



La conoscenza è uno strumento
straordinariamente
potente per raggiungere il benessere.

EcoHouse studio
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo
Via Alimena n°40
87046 Montalto Uffugo (CS)
PEC: ing.mariocesareo@pec.it
MAIL: ing.mariocesareo@live.it
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 217/2017**

GIUDICE:

Dott.ssa Giusi Ianni

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mario Cesareo

Collaboratori al CTU

COD. LAVORO

EH009/2018

ELABORATO:

Relazione di Perizia
Tecnica d'Ufficio

TAVOLA N°

DATA:

CTU

Febbraio 2019

SCALA:

-

Sommario

Sommario	1
1. Incarico	3
2. Parti in causa.....	4
3. Espletamento delle operazioni peritali	5
4. Descrizione dei luoghi.....	9
4.1 Descrizione degli immobili alla luce di documentazione in atti.....	9
4.2 Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 2, alla luce delle operazioni di sopralluogo.	14
4.3 Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 3, alla luce delle operazioni di sopralluogo.	16
4.4 Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 4, alla luce delle operazioni di sopralluogo	21
4.5 Descrizione dell'area di pertinenza, alla luce delle operazioni di sopralluogo.....	21
5. Analisi degli immobili oggetto di perizia	23
5.1 Documentazione fascicolo.....	23
5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio	23
5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate	26
5.4 Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, settore Urbanistica del Comune di Marano Principato.....	26
5.5 Analisi della regolarità urbanistica e amministrativa	28
5.5.1 Analisi del subalterno 2 - Stalla	29
5.5.2 Analisi del subalterno 3 - Salumificio	32
5.5.3 Analisi del subalterno 4 – Cabina elettrica	34
6. Analisi degli immobili oggetto di perizia	35
6.1 Metodo e criteri di stima.....	35
6.2 Determinazione del costo di riproduzione deprezzato.....	36

6.2.1	Determinazione del deprezzamento per immobile.....	36
6.2.2	Determinazione del coefficiente percentuale di deprezzamento.....	41
6.2.3	Determinazione del costo di riproduzione a nuovo (costo di costruzione)	42
6.2.4	Calcolo del costo di riproduzione deprezzato	46
6.3	Determinazione e calcolo dei fattori produttivi di costruzione.....	49
6.3.1	Costo dell'area	49
6.3.2	Onorari finanziari	50
6.3.3	Utile del promotore	51
6.4	Calcolo del più probabile valore di mercato.....	51
6.5	Bibliografia e sitografia	52
7.	Risposte al questionario	53
8.	Conclusioni.....	74
9.	Elenco degli allegati.....	76
ALLEGATO 1 – Nomina e Giuramento CTU con quesiti		
ALLEGATO 2 - Documentazione Agenzia del Territorio		
ALLEGATO 3 - Documentazione Agenzia delle Entrate - Verifica contratti di locazione		
ALLEGATO 4 – Dichiarazione del Responsabile dell'UTC di Marano P. circa il Certificato di Destinazione Urbanistica		
ALLEGATO 5 - Documentazione accesso agli atti UTC di Marano P.		
ALLEGATO 6 – Verbali di sopralluogo		
ALLEGATO 7 - Rilievo geometrico della planimetria dell'immobile		
ALLEGATO 8 - Documentazione fotografica		
ALLEGATO 9 - Studio degli elaborati grafici e analisi delle difformità riscontrate		
ALLEGATO 10 – Computi metrici per la stima degli immobili		

1. Incarico

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5293 dal 14.04.2010, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa F. Goggiamani, giusta nomina del 27.02.2018, redige la presente **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** nell'ambito del procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E. 217/2017 vertente tra [REDACTED] e la società [REDACTED] in liquidazione, avente ad oggetto il pignoramento di *n. 3 fabbricati più il terreno di pertinenza*, tutti siti nel Comune di Marano Principato (CS) e figuranti in Catasto Urbano al **Foglio di Mappa 5, Particella 189, Subalterni 2, 3, 4.**

2. Parti in causa

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura R.E.I. 217/2017 sono:

-

Creditore pignorante

rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente fra loro da:

-

Debitore pignorato:

3. Espletamento delle operazioni peritali

In data 11.04.2018 si è prestato giuramento presso il Tribunale di Cosenza alla presenza del Cancelliere per le esecuzioni, Dott. Giovanni De Stefano, il quale ha fornito quanto indicato dal Giudice dell'esecuzione, composto da numero 15 quesiti e numero 8 disposizioni sulla modalità di espletamento dell'incarico, tutti riportati integralmente in ALLEGATO 1.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta una copia.

Si è quindi proceduto, in più fasi, a reperire la documentazione riguardante l'immobile, necessaria per potere svolgere le operazioni peritali; nello specifico si è acquisita:

1) **Documentazione Agenzia del Territorio** riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:

- ❖ visura storica per immobile – foglio 5, part. 189, sub 2;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 5, part. 189, sub 3;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 5, part. 189, sub 4;
- ❖ planimetria immobile – foglio 5, part. 189, sub 2;
- ❖ planimetria immobile – foglio 5, part. 189, sub 3;
- ❖ planimetria immobile – foglio 5, part. 189, sub 4;
- ❖ estratto di mappa – foglio 5, part. 189;

2) **Documentazione Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio Industria e Agricoltura Artigianato Cosenza** riportata in ALLEGATO 3 e consistente in: ispezioni ipotecarie, attestazione sull'avvenuta registrazione di eventuali contratti di locazione sugli immobili, verifica di successione, visura camerale della società [REDACTED]

3) **Comunicazione dell'UTC del Comune di Marano Principato di impossibilità al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica** datata 16.05.2018, protocollo n. 4128, riportato in ALLEGATO 4.

4) **Documentazione relativa all'Accesso agli Atti Amministrativi** presso l'*Ufficio Tecnico LL.PP. Urbanistica* del Comune di Marano Principato e sul sito online, consistente nella copia dei seguenti documenti:

- ❖ *Licenza di Costruzione edilizia n.1998 del 22/07/1972, rilasciata in relazione al "Progetto per la costruzione di un salumificio con annesse stalle per allevamento suini in località Boschi del Comune di Marano Principato (CS)", progettista [REDACTED]*
- ❖ *Licenza di Costruire in variante n. 24 bis del 18.07/1973*
- ❖ Progetto di ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento di un edificio in c.a. destinato a salumificio con annesso mattatoio, a firma [REDACTED] 12/11/1987. Tale progetto risulta trascritto sul Registro Commissione Edilizia, voce 222 del 14/11/1987.
- ❖ Denuncia lavori di manutenzione Straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere interne di una abitazione, prot. 953, 20/04/1998. La DIA riguarda l'immobile, che nel complesso edilizio è individuato quale "casa del custode" e che non è non rientra tra gli immobili pignorati.

I documenti estratti in copia presso l'Ufficio Tecnico ed utilizzati nella presente relazione per l'analisi degli immobili sono riportati in ALLEGATO 5.

Svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo:

In data 19.07.2018, fissata la prima data per l'accesso agli immobili per il successivo giorno 25 dello stesso mese (1° Sopralluogo), il CTU riceve comunicazione a mezzo PEC dal [REDACTED], il quale dichiara di essere dimissionario e di non aver mai ricevuto le chiavi dal defunto [REDACTED]. Si pone quindi il problema di reperire tutti i soci e gli eredi del defunto [REDACTED].

In data 28.08.2018, fissata una nuova data per il primo accesso agli immobili, il CTU constata l'assenza degli esecutati.

In data 17.09.2018, fissata una nuova data per l'accesso agli immobili, il CTU constata di nuovo l'assenza degli esecutati.

In data 28.11.2018, il CTU esperisce un ultimo tentativo di sopralluogo, andato anche questo deserto. Nella stessa giornata lo scrivente fa istanza, presso il Giudice per l'Esecuzione, di nomina di un Custode per poter procedere ad un accesso forzoso.

In data 07.02.2019, il CTU procede alle operazioni peritali di sopralluogo (verbale completo consultabile in ALLEGATO 6), esercitando, in presenza del Custode Giudiziario, l'accesso forzoso agli immobili. In questa occasione, i presenti, ing. Mario Cesareo (CTU), ing. [REDACTED], ing. [REDACTED], ing. [REDACTED] (Collaboratori al CTU), [REDACTED] (custode giudiziario), sig. [REDACTED] (fabbro) e sig. [REDACTED] (possessore di quote della società), si recano presso l'immobile di maggiore consistenza (sub 3), rilevando che una delle aperture risulta forzata e lasciata aperta. Viene effettuata con il fabbro e il custode una prima ricognizione dell'immobile e delle aperture, per verificare eventuali accessi. Viene eseguito un rilievo geometrico dello stabile e un'approfondita documentazione fotografica (Consultabile in ALLEGATO 8). Il fabbro e il CTU concordano di chiudere gli accessi rimanenti. Conclusa l'ispezione sul primo immobile, i presenti si recano presso l'immobile adibito a stalla (sub 2) previo accesso ad una recinzione il cui cancello annesso risulta anch'esso aperto. All'interno di tale area sono presenti volatili e pollame in condizioni di cattività e allevamento. I presenti ispezionano la stalla e, successivamente, la cabina elettrica (sub 4). Nelle immediate vicinanze della stalla si sono rinvenute delle vasche in c.a., simili a vasche di decantazione, anche confermato dal sig. [REDACTED]

Per svolgere le operazioni peritali ci si è recati presso gli uffici competenti e presso gli esecutati nelle seguenti date:

08.05.2018 – Richiesta e ritiro visure planimetriche presso Agenzia del Territorio;

09.05.2018 - Accesso agli atti Comune di Marano Principato, Settore U.T.C. per richiesta documentazione

30.07.2018 – Accesso agli atti Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Cosenza per reperimento *Visura Camerale*

28.08.2018 – 1° sopralluogo *deserto*;

17.09.2018 – 2° sopralluogo *deserto*;

19.09.2018 – Ritiro copia della documentazione richiesta in copia durante l'accesso agli atti al Comune di Marano Principato, Settore U.T.C.

