

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

promossa ad istanza della
BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.

nei confronti delle

G.E.: *DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI*

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

UDIENZA GIURAMENTO: 5 APRILE 2016

COSENZA, GENNAIO 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. GIUSEPPE CHIAPPETTA



INDICE

1.0	Premessa	1
2.0	Risposta ai quesiti.....	5
2.1	Quesito n° 1 (Verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.).....	5
2.2	Quesito n° 2 (elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli).....	5
2.3	Quesito n° 3 (mappe censuarie).....	6
2.4	Quesito n° 4 (descrizione dell'immobile pignorato).....	6
	UBICAZIONE.....	6
	CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE.....	6
	SUPERFICI.....	7
	CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI.....	8
	EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.....	8
	CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE.....	8
	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	8
2.5	Quesito n° 5 (conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento).....	9
2.6	Quesito n° 6 (eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale).....	9
2.7	Quesito n° 7 (strumento urbanistico comunale).....	9
2.8	Quesito n° 8 (conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dichiarazione di agibilità).....	10
	CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.....	10
2.9	Quesito n° 9 (formazione di più lotti).....	12
2.10	Quesito n° 10 (immobile pignorato solo pro quota).....	12
2.11	Quesito n° 11 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi).....	12
2.12	Quesito n° 12 (immobile occupato dal coniuge separato).....	13
2.13	Quesito n° 13 (vincoli e diritti demaniali).....	13
2.13 bis	Quesito n° 13 bis (importo annuo delle spese).....	13
2.14	Quesito n° 14 (valore dell'immobile).....	13
	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	13
3.0	Prospetto riassuntivo	16
4.0	Conclusioni	17

ELENCO DEGLI ALLEGATI

<i>Allegato A</i>	<i>Verbale di sopralluogo;</i>
<i>Allegato B</i>	<i>Nota delle Industrie</i>
<i>Allegato C</i>	<i>Estratto di mappa catastale;</i>
<i>Allegato D</i>	<i>Visure e planimetria catastali;</i>
<i>Allegato E</i>	<i>Inquadramento territoriale;</i>
<i>Allegato F</i>	<i>Planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;</i>
<i>Allegato G</i>	<i>Documentazione fotografica;</i>
<i>Allegato H</i>	<i>Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare;</i>
<i>Allegato I</i>	<i>Siralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale di Rende;</i>



- Allegato L* *Richiesta di accesso formale agli atti amministrativi del comune di Rende;*
Allegato M *Titoli di provenienza;*
Allegato N *Documentazione urbanistica;*
Allegato O *Certificato di collaudo statico;*
Allegato P *Istanza di correzione Agenzia delle Entrate*



1.0 PREMESSA

Il giorno 15 marzo 2016, il G.E. dott.ssa Francesca Goggiamani nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Chiappetta, residente a Carolei alla via Calabria n° 9 e con studio professionale in Cosenza alla Via Pietro Colletta n° 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva contraddistinta con il n° 89/2015 del ruolo generale delle esecuzioni del Tribunale di Cosenza promossa ad istanza della "BCC Gestione Crediti S.p.A." nei confronti delle

Successivamente, con verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo del 5 aprile 2016 il sig. G.E. affidava allo scrivente l'incarico di redigere la presente relazione tecnica, da depositare in cancelleria, per dar risposta 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 20 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 (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

- 6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, 5° comma del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *Dica, nel caso in cui l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione di nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
- 11) *Accerti se l'immobile è libero o se è 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante, determinerà il valore locativo del bene;*
- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

- 13) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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). **Proceda**, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. **Indichi** il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.
- 15) **Riporti** in apposito foglio "riassuntivo" a parte (con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita):
- La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
 - Per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
 - Se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, si evidenzia in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. ha comunicato al creditore procedente e al debitore esecutato la data di inizio delle operazioni peritali nell'immobile oggetto di pignoramento. Le operazioni di sopralluogo, per come comunicato e documentato nel verbale di sopralluogo allegato sotto la lettera A, sono state svolte il giorno 27 giugno 2016.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale. Essendo il cespite in esame derivato dal frazionamento di altro di maggiore consistenza, il sottoscritto ha richiesto al sig. _____ legale rappresentante della società esecutata che si è reso disponibile in tal senso, di fornire la documentazione del frazionamento nonché quella urbanistica, così da rendere possibile

STUDIO DI INGEGNERIA Giuseppe Chiappetta
 via P. Colletta n° 4 - 87100 Cosenza - tel. 0984 825100 fax 0984 011084
 e-mail: ingegnerechiappetta@tiscali.it
 tel. cell. +39 393 3312178

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

la verifica dell'esatta consistenza planimetrica del cespite rimasto in proprietà alla debitrice a seguito dello stesso frazionamento.

Nonostante svariati solleciti, solo in data 18 settembre 2016 il sig. _____ comunicava (vedasi allegato B) di non essere riuscito a rinvenire detta documentazione; pertanto, si è reso necessario ricercare la documentazione presso gli uffici del Comune di Rende, richiedendo l'accesso agli atti relativi con estrazione di copia in data 19 settembre 2016. Dall'esame della documentazione resa in copia dal Comune di Rende il seguente 23 settembre, si è evidenziato che l'immobile risultava in atti ancora con la consistenza originariamente assentita, non rilevandosi negli stessi atti forniti in copia traccia di autorizzazioni relative al frazionamento di cui sopra. Si è quindi provveduto a un ulteriore accesso presso il comune di Rende, per meglio indagare sugli atti relativi all'immobile in valutazione, così da poter affermare con certezza l'esistenza o meno di ulteriori atti autorizzativi per il frazionamento, così come affermato dal legale rappresentante della Società esecutata.



2.0 RISPOSTA AI QUESITI**2.1 QUESITO N° 1 (VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.)**

Verificata, 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 20 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 (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione presente in atti (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) risulta completa.

