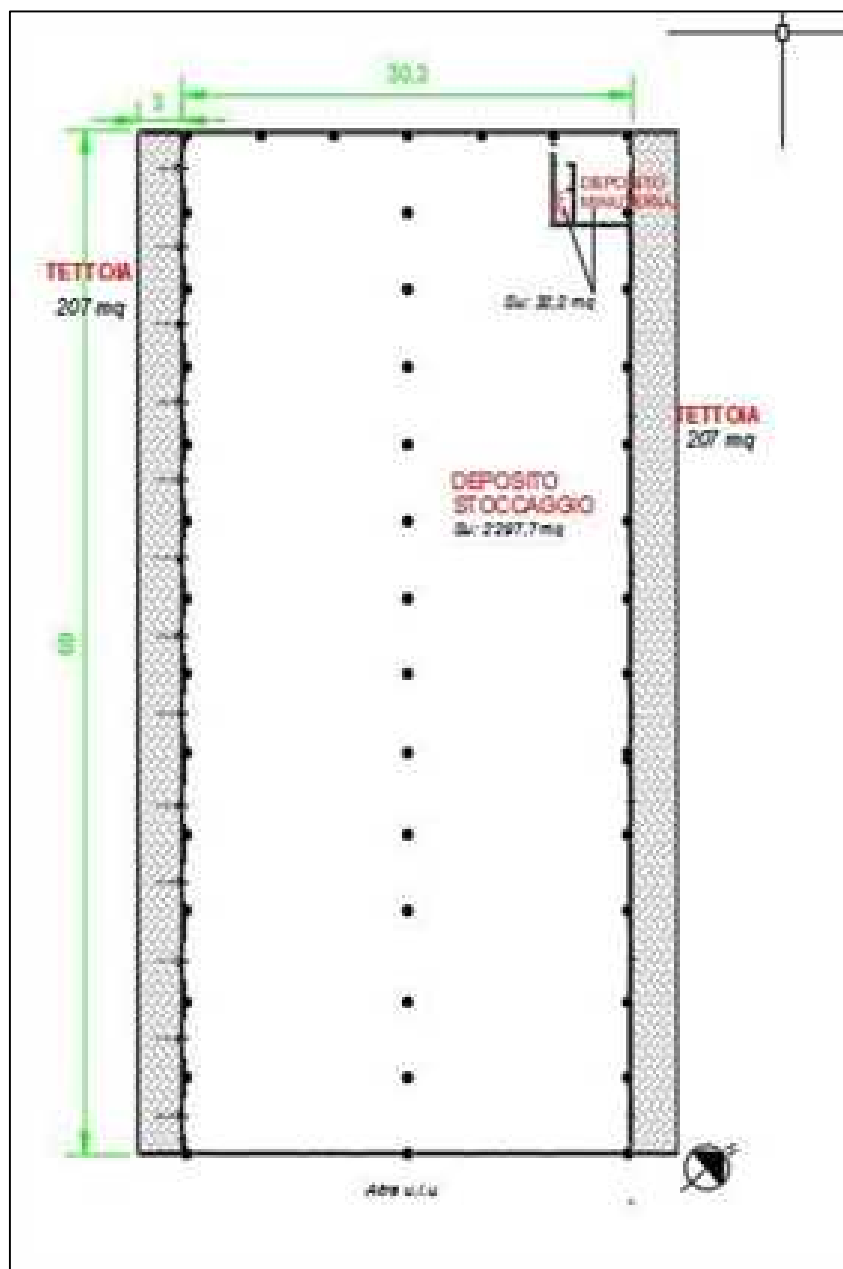


Figura 7 – Planimetria capannone in stima



Fotografia 1 – Particolare interno



Fotografia 2– Particolare interno



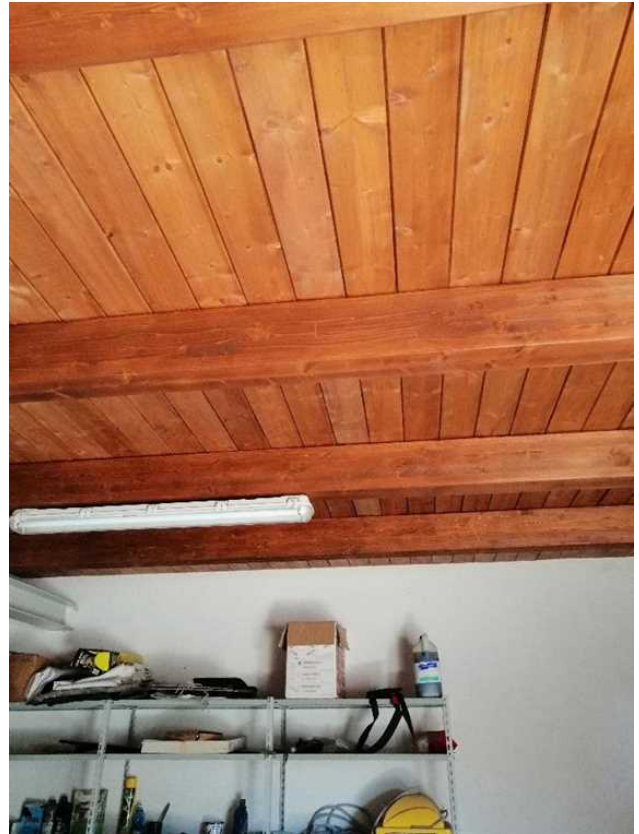
Fotografia 3 – Particolare interno



Fotografia 4– Particolare interno



Fotografia 5 – Deposito minuteria



Fotografia 6– Deposito minuteria



Fotografia 7 – Deposito minuteria



Fotografia 8– Particolare prospetto



Fotografia 9 – Particolare tettoia



Fotografia 10– Particolare prospetto



Fotografia 11 – Area esterna pertinenziale



Fotografia 12– Area esterna pertinenziale

**Quesito n.14**

<u>DESCRIZIONE</u>	Fabbricato industriale di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] e consistenza commerciale complessiva di 2'298 mq comprensiva di corte pertinenziale. L'immobile oggetto di pignoramento, dal punto di vista dell'inquadramento territoriale ed urbanistico, è situato nel comune di San Marco Argentano, precisamente in Contrada Corso, nella Zona Industriale del Fullone, area periferica destinata all'insediamento di attività industriali e produttive. La zona, de quo, dista circa 16 km dall'autostrada del Mediterraneo (svincolo Tarsia Nord) e 9 km dal centro urbano del Comune di San Marco Argentano.
<u>DATI CATASTALI</u>	COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO: FOGLIO 30, PARTICELLA 259, SUB 3, CATEGORIA D/8.
<u>TITOLARITA' GIURIDICA</u>	Proprietà per quota 1/1 piena proprietà
<u>PREZZO BASE</u>	587'000,00 euro
<u>NOTE</u>	Possibilità di realizzare dei lotti singoli per facilitarne la vendita. Si propone la seguente ipotesi di eventuale frazionamento: n.5 lotti di superficie utile ciascuno pari a 310 mq e valore di mercato €89'647 e di n.1 lotto con superficie utile pari a circa 466 mq e valore commerciale €134'765.

**Congedo esperto**

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e pertanto rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica composta da n. 32 dattiloscritte e n. 8 allegati, offrendo la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Casali del Manco, 24 Novembre 2021

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Ing. Deborah Iazzolino