07.11.2018 – Accesso agli Atti Agenzia delle Entrate per reperimento *Contratti di locazione*

28.11.2018 – 3° sopralluogo *deserto*;

07.02.2019 – 4° sopralluogo *Accesso forzoso*;

4. Descrizione dei luoghi

4.1 Descrizione degli immobili alla luce di documentazione in atti.

Gli immobili oggetto di pignoramento, di proprietà della società [REDACTED] in liquidazione, sono siti nel Comune di Marano Principato (CS), alla via Puzzille, n.35/A (attualmente rinominata via cav. Mariano Bosco), in una zona periferica dello stesso comune, detta c.da Boschi, nei pressi della strada provinciale SP81.



Fig. 1 – Ortofoto (Fonte Google Maps)

Il complesso di immobili copre una superficie di circa 2740 mq ed è costituito da:

- **un edificio principale** di forma rettangolare a due piani fuori terra più un piccolo terzo piano adibito a locale tecnico e un parziale locale interrato. La superficie complessiva coperta, a piano terra, di tale edificio, conta 450 mq circa ed era, originariamente, destinata a macellazione, lavorazione carni, conservazione salumi, centrale termica e depositi. L'edificio è costruito in aderenza ad un'abitazione che dalle risultanze peritali costituiva la dimora del custode per il complesso produttivo.

- **un edificio secondario** di forma rettangolare ad un piano fuori terra, originariamente adibito a stalle per ricovero animali vivi e che conta una superficie coperta di 185 mq circa;
- **una cabina elettrica** di 20 mq circa;
- **terreno di pertinenza** adibito a circolazione di mezzi pesanti, parcheggio, aree di stoccaggio, che ospita anche vasche di decantazione in c.a., una concimaia e un inceneritore. All'interno di detta area si sono rinvenute anche alcune botole, probabilmente a copertura di pozzi, ed una cisterna per il GPL.

Gli immobili pignorati figurano nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS), al Foglio 5, Particella 189, Subalterni 2, 3 e 4. Nel seguito si riporta l'individuazione della particella in un estratto di mappa.

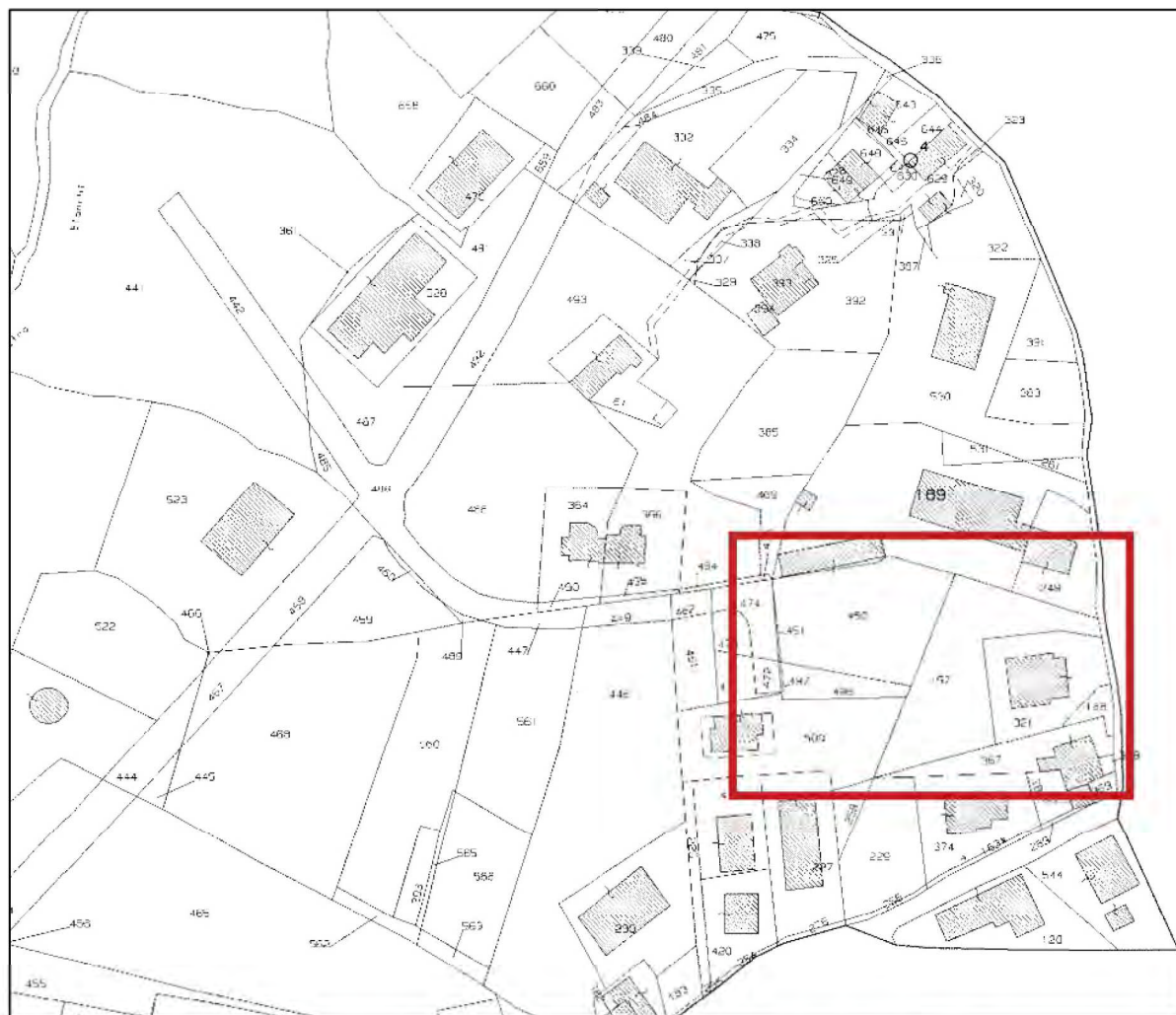


Fig. 2 – Estratto del Foglio di Mappa n.5 del Comune di Marano Principato

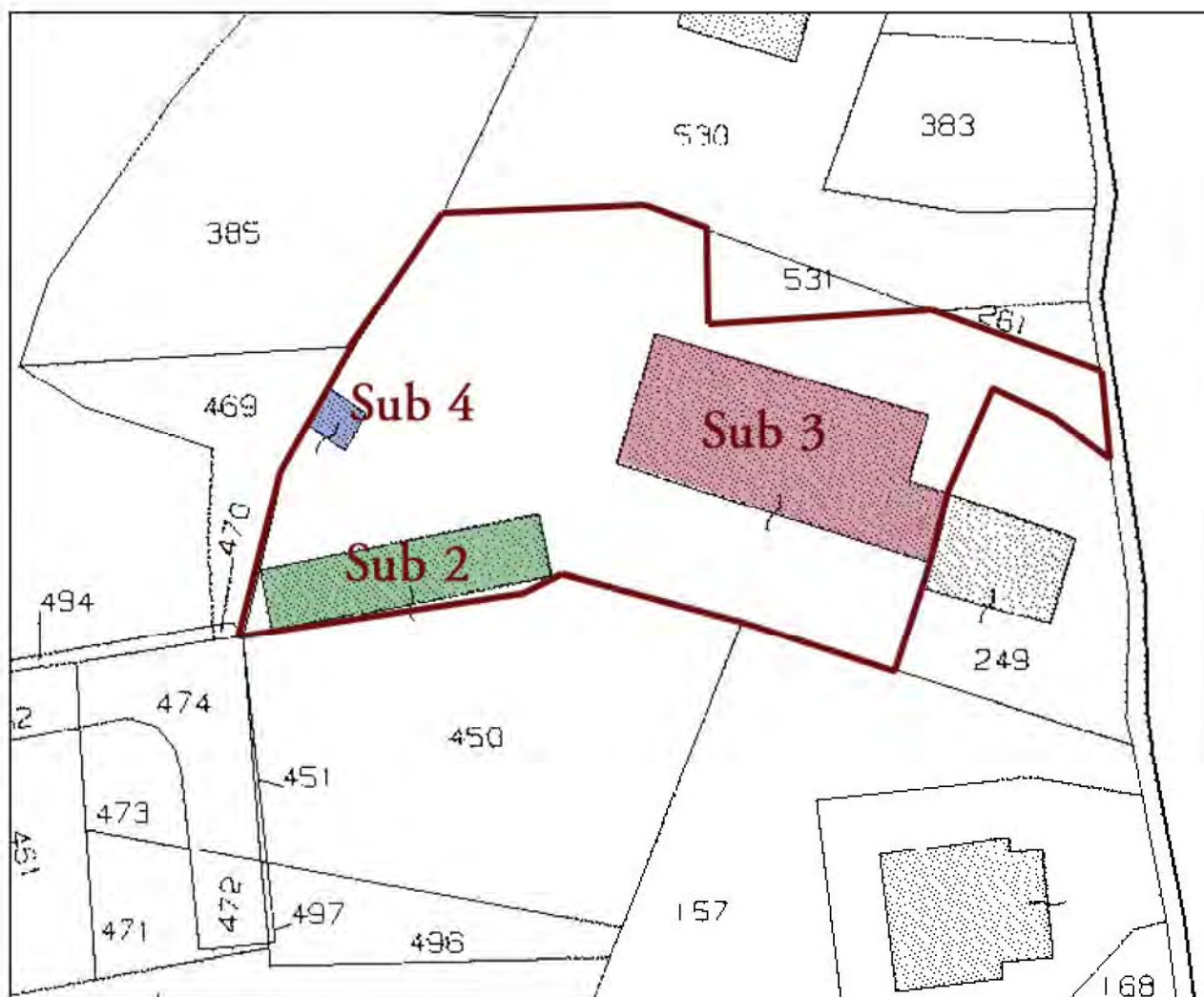


Fig. 2(a) – Particolare della particella 189 e indentificazione dei subalterni

Gli immobili sopradescritti, originariamente, sono stati articolati secondo le seguenti distribuzioni spaziali:

- **Subalterno 2 (C)** - Edificio secondario con funzione di stalla per sosta suini con attigua concimaia, inceneritore e cabina elettrica;
- **Subalterno 3 (A)**- Edificio principale di forma rettangolare, con funzione di salumificio e costituito da:
 - piano interrato: tre vani adibiti a salagione e conservazione delle scorte di sale, spezie e budella, vano adibito a sala caldaia;

- piano terra: sala di mattazione e dissanguamento, sala di scottatura e sventatura, sala di fusione grassi, sala di pulizia delle tripperie, salone di lavorazione carni ed insaccati, sala macchina e compressori, quattro celle frigorifere e un'anti-cella, servizi igienici, un vano centrale, vano scala e corridoio di disimpegno;
- piano primo e contiguo sottotetto: quattro vani, corridoio e vano scala adibiti per la conservazione, essiccamento ed aerazione del salame, locale adibito al primo essiccamento dei salami;
- locale tecnico ascensore.

- **Subalterno 4 (D)**– Cabina elettrica.

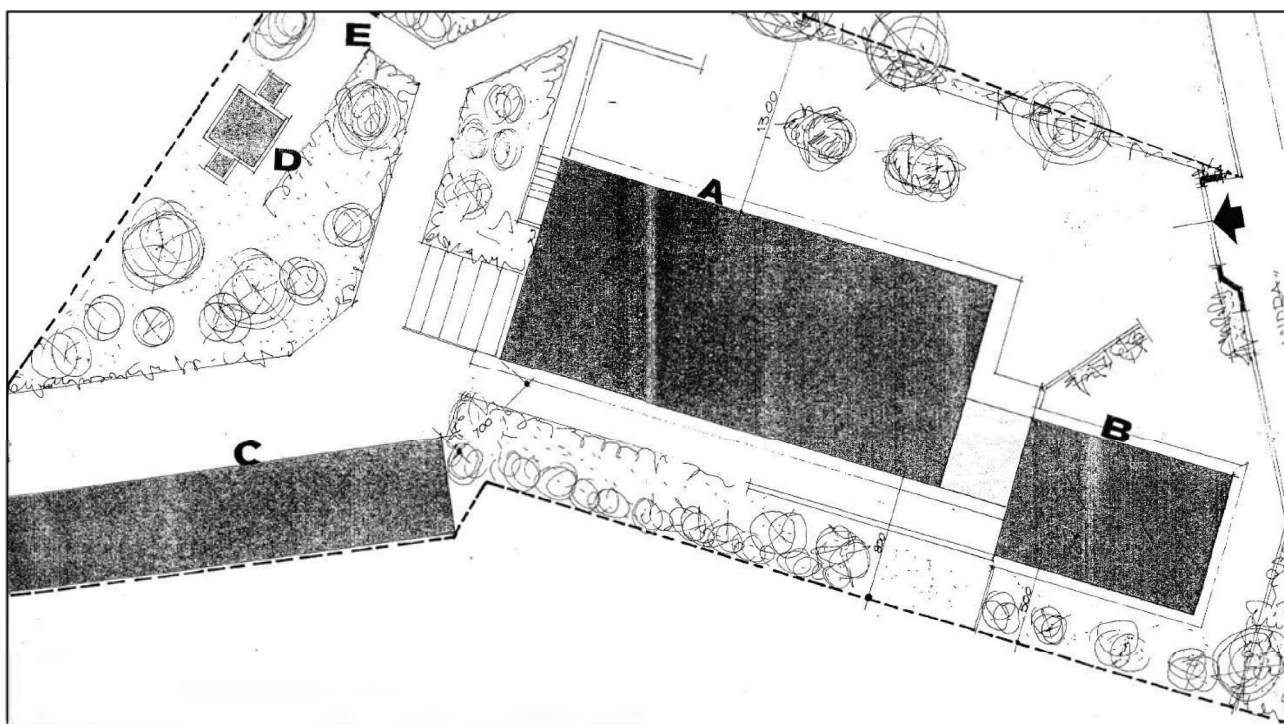


Fig. 3 – Planimetria generale di progetto del complesso



Fig. 4 – Foto Esterni Sub 3



Fig. 5 – Foto Esterni Sub 2



Fig. 6 – Foto Esterni Sub 4

4.2 Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 2, alla luce delle operazioni di sopralluogo.

L'immobile oggetto di pignoramento figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 5, part. 189, sub 2, ed ha i seguenti dati di classamento:

- categoria C/6,
- classe I,
- consistenza di 145 mq
- rendita catastale 359,45 €

Lo stato di manutenzione esterno risulta scadente, con strati di finitura (intonaco e infissi) decadenti. Le condizioni di utilizzo odierno dell'area di pertinenza esterna non consentono un agevole accesso all'immobile, in quanto ospita volatili e pollame in condizioni di cattività e allevamento. La medesima

situazione è riscontrabile all'interno dell'immobile, in quanto, gli stessi volatili ne occupano lo spazio usufruibile e non ne consentono il libero e sicuro accesso.



Fig. 7 – Area di pertinenza sub 2

A causa della presenza del pollame non si è potuto redigere un computo metrico dettagliato dell'immobile. Si è proceduto comunque ad un rilievo sommario supportato anche dalla planimetria censuaria.

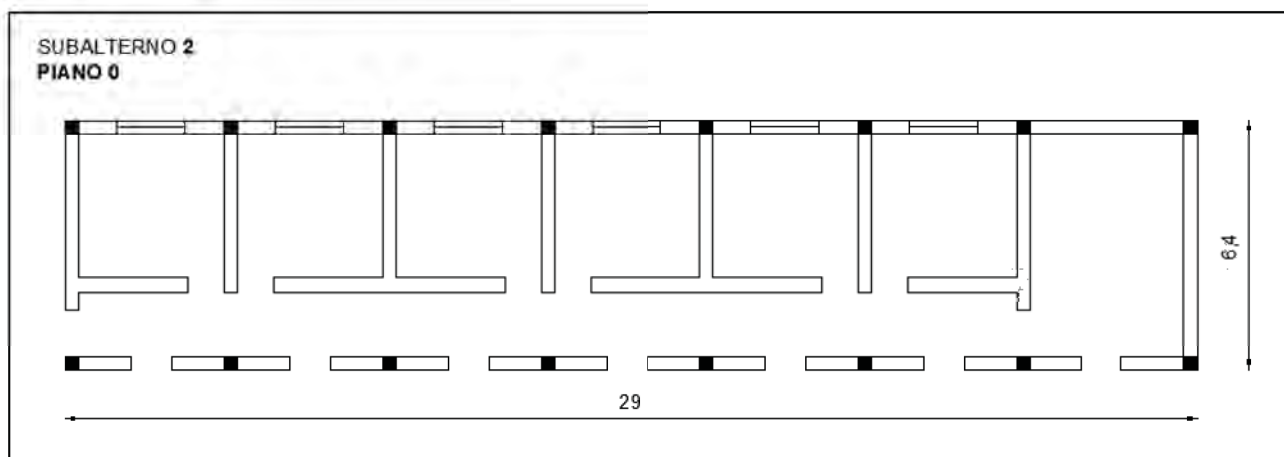


Fig. 8 – Planimetria dell'immobile sub 2

4.3 Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 3, alla luce delle operazioni di sopralluogo.

L'immobile oggetto di pignoramento figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 5, part. 189, sub 3, ed ha i seguenti dati di classamento:

- categoria D/1
- rendita catastale di 7.021,00 €.

Esternamente, l'immobile si presenta in pieno stato di abbandono e di degrado, con chiari segni di decadimento per vetustà. Si riscontrano distacchi di intonaco evidenti e segni di deterioramento per presenza di umidità e muffa. Alcuni degli accessi risultano murati, così come alcune aperture in prospetto.

A Est l'immobile confina con un'abitazione, che originariamente figurava quale “*casa del custode*” per il complesso produttivo. Essa è però ricadente, catastalmente, nella particella 249.



Fig. 8 – Particolare Sub 3

Internamente, le sale descritte in progetto, destinate alle operazioni specifiche di macellazione, conservazione, stagionatura e simili della carne, non risultano adeguate ad espletare tali funzioni, poiché soggette a un alto tasso di degrado e pessime condizioni di abbandono manutentivo. Inoltre, alcuni vani risultano occupati da oggetti di diversa natura, depositati e abbandonati.