Dalla certificazione notarile presente in atti si evince che l'immobile pignorato risulta di piena proprietà della società

, per esserle pervenuto dalla società

giusta atto di fusione per incorporazione a rogito del notaio Stanislao Amato del 25 gennaio 2006, rep. n. 108806, trascritto a Cosenza il 1° febbraio 2006 ai nn. 2755 R.P. e 3804 R.G.; pervenne alla società

dalla società per azioni denominata

giusta compravendita del terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto per atto di compravendita per notar Stanislao Amato del 3 agosto 1988, repertorio 24576, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 4 agosto 1988 ai nn. 17000 RG e 181491 RP.

Dall'esame della nota di trascrizione del pignoramento contenuta nel fascicolo e presentata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14 aprile 2015 ai nn. 8070 RG 6661 RP si evince che l'immobile in essa indicato **corrisponde a quello descritto nell'atto di pignoramento immobiliare del 19 marzo 2015**. In particolare, il pignoramento riguarda la piena proprietà di un capannone industriale sito nel Comune di Rende, individuato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 5, particella 798, sub 1, categoria D/1 – Contrada Coda di Volpe, piano T.

2.2 QUESITO N° 2 (ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI)

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Attualmente, dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del Codice di Procedura Civile presente in atti (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) risulta che nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) *ipoteca volontaria per € 1.100.000,00, a garanzia di mutuo fondiario della somma di € 550.000,00 della durata di anni 10 con atto per notar Stanislao Amato dell'11 gennaio 2006, rep. 108710, concessa a favore di Banca dei Due Mari di Calabria – Credito cooperativo Soc. Coop. A.R.L., con*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

sede in Terranova da Sibari (CS), codice fiscale 02574630782, contro
 oggi, per la piena proprietà dell'immobile individuato
 in Catasto Fabbricati del Comune di Rende al foglio 5, particella 798, sub I, iscritta il 13 gennaio
 2006 ai nn. 196 R.P. e 1692 R.G., rinegoziata nella durata per atto a rogito del notaio Stanislao
 Amato del 27 giugno 2012, rep. n. 118339/32236, annotato a Cosenza il 30 luglio 2012 ai nn. 1717
 R.P. e 19303 R.G.;

2.3 QUESITO N° 3 (MAPPE CENSUARIE)

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa dell'immobile in esame (allegato C), nonché la visura catastale storica e la planimetria in atti (allegato D).

2.4 QUESITO N° 4 (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO)

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

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Rende alla contrada Coda di Volpe s.n.c. (vedasi allegato E).

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

L'immobile in questione è un capannone industriale ad un piano fuori terra; esso è stato costruito in più fasi, risalendo per una porzione posta a sud all'anno 1975, e per la rimanente porzione posta a nord ad un ampliamento del 1989. Successivamente, dall'immobile originario di maggiore consistenza come sopra costruito, furono derivate per frazionamento due nuove unità, di cui quella posta ad ovest è quella in stima.

Il capannone non ha accesso da strade o spazi pubblici ma esclusivamente da un'area esterna privata dotata di proprio identificativo catastale e non compresa nel cespite pignorato; tale area, di proprietà dello stesso debitore esecutato, circonda il capannone sui tre lati liberi ed ha accesso carrabile dalla Via Cristoforo Colombo, che la costeggia lungo il lato sud. Pertanto, il terreno annesso al cespite pignorato è esclusivamente quello di sedime del fabbricato e lo stesso fabbricato non ha alcuna area pertinenziale esterna.

Il capannone è costruito con struttura portante in acciaio e risulta tamponato su tutti i lati con pannelli in lamiera zincata grecata, posti al di sopra di un muretto di altezza pari a circa un metro costruito in parte con calcestruzzo a facciavista ed in parte con blocchi di calcestruzzo; nella parte della tamponatura rivolta verso

STUDIO DI INGEGNERIA Giuseppe Chiappetta
 via P. Colletta n° 4 - 87100 Cosenza - tel. 0984 825100 fax 0984 011084
 e-mail: ingegnerechiappetta@tiscali.it
 tel. cell. +39 393 3312178

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

l'esterno è presente un nastro orizzontale costituito da lastre grecate in vetroresina traslucida per l'ingresso della luce diurna all'interno del capannone.

La copertura, del tipo a falde, è anch'essa formata da lastre in lamiera zincata grecata, con un nastro in lastre di vetroresina traslucida poste su ambedue le falde in prossimità del colmo per l'ingresso della luce.

All'interno del capannone si accede mediante 6 portoni industriali di tipo scorrevole con telaio in profili di acciaio e tamponati con pannelli di lamiera zincata grecata. L'ingresso principale è posto sul lato sud del fabbricato, un secondo ingresso contrapposto al principale sul lato nord, mentre i rimanenti sono posti ad ovest, sul lato lungo del capannone; l'altezza degli ingressi è pari a 5,70 mt, la larghezza di quelli ad ovest a 7,35 mt e di quelli a sud e nord a 4,80 mt.

All'interno del capannone, nella zona di fianco all'ingresso principale, è ubicata una struttura in muratura a due piani. Tale struttura è destinata ad uffici ed è composta da un vano al piano terra ed un vano e bagno al piano primo; i due piani sono collegati attraverso una scala interna a chiocciola realizzata in acciaio. L'accesso all'ufficio al piano terra avviene direttamente dall'esterno, attraverso una porta in acciaio posta di fianco all'ingresso principale del capannone; entrambi i piani sono dotati di finestre con infissi metallici con affaccio sia verso l'esterno che verso l'interno del capannone. I pavimenti degli uffici e del bagno sono realizzati con piastrelle di monocottura, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio; l'impianto elettrico è posto in tubazioni di pvc a vista.