Fig. 9 – Foto degli interni

Il piano primo, in progetto destinato a sala essiccazione e conservazione dei salumi, presenta, anch'esso, chiari segni di degrado, riscontrabili soprattutto nella copertura, costituita da travi in legno incassate nella muratura portante e sormontate da manto di tegole semplicemente inchiodato. Questa presenta crepe da cui si infiltra acqua e le stesse travi risultano deteriorate dall'esposizione continua a tali infiltrazioni. Anche qui, l'intervento manutentivo risulta praticamente inesistente.



Fig. 10 – Foto degli interni-Piano Primo

Il locale tecnico che ospita il motore dell'elevatore è accessibile dal piano primo, per mezzo di scala indipendente in metallo.



Fig. 11 – Foto degli interni - Locale tecnico elevatore

L'accesso ai locali interrati non è stato possibile poiché questi presentavano allagamento per un livello di acqua di circa 60 cm. Il locale caldaia, invece, risulta in pieno stato di abbandono, con infiltrazioni di acqua evidenti, presenza di foglie e detriti provenienti dall'esterno.



Fig. 11 – Particolare Sub 3 – Locale caldaia

4.4 Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 4, alla luce delle operazioni di sopralluogo

L'immobile oggetto di pignoramento figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 5, part. 189, sub 4, ed ha i seguenti dati di classamento:

- categoria D/7
- rendita di 126.02 €.

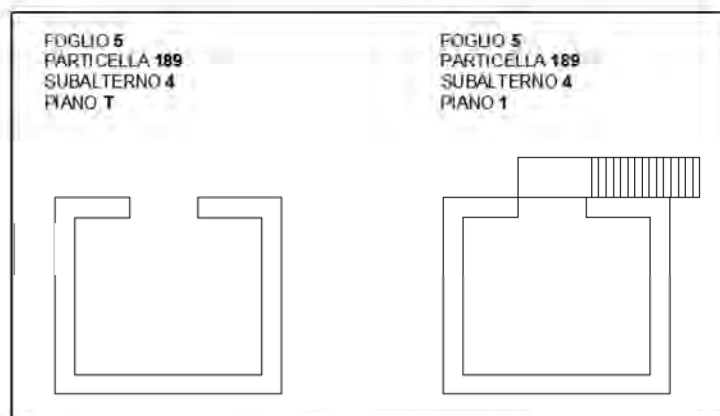


Fig. 12 – Planimetria Sub 4

Rispetto agli altri due immobili analizzati, la cabina, nonostante la cattiva manutenzione e lo stato di degrado dovuto alla presenza di pollame e volatili, presenta una struttura in discrete condizioni. È costituita da due piani, accessibili da due ingressi differenti, uno a piano terreno, uno al piano primo. L'accesso a questo avviene mediante una scala esterna in ferro, che l'unico elemento fortemente deteriorato e che non consente un accesso sicuro. Lo spazio interno non è stato ispezionabile poiché, come detto, vi è stata riscontrata presenza di volatili, per cui si è fatto fede alla planimetria catastale per le successive operazioni estimative.

4.5 Descrizione dell'area di pertinenza, alla luce delle operazioni di sopralluogo

Il terreno di pertinenza, in origine adibito a circolazione di mezzi pesanti, parcheggio e aree di stoccaggio, risulta in cattivo stato manutentivo, così come il resto del complesso. Inoltre, una porzione di tale area è stata recintata e adibita ad aia per allevamento pollame e volatili, regolarmente assistiti.

Nella restante area non occupata dagli immobili è stata rinvenuta la presenza di vasche di decantazione in calcestruzzo armato, una concimaia e un inceneritore, strutture di supporto all'attività del salumificio.



Fig. 12 – Vasche e strumentazione esterna

Sul posto, antistante il subalterno 3, si sono rinvenute alcune botole in metallo, probabilmente a copertura di pozzi, nonché una cisterna per il GPL interrata, che dalla lettura del manometro è risultata vuota.

5. Analisi degli immobili oggetto di perizia

5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio (ALLEGATO 3) risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Si specifica a tal proposito che è presente:

- *Copia asseverata di conformità del certificato ipotecario attestante le formalità di iscrizione contro e trascrizione a favore e contro dal 10/09/1984, data dell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato dei beni immobili oggetto di esecuzione, fino a tutto il 30/10/2017, data di trascrizione dell'atto di pignoramento.*

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure ipotecarie presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. (ALLEGATO 3)

5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

All'interno della documentazione prodotta dal creditore pignorante sono presenti anche le visure censuarie degli immobili in oggetto (ALLEGATO 2) che nello specifico sono:

Comune: Marano Principato	a) estratto di mappa particella 189;
Foglio 5 – Particella 189:	b) certificato storico per immobile sub 2;
	c) certificato storico per immobile sub 3;
	d) certificato storico per immobile sub 4;

Si è provveduto, poi, ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, tutta la documentazione relativa agli immobili pignorati non presente nei fascicoli di parte (ALLEGATO 2), che nello specifico è composta da:

Comune: Marano Principato	e) Planimetria catastale immobile sub 2;
Foglio 5 – Particella 189 – sub 2, 3, 4:	f) Planimetria catastale immobile sub 3;
	g) Planimetria catastale immobile sub 4.

Lo studio della documentazione sopra citata ha messo in evidenza che gli immobili censiti al foglio 5, particella 189, sub 2, 3 e 4 del Comune di Marano Principato attestano alcune incongruenze tra la distribuzione planimetrica catastale e lo stato di fatto. In particolare, tali incongruenze sono state riscontrate ai piani primo, secondo e sottotetto dell'immobile *sub 3* e nelle aperture in prospetto del *sub 2*. Le incongruenze riguardano prettamente pareti divisorie interne regolarmente accatastate come presenti in progetto, ma non rinvenute nello stato di fatto e aperture in prospetto. Inoltre, il locale tecnico che serve i motori dell'elevatore, presenta una forma leggermente discordante da quella presente in progetto. Si riportano di seguito le differenze.

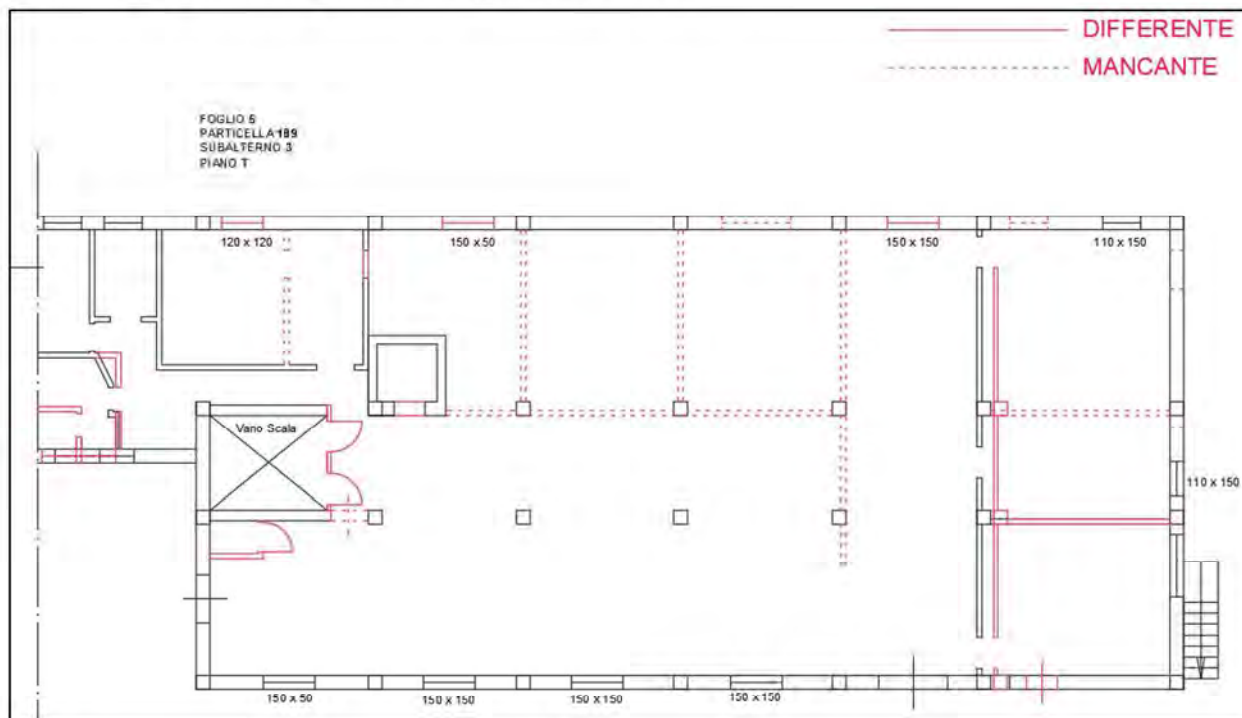


Fig. 13 – Planimetria incongruenze catastali Sub 3- Piano 0

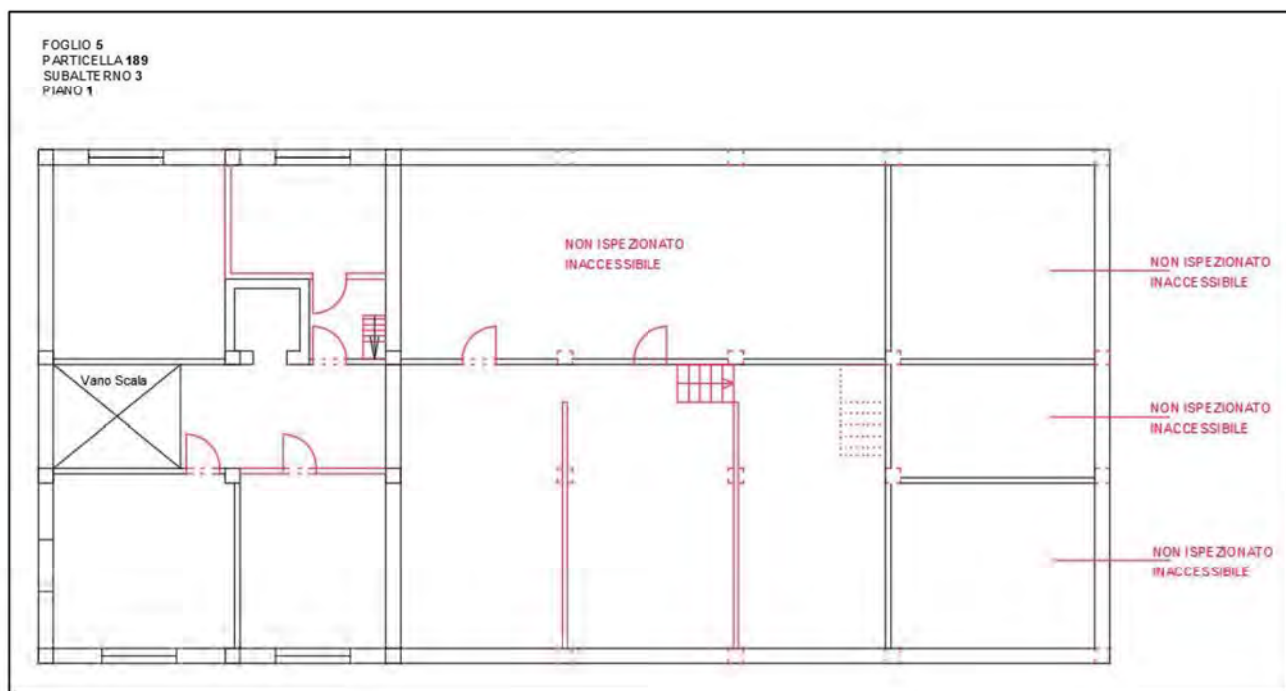


Fig. 14 – Planimetria incongruenze catastali Sub 3- Piano1

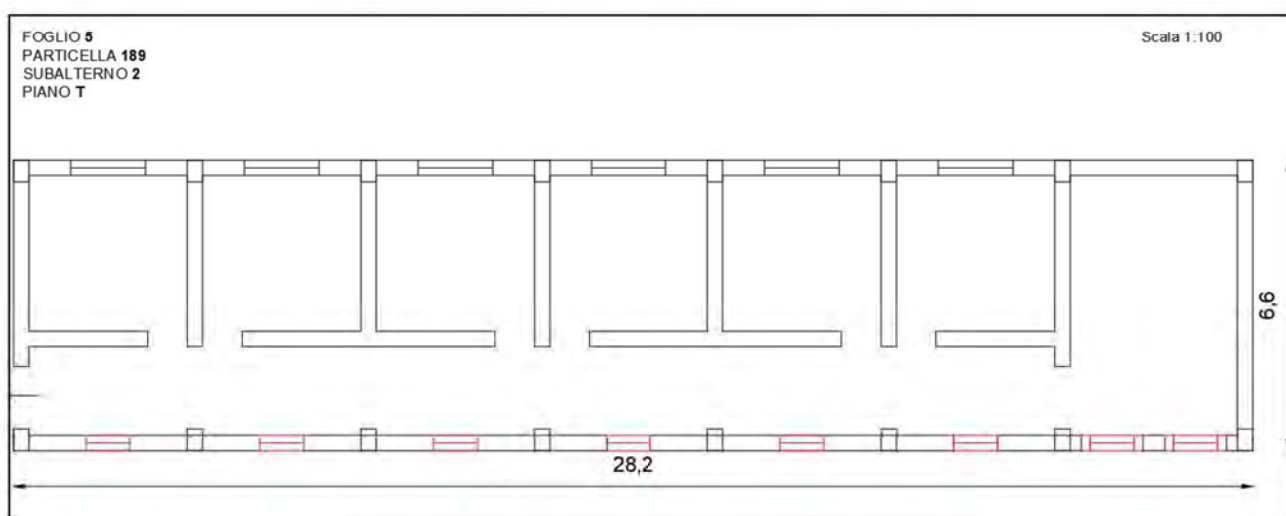


Fig. 15 – Planimetria incongruenze catastali Sub 2- Piano0

5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di CTU nel ventennio antecedente il pignoramento (ALLEGATO 6) constatando la congruità e completezza rispetto alla documentazione presente nel fascicolo. Si sono rinvenute n.2 note:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/1984 – Registro particolare 95118 Registro Generale 24442 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2017 – Registro Particolare 23449 Registro Generale 28618 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARANO PRINCIPATO (CS)

Inoltre si è proceduto a verificare presso l'ufficio del registro la presenza di contratti di locazione o similari attualmente in essere. Ne è risultata l'inesistenza di alcun tipo di contratto registrato alla data del 07.11.2018 (ALLEGATO 3).

5.4 Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, settore Urbanistica del Comune di Marano Principato.

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia tutta la documentazione presente per il complesso edilizio in cui sono inseriti gli immobili, relativamente ai beni pignorati.

Il complesso risulta essere stato autorizzato attraverso i seguenti titoli edilizi:

❖ *Licenza di Costruzione edilizia n.1998 del 22/07/1972, rilasciata in relazione al "Progetto per la costruzione di un salumificio con annesse stalle per allevamento suini in località Boschi del Comune di Marano Principato (CS)", progettista ing. Pietro Ruffolo.*

Nel fascicolo sono presenti:

- Certificato del 20/09/1971 del Comune di Marano Principato, in cui si dichiara che il progetto non contrasta con la vigente legge urbanistica;
- Genio Civile CS - Autorizzazione a costruire, prot. 28630 del 03/12/1971;
- Relazione Illustrativa;

- Tav. 1 - Stalle di ingrasso e transito;
- Tav. 2 – Planimetria fondazioni;
- Tav. 3, 4, 5 – Planimetrie;
- Tav. 6 – Prospetti e sezioni
- Tav. 7 – Planimetria generale 1:2000:500

❖ ***Licenza di Costruire in variante n. 24 bis del 18.07.1973***

Nel fascicolo sono presenti:

- Certificato protocollo n. 346 del 02/03/1973, del Sindaco del Comune di Marano Principato, di approvazione della variante;
- Genio Civile (CS) – Deposito del certificato di collaudo, prot. 21436 del 06/11/1978;
- Relazione tecnica illustrativa
- Tav.1:
- Tav.2 – Fondazioni e cantinato;
- Tav.3 – Pianta del piano terreno 1:200
- Tav.4;
- Tav.5 – Prospetti e sezione 1:100
- Tav. 6 – Stalle di ingrasso e transito

Dall'accesso agli atti amministrativi è inoltre emerso che per il complesso edilizio sono stati presentati:

- ❖ Progetto di ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento di un edificio in c.a. destinato a salumificio con annesso mattatoio, a firma dell'Arch. S. Putorti, 12/11/1987. Tale progetto risulta trascritto sul Registro Commissione Edilizia, voce 222 del 14/11/1987.
- ❖ Denuncia lavori di manutenzione Straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere interne di una abitazione, prot. 953, 20/04/1998. La DIA riguarda l'immobile, che nel complesso edilizio è individuato quale "casa del custode" e che non è non rientra tra gli immobili pignorati.

Nel fascicolo sono presenti:

- Tav.1 – Relazione tecnica;
- Tav. 2 – Planimetrie e disegni;
- Dichiarazione del progettista e DL, [REDACTED] circa la conformità degli elaborati progettuali alla legge n. 13/1989 e ss.mm.ii. datata 15.04.1998;
- Dichiarazione congiunta del committente [REDACTED] e del progettista circa gli obblighi nascenti dalla legge n.46/90 sulla progettazione e installazione degli impianti tecnologici;
- Comunicazione protocollo n. 10123 del 05.08.1998 del UTC di Marano Principato, indirizzata al committente ed al progettista e riguardante la richiesta di integrazioni in assenza delle quali il procedimento è sospeso ed è posto il divieto di iniziare i lavori.
- Integrazione relativa all'assenza di materiale "amianto" esistente, datata 24.09.1998.

5.5 Analisi della regolarità urbanistica e amministrativa

Dallo studio della documentazione estratta in copia presso l'UTC di Marano Principato è emerso che il progetto cui fare riferimento per il controllo della regolarità urbanistica è quello relativo alla *Licenza di Costruire in variante n. 24 bis del 18.07/1973*. Lo studio degli elaborati grafici ha messo inoltre in luce che le planimetrie contenute in detto progetto sono corrispondenti a quelle censuarie reperite presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto le difformità riscontrate durante le operazioni peritali sono le medesime già descritte nel paragrafo 5.2 in relazione alle incongruenze catastali. Nel seguito per ciascun subalterno si riportano le difformità riscontrate.