La superficie interna del capannone è interamente rifinita con pavimento industriale in calcestruzzo; nella porzione posta a sud, vicino all'ingresso principale, sono presenti scivoli e cunicoli al di sotto del piano di calpestio, creati in funzione dell'attività di fonderia fino a poco tempo fa esercitata nell'immobile. Nella stessa zona sono tutt'ora presenti parti di linee di produzione e impianti per la fonderia, oramai abbandonati ed usurati dal tempo; nella campata successiva a quella su cui è posto l'ingresso principale è ubicato un carro ponte, con carrelli scorrevoli nella direzione est-ovest.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è pessimo; l'impianto elettrico all'interno del capannone, costruito in funzione dell'attività di fonderia, è ormai fatiscente e non idoneo a qualsiasi utilizzo dell'immobile; i pannelli di lamiera zincata della tamponatura e della copertura presentano in più punti corrosione passante e per tale motivo causano copiose infiltrazioni di acque meteoriche in occasione di eventi piovosi; mancano o sono irrimediabilmente danneggiati i pannelli di tamponatura in vetroresina traslucida in alcune zone del nastro orizzontale per l'illuminazione.

SUPERFICI

L'immobile ha una superficie lorda (al lordo delle pareti esterne e di divisione) di 5.079 mq, di cui 5.050 mq al piano terra destinato a lavorazione ed ufficio e 29 mq al piano soppalco destinato ad ufficio. La superficie complessiva calpestabile è di mq 5.014, di cui 4.990 mq al piano terra e 24 mq al piano soppalco (vedasi planimetria di cui all'allegato F).

STUDIO DI INGEGNERIA Giuseppe Chiappetta
via P. Colletta n° 4 - 87100 Cosenza - tel. 0984 825100 fax 0984 011084
e-mail: ingegnerechiappetta@tiscali.it
tel. cell. +39 393 3312178



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI

L'immobile confina ad est con un altro capannone di proprietà della società
e sui rimanenti lati con terreni di proprietà della stessa società

L'immobile è riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- Comune di Rende, foglio 5, p.lla 798 sub 1, contrada Coda di Volpe snc, piano T, Z.C.2 categ. D/I, R.C. € 5.818,00.

L'estratto di mappa catastale è allegato sotto la lettera C; la planimetria e le visure catastali sotto la lettera D.

EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'immobile non ha pertinenze o parti condominiali.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Il capannone industriale, ad un solo piano fuori terra, è costituito da struttura metallica intelaiata, formata da 12 telai longitudinali (direzione nord-sud) e 7 telai trasversali (direzione est-ovest); le campate dei telai longitudinali hanno dimensione pari a 15,00 m, quelle dei telai trasversali dimensione variabile tra 5,00 e 10,00 m.

L'altezza del capannone è pari a 10,20 mt alla linea di gronda ed a 11,50 mt all'intradosso della trave di colmo. La struttura ha forma rettangolare avente dimensioni di 90,28 mt lungo la direzione longitudinale e 55,28 mt lungo quella trasversale.

La struttura dei telai è costituita da pilastri HEA ad ali larghe parallele e trasversi di tipo IPE; la copertura in lamiera grecata zincata è supportata da profilati in acciaio con sezione ad omega.

La zona uffici, di forma rettangolare avente dimensioni pari a mt 4,50 per 6,50, ha struttura portante in muratura con orizzontamenti laterocementizi ed è composta da due piani fuori terra.

Ad integrazione delle sopra riportate descrizioni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata con la lettera G).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il capannone è ubicato nella zona nord del comune di Rende, posta nelle immediate vicinanze (circa un chilometro) del confinante comune di Montalto Uffugo, immediatamente ad est del rilevato ferroviario della linea Cosenza Paola e della strada provinciale SP 241.

Il contesto è formato edifici produttivi intercalati da ampi spazi ancora inedificati; la maggior parte degli edifici presenti, perlopiù ad un piano fuori terra e con la tipologia di capannone, è dotata di ampi spazi esterni fruibili per l'esercizio dell'attività. Nella zona ad ovest dell'edificio in esame, oltre il rilevato ferroviario e lungo la strada provinciale SP 241, sono presenti diversi piccoli fabbricati residenziali, alcuni con tipologia di



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

villette a schiera e di recente realizzazione, ed altri con tipologia di palazzine e di epoca maggiormente risalente; lungo la SP 241 sono altresì presenti attività commerciali di vicinato e di ristorazione.

La zona risulta ben servita dal tessuto viario: la via Cristoforo Colombo, in fregio alla quale è ubicato l'edificio in esame, risulta facilmente raggiungibile attraverso la strada provinciale SP 241 sia da nord, dallo svincolo autostradale dell'A3 SA-RC per Montalto Uffugo distante circa cinque chilometri, sia da sud, dallo svincolo autostradale per Rende – Cosenza Nord distante circa 3 km. (vedasi allegato E).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate identifica la zona come "Zona OMI D6", con tipologia prevalente adibita ad "Abitazioni civili" con destinazione residenziale; le quotazioni OMI della zona per la tipologia "capannoni industriali" sono riportate nell'allegato H. Si precisa che tale zona è comunque limitrofa a quella individuata come "Zona OMI D5", nella quale risulta prevalente la tipologia di capannoni industriali con destinazione produttiva; le quotazioni in tale zona limitrofa sono pressoché identiche a quelle come sopra individuate.

2.5 QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

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 relativa 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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, fatta eccezione per la rendita catastale che, a seguito di variazione del 15/06/2016 prot. N° CS0089256 in atti dal 15/06/2016, è stata rideterminata, ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015, in attuali € 5.818,00 in sostituzione della rendita catastale di € 11.010,00 indicata.

2.6 QUESITO N° 6 (EVENTUALI DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

L'immobile risulta regolarmente dichiarato in Catasto Fabbricati, ma in fase di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; tali difformità consistono nell'errata rappresentazione della pilastratura interna al capannone e nella mancata rappresentazione del locale wc al primo piano della zona ufficio.

Pertanto, sarà necessario operare le opportune correzioni planimetriche, ripresentando presso i competenti uffici del catasto la planimetria corretta; le spese necessarie per la correzione delle planimetrie ammontano sommariamente ad € 700,00 (euro settecento/00) comprensive di cassa di previdenza ed I.V.A.