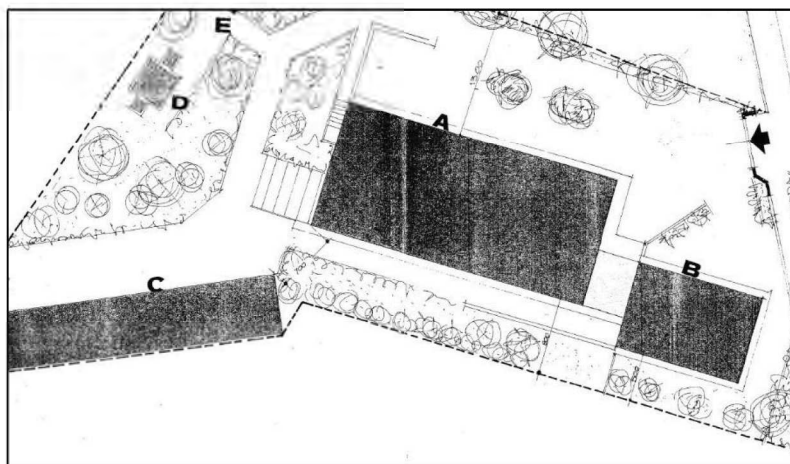


Fig. 16 – Planimetria generale – Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Preliminarmente è, però necessario rilevare una singolarità riscontrata nello studio degli elaborati progettuali. Infatti il progetto approvato si estendeva su un'area edificatoria disponibile di circa 3.300 mq e comprendeva le attuali particelle 189, 531 e 249. Su quest'ultima particella sorgeva l'immobile identificato nella planimetria generale alla lettera "B" che costituiva l'alloggio del custode.

Attualmente tale immobile che figura in catasto urbano al Foglio di Mappa 5, Part. 249, Sub 1 (Fig. 17)

Immobile selezionato					
Catasto: Fabbricati Comune: MARANO PRINCIPATO Codice: E915 Foglio 5 Particella 249 Subalterno 1					
Elenco Intestati					
	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	BILOTTO ERNESTINA nata a MARANO PRINCIPATO (CS) il 19/10/1947	BLTRST47R59E915G	Nuda proprieta'	1/2	
	BILOTTO ERNESTINA nata a MARANO PRINCIPATO (CS) il 19/10/1947	BLTRST47R59E915G	Proprieta'	1/2	
	MOLINARO GIACOMO nato a MARANO PRINCIPATO (CS) il 10/03/1930	MLNGCM30C10E915V	Usufrutto	500/1000	

Fig. 17 – Situazione degli intestati dell'immobile adibito a casa del custode, figurante in Catasto Urbano al Foglio 5, Part. 249, Sub 1.

Gli immobili pignorati, appartengono alla sola particella 189: ne viene che sulle difformità riscontrate nel seguito non può esprimersi un giudizio compiuto circa la loro sanabilità, in quanto, seppur appartenenti a proprietari diversi, da un punto di vista urbanistico tutti gli immobili sono stati assentiti con un'unica licenza edilizia. Nel caso di specie un permesso a costruire in sanatoria, potrebbe essere rilasciato su tutto il complesso edilizio, il quale però comprende anche l'alloggio del custode, che però non rientra nella particella pignorata, e sulle cui eventuali difformità nulla può dirsi, non avendo lo scrivente la titolarità per accedervi.

Si rileva inoltre che per gli immobili non risulta rilasciato dal Comune di Marano Principato alcun certificato di agibilità.

5.5.1 Analisi del subalterno 2 - Stalla

Il subalterno 2 identifica l'immobile adibito a stalla, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "C". Secondo le indicazioni progettuali esso ha le caratteristiche riportate nelle figure che seguono:

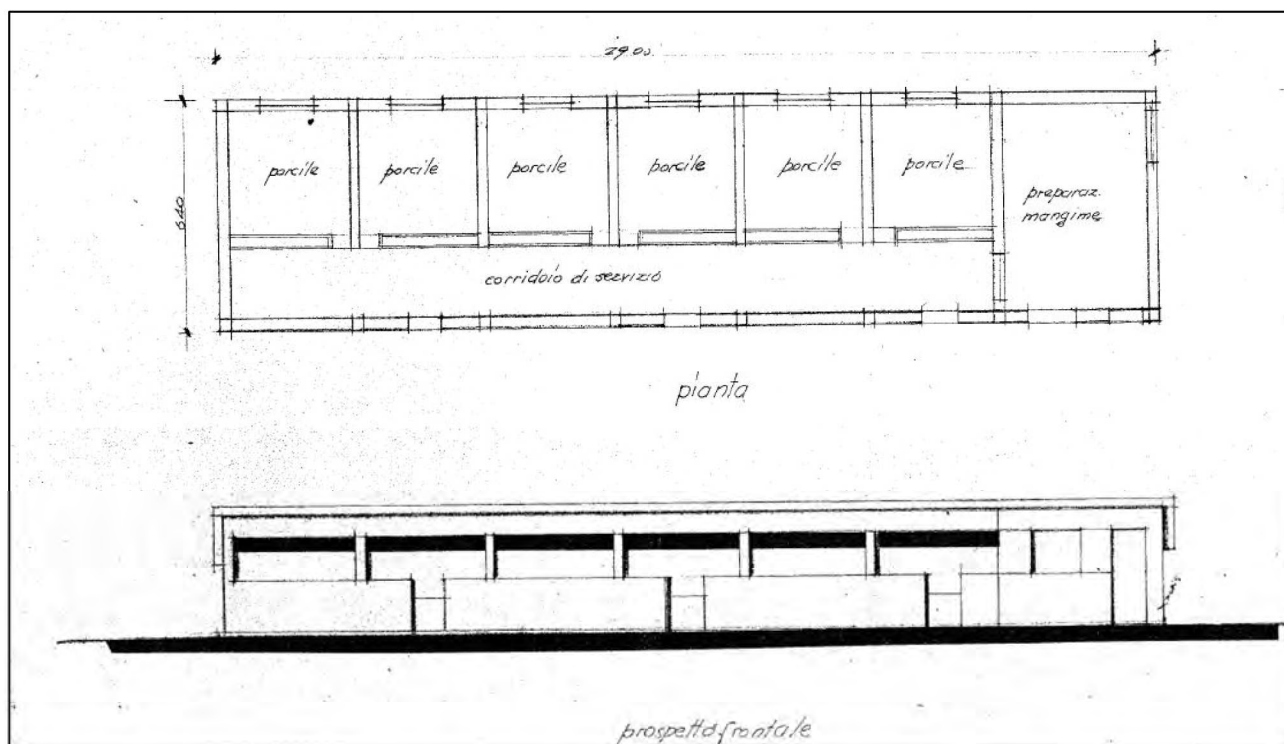


Fig. 18 – Planimetria e prospetto frontale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

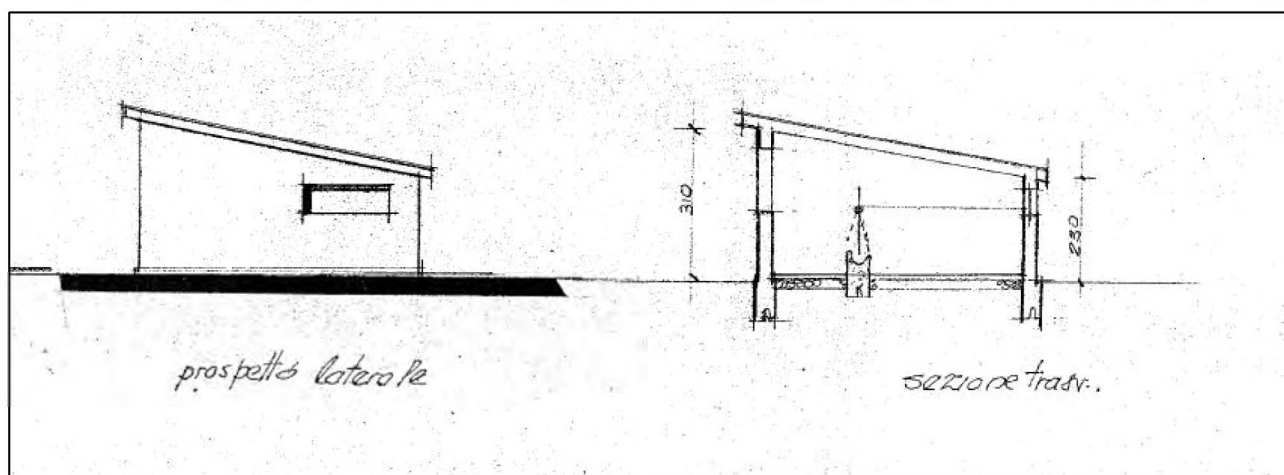


Fig. 19 – Sezione e prospetto laterale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione e conformazione delle aperture del fabbricato.