2.7 QUESITO N° 7 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

STUDIO DI INGEGNERIA Giuseppe Chiappetta
via P. Colletta n° 4 - 87100 Cosenza - tel. 0984.825100 fax 0984.011084
e-mail: ingegnerechiappetta@iscali.it
tel. cell. +39 393 3312178



Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Rende, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in "Zona Omogenea D2", definita "zona destinata ad interventi produttivi", con destinazione prevalentemente produttiva e industriale (vedasi stralcio N.T.A. allegato sotto la lettera I).

In tale zona, oltre all'edificazione di edifici destinati alla produzione, è consentita anche la realizzazione di uffici e strutture destinate al soggiorno diurno degli addetti e la realizzazione dell'abitazione di proprietà e del personale di sorveglianza (questi ultimi solo se di pertinenza a servizio dell'opificio che ospita l'attività produttiva ed entro alcuni limiti) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- RC (Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto edificatorio) = 40% (2/5)
- H (altezza massima) = mt. 11.00
- RI (Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la distanza tra edifici in proprietà private) = come definito all'Art. 23.1
- DS (distanza minima dal ciglio delle strade) = 15 mt
- SM (Superficie minima del lotto edificatorio) = mq 2.000

e di tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

2.8. QUESITO N° 8 (CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, 5° comma del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In data 19 settembre 2016, a seguito di nota del debitore esecutato con la quale veniva comunicata l'impossibilità di reperire la documentazione urbanistica richiesta, il sottoscritto CTU ha provveduto a inoltrare al Comune di Rende istanza di accesso formale agli atti amministrativi per estrarre copia di quanto necessario per valutare la conformità urbanistica del cespite in esame (vedasi allegato L).

Successivamente, dopo comunicazione del comune della messa a disposizione degli atti, il sottoscritto si è recato presso il settore urbanistica dello stesso comune in data 22 settembre, 23 settembre e 24 novembre.

Nelle prime due visite si è presa visione ed estratta copia della documentazione relativa ai seguenti atti autorizzativi, riportati nei titoli di provenienza del bene e nell'atto di cessione di una parte dell'edificio originario ad altra proprietà (compravendita rep. 99014 del 28/12/2002 per notar Stanislao Amato, in copia tra

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

i titoli di provenienza del bene riportati nell'allegato M): *Concessione Edilizia n° 55 del 28/11/1975; Concessione Edilizia n° 93 del 26/06/1989; Concessione Edilizia n° 166 del 25/09/1991; Concessione Edilizia n° 201 del 22/11/1991*. Si è riscontrato che le concessioni edilizie 166/1991 e 201/1991 si riferiscono rispettivamente alla "Costruzione di un fabbricato per servizi ed uffici ed abitazione custode" ed alla "Costruzione di una cabina elettrica" facenti parte del complesso produttivo ma non del cespite pignorato.

Nella terza ed ultima visita si è approfondita la ricerca di atti autorizzativi della divisione del cespite originario in due unità, della cui esistenza era quasi certo il debitore esecutato; nessuna documentazione è stata reperita in tal senso. La documentazione urbanistica estratta è allegata sotto la lettera N.

La **Concessione Edilizia n° 55** prot. n° 13603 del 28/11/1975 prevedeva la realizzazione di un opificio industriale composto da un nuovo fabbricato uffici rettangolare prospiciente la Via Cristoforo Colombo e parallelo ad essa e da due nuovi capannoni industriali per un totale di 9388 mq, nonché la ristrutturazione di un fabbricato esistente da adibire ad abitazione del personale di custodia.

L'opificio venne realizzato solo in parte; in particolare delle opere assentite venne realizzato un solo capannone industriale, di forma rettangolare con dimensioni pari a mt 106,00 per mt 31,00, posto con il lato lungo parallelo alla via Cristoforo Colombo. Per quanto costruito venne rilasciata **certificazione di agibilità prot. n° 566 del 26/06/1988**.

Successivamente, con **Concessione Edilizia n° 93** prot. n° 363 del 26/06/1989 venne assentita la costruzione di un **capannone da realizzare in ampliamento a quello esistente**, posto nella parte a nord di quest'ultimo, con forma rettangolare delle dimensioni pari a mt 111,30 per mt 60,00. La parte ampliata venne sottoposta a **collaudo statico**, depositato presso il Settore Tecnico Decentrato n° 34 di Cosenza dell'assessorato ai Lavori Pubblici della regione Calabria con prot. 3603 del 15 aprile 1999 (vedasi allegato O). In atti **non risulta rilasciata certificazione di agibilità per la parte ampliata**.

Infine, presumibilmente nell'anno 2002 (da dichiarazione del debitore esecutato), mediante una parete interna sviluppantesi dal prospetto sud a quello nord **il capannone come sopra costruito ed ampliato venne suddiviso in due unità immobiliari**, una posta sul lato est e l'altra, consistente nel cespite pignorato, sul lato ovest.

Dall'esame degli atti prelevati presso il settore urbanistica del comune di Rende sono emerse **le seguenti irregolarità urbanistiche e difformità della costruzione dalle autorizzazioni sopra menzionate**:

- non esiste titolo abilitativo per l'avvenuto frazionamento dell'originario capannone in due distinte unità;
- il blocco in muratura destinato ad uffici non è riportato sugli elaborati assentiti;
- sul prospetto ovest del fabbricato sono presenti quattro ingressi carrabili non riportati sugli elaborati assentiti.



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

Le irregolarità e le difformità riscontrate risultano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47. In particolare, per tutte le difformità e irregolarità evidenziate non risultano ad oggi accertamenti d'ufficio e tantomeno irrogazioni di sanzioni; pertanto, ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 sarà possibile ottenere i permessi in sanatoria poiché gli abusi riscontrati sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.

I costi per ottenere le autorizzazioni in sanatoria, comprensivi delle spese per le oblazioni, di quelle per le pratiche amministrative e degli onorari tecnici ammontano sommariamente ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

2.9 QUESITO N° 9 (FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non si ritiene economicamente conveniente suddividere il capannone in più unità. Pertanto, l'immobile in oggetto dovrà essere venduto nello stato in cui si trova, in unico lotto.

2.10 QUESITO N° 10 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, nel caso in cui l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario all'identificazione di nuovi confini; nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

L'immobile è pignorato per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

2.11 QUESITO N° 11 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante, determinerà il valore locativo del bene.

L'immobile è attualmente occupato dalla società proprietaria che lo utilizza per la produzione di pellet da riscaldamento.

Come sopra riportato, l'immobile è pervenuto in piena proprietà alla società
dalla società giusta atto di fusione per
incorporazione a rogito del notaio Stanislao Amato del 25 gennaio 2006, rep. n. 108806, trascritto a Cosenza
il 1° febbraio 2006 ai nn. 2755 R.P. e 3804 R.G.; pervenne alla società
dalla
società per azioni denominata giusta

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO-PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

compravendita del terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto per atto di compravendita per notar Stanislao Amato del 3 agosto 1988, repertorio 24576, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 4 agosto 1988 ai nn. 17000 RG e 181491 RP.

I titoli di provenienza sono allegati sotto la lettera M.

2.12 QUESITO N° 12 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario, debitore esecutato.

2.13 QUESITO N° 13 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

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

L'immobile non risulta essere soggetto a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico.

2.13 BIS QUESITO N° 13 BIS (IMPORTO ANNUO DELLE SPESE)

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Trattasi di immobile autonomo, senza spese fisse di gestione o manutenzione o condominiali.

2.14 QUESITO N° 14 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima va preliminarmente osservato che il mercato immobiliare di edifici industriali quali quello in esame (categoria catastale D/1 - Opificio) è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni; pertanto, per la stima richiesta sono da escludere metodi di tipo comparativo, essendo impossibile recuperare dati di vendita significativi relativi ad immobili comparabili per ubicazione e tipologia.

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

Quanto osservato suggerisce di ricercare il valore commerciale dell'immobile tramite il **costo di produzione** dello stesso immobile, eventualmente ridotto in funzione di quanto esso è vetusto, del suo stato di manutenzione e della sua obsolescenza.

Formalmente, il costo di produzione di un immobile P è dato dal suo costo di costruzione C_T , dagli oneri finanziari, di concessione, professionali O , dal valore di mercato dell'area di sedime e di corte o comunque impegnata dalla costruzione V_a e dall'utile imprenditoriale U :

$$P = C_T + O + V_a + U.$$

Prescindendo da calcoli analitici, si è stimato il costo di produzione utilizzando come addendi quei valori riscontrabili nei prezziari locali ed in bibliografia (prezziari regionali, determinazione dei costi convenzionali dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza), nonché conosciuti per la pratica professionale svolta nella qualità di progettista e direttore dei lavori di interventi edilizi sul territorio. In particolare, considerando che **il terreno annesso al capannone è esclusivamente quello di sedime del fabbricato e che lo stesso capannone non ha accesso da strade o spazi pubblici ma esclusivamente da un'area esterna privata non compresa nel cespite pignorato**, ed inoltre che si tratta di capannone a struttura metallica con tamponamenti e coperture leggere in lamiera ed altezza pari a 10 mt, il costo di produzione unitario stimato P è pari a 330,00 €/mq. Tale valore risulta lievemente inferiore a quello minimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; la differenza trova giustificazione nella mancanza per il cespite pignorato dell'area esterna pertinenziale, circostanza di grave pregiudizio per tale tipologia di immobile.

Per giungere al valore commerciale del cespite, il costo unitario di produzione individuato andrà ridotto per come sopra specificato; in particolare:

- **coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale** – l'immobile è stato costruito nell'anno 1975 ed ampliato nell'anno 1989, per cui la sua età può considerarsi mediamente pari a 35 anni. Il calcolo del deprezzamento può essere effettuato attraverso la formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D_V = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove D è il deprezzamento percentuale ed A la percentuale dell'età del bene rispetto alla sua vita utile. Considerando una vita utile di 100 anni, il deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale sarà pari a:

$$D_V = \frac{\left(100 \frac{35}{100} + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 18,75\%$$

da cui deriva un coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale pari a:

$$C_V = 100\% - D_V = 100\% - 18,75\% = 81,25\%$$



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

- **coefficiente di deprezzamento per stato manutentivo** – il fabbricato versa in pessimo stato manutentivo, essendo necessari interventi straordinari di rifacimento della copertura, delle tamponature e degli impianti. Il coefficiente di deprezzamento per stato manutentivo sarà assunto pari a:

$$C_M = 70,00\%$$

Pertanto, applicando i su esposti coefficienti, il costo unitario di produzione ridotto sarà pari a:

$$P_R = P \times C_V \times C_M = € 350,00 \times 81,25\% \times 70,00\% = € 188,00 \text{ in C.T.}$$

Essendo la superficie commerciale del capannone 5.079 mq, si giunge ad un valore complessivo pari a:

$$V = (5.079 \text{ mq} \times 188,00 \text{ €/mq}) = € 954.852,00$$

Detraendo i costi per sanare le difformità urbanistiche riscontrate si giungerà ad un **valore commerciale dell'immobile** pari a:

$$V_c = € 954.852,00 - € 5.000,00 = € 949.852,00$$

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti si avrà che il valore finale del bene è pari a:

$$V_{FINALE} = € 807.000,00 \text{ IN C.T.}$$

(EURO OTTOCENTOSETTEMILA/00)

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

3.0 PROSPETTO RIASSUNTIVO

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte (con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita):

- La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- Per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- Se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, si evidenzia in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/15 DEL R.G.E.
 promossa ad istanza della
BBC GESTIONE CREDITI S.P.A.
 nei confronti delle

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RENDE, ALLA CONTRADA CODA DI VOLPE.
 L'IMMOBILE È UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON STRUTTURA PORTANTE IN ACCIAIO E TAMPONATURA E COPERTURA IN LAMIERA GRECATA; RISULTA COMPOSTO DA UN'AMPIA ZONA LAVORAZIONE E DEPOSITO AD UN PIANO FUORI TERRA NELLA QUALE È COMPRESA UNA STRUTTURA IN MURATURA A DUE PIANI DESTINATA AD UFFICI.