Fig. 20 – Difficoltà riscontrate nella stalla



Fig. 21 Immagine del prospetto principale della stalla difforme da quello previsto in progetto

5.5.2 Analisi del subalterno 3 - Salumificio

Il subalterno 3 identifica l'immobile adibito propriamente a salumificio, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "A". Su di esso si sono riscontrate una serie di difformità di seguito riportate:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- introduzione di un torrino sul tetto con funzione di vano tecnico ospitante il motore del montacarichi;

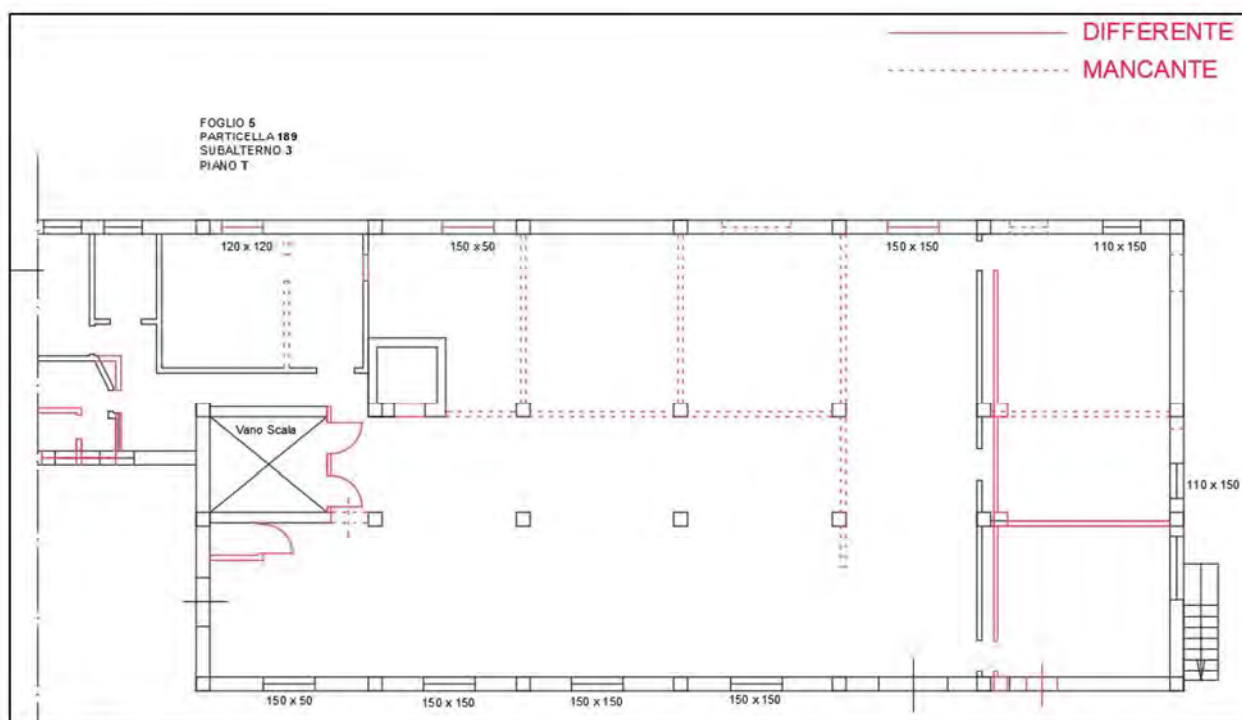


Fig. 22 – Planimetria piano terra - Difformità tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

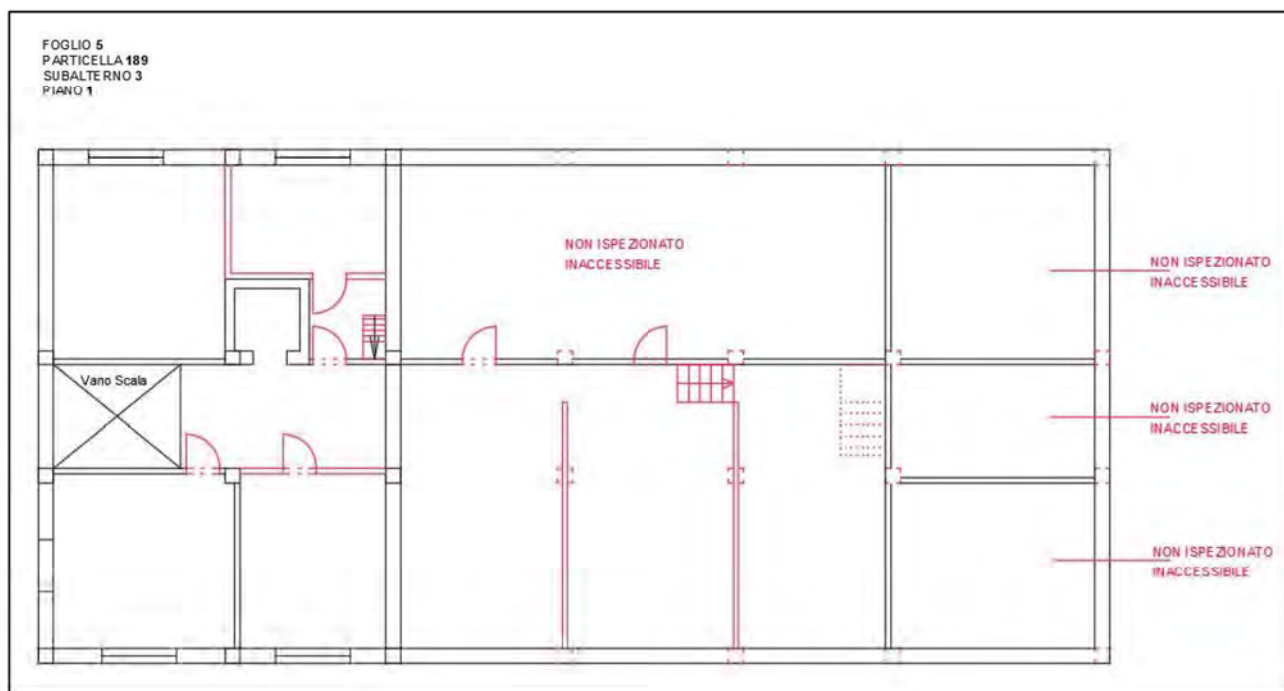


Fig. 23 – Planimetria piano primo - Difficoltà tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

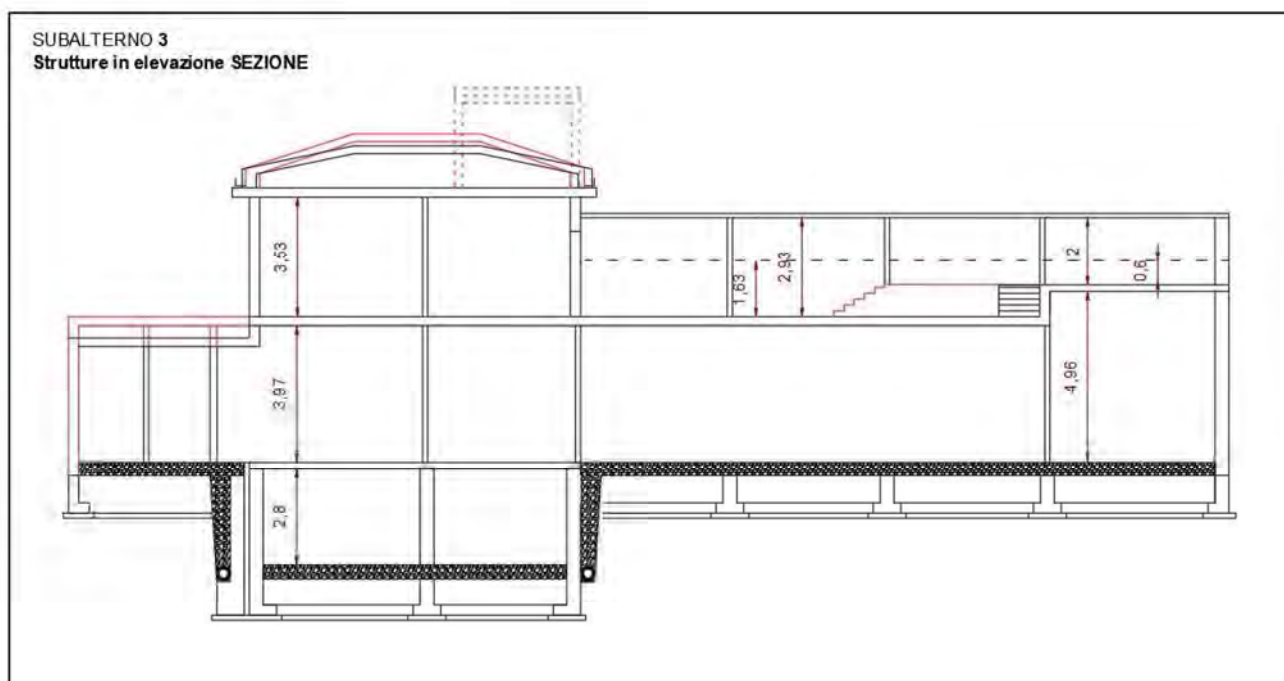


Fig. 24 – Sezione - Difficoltà tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

5.5.3 Analisi del subalterno 4 – Cabina elettrica

Il subalterno 4 identifica l'immobile adibito a cabina elettrica, essa però non risulta presente nei titoli nei progetti assentiti, pertanto sembra essere stata costruita in assenza di titolo edilizio.

6. Analisi degli immobili oggetto di perizia

6.1 Metodo e criteri di stima

Il mercato degli edifici industriali, commerciali e artigianali, a differenza di quello degli edifici civili ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Nel caso specifico, la scarsità di dati di confronto e l'eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici, non hanno consentito l'utilizzo del classico metodo di stima sintetico-comparativo. Infatti, questo criterio è validamente applicabile nel caso di zone con notevole presenza di edifici industriali simili e, quindi, con un congruo numero di dati di confronto. Al contrario, la situazione in analisi non ha consentito il reperimento di tali dati, per cui si è proceduto con il determinare il valore di mercato del complesso di immobili seguendo un approccio analitico.