L'IMMOBILE NON HA AREE ESTERNE PERTINENZIALI E, PERTANTO, NON HA ACCESSO DA STRADE O SPAZI PUBBLICI MA ESCLUSIVAMENTE DA UN'AREA ESTERNA PRIVATA DOTATA DI PROPRIO IDENTIFICATIVO CATASTALE E NON COMPRESA NEL CESPITE PIGNORATO.

LA SUA SUPERFICIE LORDA (AL LORDO DELLE PARETI ESTERNE E DI DIVISIONE) È DI 5.079 MQ, DI CUI 5.050 MQ AL PIANO TERRA DESTINATO A LAVORAZIONE ED UFFICIO E 29 MQ AL PIANO SOPPALCO DESTINATO AD UFFICIO. LA SUPERFICIE COMPLESSIVA CALPESTABILE È DI MQ 5.014, DI CUI 4.990 MQ AL PIANO TERRA E 24 MQ AL PIANO SOPPALCO.

L'IMMOBILE CONFINA AD EST CON ALTRO CAPANNONE DELLA SOCIETÀ
 E SUI RIMANENTI LATI CON TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE, IN DITTA
 AL FOGLIO 5, PARTICELLA 798, SUB 1, CATEGORIA D/1, RENDITA
 CATASTALE EURO 5.818,00, CONTRADA CODA DI VOLPE SNC, PIANO T.

L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA DI PIENA PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ
 , PER ESSERLE PERVENUTO DALLA SOCIETÀ

GIUSTA ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO STANISLAO AMATO DEL 25 GENNAIO 2006, REP. N. 108806, TRASCRITTO A COSENZA IL 1° FEBBRAIO 2006 AI NN. 2755 R.P. E 3804 R.G.

NELL'IMMOBILE SONO STATE RISCOSE LIEVI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE, PER LE QUALI È POSSIBILE RICHIEDERE AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA; I COSTI DELLA NECESSARIA SANATORIA SONO STATI DETTRATI DAL PREZZO BASE. L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ PRESENTARE DOMANDA DI PERMESSO IN SANATORIA ENTRO CENTOVENTI GIORNI DALLA NOTIFICA DEL DECRETO EMESSO DALLA AUTORITÀ GIUDIZIARIA.

L'IMMOBILE È ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E SU DI ESSO NON RISULTANO VINCOLI DI ALCUN TIPO.

PREZZO BASE

€ **807.000,00**
 (EURO OTTOCENTOSETTEMILA/00)

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

4.0 CONCLUSIONI

Al fine di poter rispondere esaurientemente ad ogni quesito è stato necessario accedere più volte agli atti amministrativi presso i competenti uffici, con dilatazione dei tempi necessari per portare a termine la consulenza.

In fase di accertamento presso gli uffici dell'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza (catasto) si è riscontrata la presenza di una incongruenza sulla particella catastale identificativa del cespite pignorato, giacché risultava in atti una seconda unità immobiliare, oltre quella oggetto di pignoramento, identificata come sub 2. Si è accertato che tale subalterno apparteneva ad altra particella catastale e si è pertanto inoltrata istanza di rettifica e cancellazione del subalterno erroneamente riportato nella particella del cespite pignorato. L'istanza è stata evasa, come risulta dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate allegata con la lettera P.



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/2015 DEL R.G.E.

promossa ad istanza della
BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.

nei confronti delle

G.E.: DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI

INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

COSENZA, NOVEMBRE 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. GIUSEPPE CHIAPPETTA



INDICE

1.0	Premessa	1
2.0	Risposte ai quesiti (sostitutive di quelle riportate nella relazione originaria)	2
2.11	Quesito n° 11 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	2
2.14	Quesito n° 14 (valore dell'immobile)	3
	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	3
3.0	Prospetto riassuntivo	6

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato Q *Contratto di locazione ed attestato Agenzia delle Entrate;*



STUDIO DI INGEGNERIA

Giuseppe Chiappetta

1.0 PREMESSA

La presente relazione è stata richiesta con provvedimento del G.E. dott.ssa Francesca Goggiamani del 12 ottobre 2017, al fine di integrare la relazione di stima redatta nel mese di gennaio 2017 dal sottoscritto ing. Giuseppe Chiappetta, residente a Carolei alla via Calabria n° 9 e con studio professionale in Cosenza alla Via Pietro Colletta n° 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva contraddistinta con il n° 89/2015 del ruolo generale delle esecuzioni del Tribunale di Cosenza, promossa ad istanza della "BCC Gestione Crediti S.p.A." nei confronti delle

L'integrazione si è resa necessaria per considerare nella stima un contratto di locazione, segnalato dal delegato ed opponibile alla procedura, non segnalato nella relazione originaria del gennaio 2017; di seguito sono riportate le risposte ai quesiti che risultano influenzati dalla anzidetta locazione, da intendersi sostitutive alle risposte riportate nella relazione originaria del gennaio 2017.



2.0 RISPOSTE AI QUESITI (SOSTITUTIVE DI QUELLE RIPORTATE NELLA RELAZIONE ORIGINARIA)**2.11 QUESITO N° 11 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)**

Accerti se l'immobile è libero o se è 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante, determinerà il valore locativo del bene

L'immobile è attualmente occupato in parte dalla società proprietaria
ed in parte dalla società locataria

Come sopra riportato, l'immobile è pervenuto in piena proprietà alla società
dalla società

giusta atto di fusione per
incorporazione a rogito del notaio Stanislao Amato del 25 gennaio 2006, rep. n. 108806, trascritto a Cosenza
il 1° febbraio 2006 ai nn. 2755 R.P. e 3804 R.G.; pervenne alla società
dalla
società per azioni denominata
giusta
compravendita del terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto per atto di compravendita per notar Stanislao
Amato del 3 agosto 1988, repertorio 24576, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Cosenza il 4 agosto 1988 ai nn. 17000 RG e 181491 RP. I titoli di provenienza sono allegati sotto la lettera M.

La società proprietaria occupa la zona destinata ad uffici e
gran parte della zona lavorazione, a partire dalla facciata posta a sud, per complessive 5 campate procedendo
verso nord; dei complessivi 5079 mq risultano utilizzati dalla società proprietaria circa 4279 mq, occupati
dalle fatiscenti linee di produzione della fonderia.

Con contratto di locazione intervenuto tra il sig. in qualità di legale rappresentante
della società proprietaria, e lo stesso sig. in qualità di legale rappresentante della società
locataria, è stata ceduta in locazione una porzione di immobile di circa 800 mq, posta
nell'ultima campata sul lato nord; tale superficie, munita di un portone industriale sul prospetto nord ed uno
sul prospetto ovest, viene utilizzata dalla locataria per la produzione di pellet di legno.

Il contratto di locazione è stato sottoscritto in data 2 gennaio 2015 e risulta registrato presso l'Ufficio
Territoriale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate in data 30 gennaio 2015, al n. 574 della serie 3T; la
locazione decorre dal 1 gennaio 2015 ed ha scadenza fissata al 31 dicembre 2021, con canone annuo di €
9.600,00 oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00 oltre I.V.A. cadauna entro il giorno 5 di
ciascun mese. In contratto si prevede la riconsegna dell'immobile alla parte locatrice alla data di
scadenza, il tacito rinnovo della locazione per egual periodo in assenza di disdetta, nonché la facoltà sia per
la parte locatrice che per la parte locataria di recedere anticipatamente con preavviso di mesi tre.

Il contratto di locazione, allegato in copia sotto la lettera Q unitamente all'attestato dell'Agenzia delle
Entrate, ha data certa (2 gennaio 2015) anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (14 aprile 2015) e
risulta, pertanto, opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione mensile per immobili simili a quello in esame, riscontrabile nella zona di ubicazione del capannone, varia da un minimo di 1,00 €/mq ad un massimo di 1,50 €/mq. Tali valori, peraltro, sono comparabili con il valore minimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato H della perizia), pari a 2,00 €/mq, che, applicando gli stessi coefficienti di deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale (81.25%) e di deprezzamento per stato manutentivo (70%) utilizzati nella stima del valore commerciale, si riduce a circa 1.14 €/mq; si evidenzia che la scelta di applicare il valore minimo tra quelli OMI è dettata dalla mancanza per il cespite pignorato dell'area esterna pertinenziale, circostanza di grave pregiudizio per tale tipologia di immobile. Alla luce di quanto detto, si può affermare che **il canone di locazione mensile pattuito nel contratto in essere, pari ad 1,00 €/mq (800 € per 800 mq) risulta congruo ed allineato ai valori di mercato.**

2.14 QUESITO N° 14 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se di sposta 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). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima va preliminarmente osservato che il mercato immobiliare di edifici industriali quali quello in esame (categoria catastale D/1 - Opificio) è caratterizzato da un esiguo numero di transazioni; pertanto, per la stima richiesta sono da escludere metodi di tipo comparativo, essendo impossibile recuperare dati di vendita significativi relativi ad immobili comparabili per ubicazione e tipologia.

Quanto osservato suggerisce di ricercare il valore commerciale dell'immobile tramite il **costo di produzione** dello stesso immobile, eventualmente ridotto in funzione di quanto esso è vetusto, del suo stato di manutenzione e della sua obsolescenza.

Formalmente, il costo di produzione di un immobile P è dato dal suo costo di costruzione C_T , dagli oneri finanziari, di concessione, professionali O , dal valore di mercato dell'area di sedime e di corte o comunque impegnata dalla costruzione V_a e dall'utile imprenditoriale U :

$$P = C_T + O + V_a + U$$

Prescindendo da calcoli analitici, si è stimato il costo di produzione utilizzando come addendi quei valori riscontrabili nei prezziari locali ed in bibliografia (prezziari regionali, determinazione dei costi convenzionali dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza), nonché conosciuti per la pratica professionale svolta nella qualità di progettista e direttore dei lavori di interventi edilizi sul territorio. In particolare, considerando che **il terreno annesso al capannone è esclusivamente quello di sedime del fabbricato e che lo stesso capannone non ha**



accesso da strade o spazi pubblici ma esclusivamente da un'area esterna privata non compresa nel cespite pignorato, ed inoltre che si tratta di capannone a struttura metallica con tamponamenti e coperture leggere in lamiera ed altezza pari a 10 mt, il costo di produzione unitario stimato P è pari a 330,00 €/mq. Tale valore risulta lievemente inferiore a quello minimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; la differenza trova giustificazione nella mancanza per il cespite pignorato dell'area esterna pertinenziale, circostanza di grave pregiudizio per tale tipologia di immobile.

Per giungere al valore commerciale del cespite, il costo unitario di produzione individuato andrà ridotto per come sopra specificato; in particolare:

- **coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale** – l'immobile è stato costruito nell'anno 1975 ed ampliato nell'anno 1989, per cui la sua età può considerarsi mediamente pari a 35 anni. Il calcolo del deprezzamento può essere effettuato attraverso la formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D_v = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove D è il deprezzamento percentuale ed A la percentuale dell'età del bene rispetto alla sua vita utile. Considerando una vita utile di 100 anni, il deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale sarà pari a:

$$D_v = \frac{\left(100 \frac{35}{100} + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 18,75\%$$

da cui deriva un coefficiente di deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale pari a:

$$C_v = 100\% - D_v = 100\% - 18,75\% = 81,25\%$$

- **coefficiente di deprezzamento per stato manutentivo** – il fabbricato versa in pessimo stato manutentivo, essendo necessari interventi straordinari di rifacimento della copertura, delle tamponature e degli impianti. Il coefficiente di deprezzamento per stato manutentivo sarà assunto pari a:

$$C_M = 70,00\%$$

Pertanto, applicando i su esposti coefficienti, il costo unitario di produzione ridotto sarà pari a:

$$P_R = P \times C_v \times C_M = € 350,00 \times 81,25\% \times 70,00\% = € 188,00 \text{ in C.T.}$$

Per la parte di immobile locata con contratto opponibile alla procedura esecutiva occorre operare una ulteriore riduzione al costo di produzione così determinato; infatti, gli immobili locati, anche se a canone ed a durata liberi e remunerativi, scontano un ribasso nella quotazione di mercato quale conseguenza del restringimento della cerchia della domanda, essendo a priori esclusi come potenziali acquirenti le persone interessate ad immobili liberi. Se si riduce la domanda, per la nota legge di mercato, si riduce il prezzo. In accordo con le indicazioni contenute nel "Consulente Immobiliare" del gruppo "ilSole24ORE", la riduzione



può essere operata applicando un coefficiente di differenziazione pari a 0,85, valido per immobile produttivo e con contratto di locazione a scadenza (si considera tale circostanza in virtù della facoltà della parte locatrice, espressamente prevista nel contratto di locazione in essere, di recedere anticipatamente con preavviso di mesi tre). Pertanto, il costo unitario di produzione ridotto da applicare alla superficie locata sarà pari a:

$$P_{R\text{locata}} = P_R \times 0,85 = 188,00 \times 0,85 = \text{€ } 160,00 \text{ in C.T.}$$

Essendo la superficie commerciale del capannone 5.079 mq, dei quali rispettivamente 4.279 mq liberi e 800 mq locati, si giunge ad un valore complessivo pari a:

$$V = (4.279 \text{ mq} \times 188,00 \text{ €/mq}) + (800 \text{ mq} \times 160,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 932.452,00$$

Detraendo i costi per sanare le difformità urbanistiche riscontrate si giungerà ad un **valore commerciale dell'immobile pari a:**

$$V_c = \text{€ } 932.452,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 927.452,00$$

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti si avrà che il valore finale del bene è pari a:

$$V_{\text{FINALE}} = \text{€ } 788.000,00 \text{ IN C.T.}$$

(EURO SETTECENTOTTANTOTTOMILA/00)



3.0 PROSPETTO RIASSUNTIVO

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte (con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita):

- La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- Per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- Se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, si evidenzino in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 89/15 DEL R. G. E.
promossa ad istanza della
BBC GESTIONE CREDITI S.P.A.
nei confronti delle

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RENDE, ALLA CONTRADA CODA DI VOLPE.

L'IMMOBILE È UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON STRUTTURA PORTANTE IN ACCIAIO E TAMPONATURA E COPERTURA IN LAMIERA GRECATA; RISULTA COMPOSTO DA UN'AMPIA ZONA LAVORAZIONE E DEPOSITO AD UN PIANO FUORI TERRA NELLA QUALE È COMPRESA UNA STRUTTURA IN MURATURA A DUE PIANI DESTINATA AD UFFICI.

L'IMMOBILE NON HA AREE ESTERNE PERTINENZIALI E, PERTANTO, NON HA ACCESSO DA STRADE O SPAZI PUBBLICI MA ESCLUSIVAMENTE DA UN'AREA ESTERNA PRIVATA DOTATA DI PROPRIO IDENTIFICATIVO CATASTALE E NON COMPRESA NEL CESPITE PIGNORATO.

LA SUA SUPERFICIE LORDA (AL LORDO DELLE PARETI ESTERNE E DI DIVISIONE) È DI 5.079 MQ, DI CUI 5.050 MQ AL PIANO TERRA DESTINATO A LAVORAZIONE ED UFFICIO E 29 MQ AL PIANO SOPPALCO DESTINATO AD UFFICIO. LA SUPERFICIE COMPLESSIVA CALPESTABILE È DI MQ 5.014, DI CUI 4.990 MQ AL PIANO TERRA E 24 MQ AL PIANO SOPPALCO.

L'IMMOBILE CONFINA AD EST CON ALTRO CAPANNONE DELLA SOCIETÀ
E SUI RIMANENTI LATI CON TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RENDE, IN DITTA
, AL FOGLIO 5, PARTICELLA 798, SUB. I, CATEGORIA D/1, RENDITA
CATASTALE EURO 5.818,00, CONTRADA CODA DI VOLPE SNC, PIANO T.

L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA DI PIENA PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ
PER ESSERLE PERVENUTO DALLA SOCIETÀ

GIUSTA ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE A ROGITO DEL NOTAIO STANISLAO AMATO DEL 25 GENNAIO 2006, REP. N. 108806, TRASCRITTO A COSENZA IL 1° FEBBRAIO 2006 AI NN. 2755 R.P. E 3804 R.G.

NELL'IMMOBILE SONO STATE RISCOSE LIEVI DIFFORMITÀ RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE, PER LE QUALI È POSSIBILE RICHIEDERE AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA; I COSTI DELLA NECESSARIA SANATORIA SONO STATI DETRATTI DAL PREZZO BASE. L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ PRESENTARE DOMANDA DI PERMESSO IN SANATORIA ENTRO CENTOVENTI GIORNI DALLA NOTIFICA DEL DECRETO EMESSO DALLA AUTORITÀ GIUDIZIARIA.

L'IMMOBILE È ATTUALMENTE OCCUPATO IN PARTE DALLA SOCIETÀ PROPRIETARIA (MQ 4.279) ED IN PARTE (MQ 800) LOCATO GIUSTO CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.

PREZZO BASE:

€ **788.000,00**
(EURO SETTECENTOTTANTOTTOMILA/00)