In particolare, seguendo le disposizioni dell'estimo industriale, si è proceduto con l'applicazione del *Cost Approach* attraverso la determinazione del *costo di riproduzione deprezzato* che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli di stima, decurtato l'eventuale deprezzamento che al momento della stima avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

È necessario sottolineare che, nel caso di specie, il l'insieme degli immobili pignorati deve essere valutato nella sua complessità, in quanto, costituito da un edificio principale a cui sono annessi due manufatti ad esso funzionalmente collegati e che pertanto non possono essere valutati singolarmente.

Le cause della diminuzione di valore di un bene nel tempo sono:

- **Deperimento fisico**, quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- **Deperimento funzionale** dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;
- **Obsolescenza di mercato** dovuta a un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

Per gli edifici industriali è generalmente sufficiente considerare il solo **deprezzamento (fisico) per vetustà**, fattore proporzionale alla durata della *Vita Utile* dell'edificio.

Il valore di mercato, oltre che del costo di costruzione da deprezzare (Cc), è funzione di tutti i fattori corrispondenti ai costi produttivi necessari a una eventuale realizzazione odierna. Questi sono riassunti in:

- *CA: costo dell'area;*
- *OF: onorari finanziari;*
- *UP: utile del promotore.*

In sintesi, si ha:

$$VM \text{ (valore di mercato)} = CA + Cc (- D) + OF + UP$$

6.2 Determinazione del costo di riproduzione deprezzato

Il costo di riproduzione deprezzato è stato ottenuto calcolando il coefficiente di deprezzamento relativo alla vetustà e applicandolo ai costi di costruzione. Questi sono definiti come la somma dei costi tecnici diretti di costruzione (CTT) e quelli indiretti relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e ai contributi concessori comunali (OU) più i costi di gestione dell'operazione (CG).

$$Cc = CTT + OU + CG$$

6.2.1 Determinazione del deprezzamento per immobile

Il deprezzamento per vetustà è funzione della *Vita Utile* dell'edificio e non segue una legge costante nel tempo. La vita utile è legata al tipo di alternativa tecnica con cui è stato costruito l'immobile. Nel caso specifico, l'edificio industriale è costruito con struttura in cemento armato e opere di finitura tradizionali. Gli edifici industriali realizzati in cemento armato attestano, generalmente, una vita utile di 100 anni, mentre le opere di finitura di 30. La vita utile, in ogni caso, si identifica in quattro fasi.

Fasi di vita utile degli Edifici industriali

Prima fase	$0 - \frac{1}{3} VU$	Fino a un terzo della vita utile. Andamento esponenziale che rispecchia la formula dell'U.E.C.
Seconda fase	$\frac{1}{3} VU - \frac{1}{2} VU$	Inizia all'incirca a un terzo della vita utile. Effetti marcati della vetustà e del decadimento reddituale. Riduzione del valore all'incirca lineare. Notevole crescita dei costi di manutenzione e gestione.
Terza fase	$\frac{1}{2} VU - VU$	Inizia all'incirca a metà della vita utile. La riduzione di valore è più graduale.
Quarta fase	<i>oltre VU</i>	L'edificio continua ad avere una sua vita utile. L'edificio ha un suo valore residuo che rimane nel tempo.

Fig. 6.2.1 Tabella delle fasi di vita utile degli edifici secondo l'U.E.E.C.

Tenuto presente che i due immobili identificati nel Sub 2 e nel Sub 3 sono stati costruiti e ultimati nell'anno 1973, e che l'immobile identificato nel Sub 4 è stato accatastato nel 1983, contano un'età anagrafica in anni rispettivamente di 45, 45 e 35. Nelle operazioni peritali di sopralluogo, però, si è appurato che la vita apparente degli immobili, date le cattive condizioni manutentive, e le difformità riscontrate, è identificabile con 15 anni di invecchiamento aggiunto rispetto alla vita fisica effettiva dell'edificio, per il Sub 3, e con 10 anni per i Sub 2 e 4.

La scelta di deprezzare gli immobili aumentandone la vetustà consta nel fatto che ogni edificio ha età anagrafica ed età apparente differenti tra loro - in questo caso tale differenza è vistosamente marcata - e, inoltre, sul fatto che oltre al deprezzamento per vetustà, sarebbe necessario decurtare dal valore finale degli immobili, una quota pari alle lavorazioni da dover effettuare per riportare gli immobili a un'adeguata condizione di utilizzo.

Detto questo, il deprezzamento, in funzione degli anni, segue una legge non lineare, data dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

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

Con:

D= deprezzamento (%) del valore a nuovo

A= età apparente in anni, in rapporto alla vita utile (%)

In queste fasi si hanno effetti marcati della vetustà e del decadimento reddituale e si presenta una riduzione del valore all'incirca lineare, i cui valori del deprezzamento provenienti dalla suddetta legge, sono sintetizzati nella *Tabella dei valori di deprezzamento di edifici industriali secondo l'U.E.E.C.*, di seguito riportata.

Valori del Deprezzamento di Edifici industriali secondo l'U.E.E.C.

Anni	Edificio con vita utile di 50 anni		Edificio con vita utile di 100 anni	
	D (%)	C_D (%)	D (%)	C_D (%)
0	0,00	100,00	0,00	100,00
5	3,57	96,43	1,60	98,40
10	8,57	91,43	3,57	96,43
15	15,00	85,00	5,89	94,11
20	22,85	77,15	8,57	91,43
25	32,14	67,86	11,60	88,40
30	42,85	57,15	15,00	85,00
35	55,00	45,00	18,75	81,25
40	68,57	31,43	22,85	77,15
45	83,57	16,43	27,32	72,68
50	100,00	0,00*	32,14	67,86
55	-	-	37,32	62,68
60	-	-	42,85	57,15
65	-	-	48,75	51,25
70	-	-	55,00	45,00
75	-	-	61,60	38,40
80	-	-	68,57	31,43
85	-	-	75,89	24,11
90	-	-	83,57	16,43
95	-	-	91,60	8,40
100	-	-	100,00	0,00*

D = deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

$C_D = 100\% - D$ = coefficiente percentuale di deprezzamento del valore a nuovo;

* Generalmente l'edificio ha un valore di recupero finale, anche al di là della vita utile, non nullo. Valore all'incirca pari al 5%.

Fig. 6.2.2 Tabella dei valori di deprezzamento di edifici industriali secondo l'U.E.E.C.

Deprezzamento dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 2

L'immobile identificato nel **subalterno 2** di categoria C/6, viene ultimato nell'anno 1973, come riscontrabile dalla visura catastale per immobile e dai documenti progettuali pervenuti dall'accesso agli atti del Comune di Marano Principato. Ai fini del calcolo del deprezzamento percentuale, è necessario definire il valore dei parametri richiesti dalla formula dell'U.E.E.C.

- Parametro *A*, età in anni dell'immobile in rapporto alla sua vita utile, per struttura (s) e finiture (f).

- Per la struttura:

$$A_{2s} = \frac{55}{100} \% = 55$$

- Per le finiture, considerando le disposizioni dell'U.E.E.C., si considera una *Vita Utile* di 30 anni. L'immobile, come visto, esprime un'età di 55 anni, per cui, il deprezzamento si può considerare totale. Gli edifici, comunque, hanno sempre un valore di recupero finale posto pari al 5%.

- Calcolo del deprezzamento:

$$D_{2s} = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(55 + 20)^2}{140} - 2,86 = 37,32\%$$

$$D_{2f} = 95\%$$

Deprezzamento dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 3

L'immobile identificato nel **subalterno 3** di categoria D/1, viene ultimato nell'anno 1973, come riscontrabile dalla visura catastale per immobile e dai documenti progettuali pervenuti dall'accesso

agli atti del Comune di Marano Principato. Come sopra, è stato necessario definire il valore dei parametri richiesti dalla formula.

- Parametro A , età in anni dell'immobile in rapporto alla sua vita utile.

- Per la struttura:

$$A_{3s} = \frac{60}{100} \% = 60$$

- Per le finiture, come il caso precedente, si considera il valore di recupero finale posto pari al 5%.

- Calcolo del deprezzamento:

$$D_{3s} = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(60 + 20)^2}{140} - 2,86 = 42,85\%$$

$$D_{2f} = 95\%$$

Deprezzamento dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 4

L'immobile identificato nel **subalterno 4** di categoria D/7, viene ultimato nell'anno 1983, come riscontrabile dalla visura catastale per immobile. Ai fini del calcolo del deprezzamento percentuale, è stato necessario definire il valore dei parametri richiesti dalla formula.

- Parametro A , età in anni dell'immobile in rapporto alla sua vita utile.

- Per la struttura:

$$A_{3s} = \frac{45}{100} \% = 45$$

- Per le finiture valgono le stesse assunzioni dei precedenti.

- Calcolo del deprezzamento:

$$D_{3s} = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(45 + 20)^2}{140} - 2,86 = 27,32\%$$

$$D_{2f} = 95\%$$

6.2.2 Determinazione del coefficiente percentuale di deprezzamento

Determinato il valore di deprezzamento, è stato possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento per ogni immobile, come:

$$C_D = 100\% - D$$

Coefficiente di deprezzamento dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 2

$$C_{D2s} = 100\% - D_{2s} = 100 - 37,32 = 62,68\%$$

$$C_{D2f} = 100\% - D_{2f} = 100 - 95 = 5\%$$

Coefficiente di deprezzamento dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 3

$$C_{D3s} = 100\% - D_{3s} = 100 - 42,85 = 57,15\%$$

$$C_{D3f} = 100\% - D_{2fi} = 100 - 95 = 5\%$$

Coefficiente di deprezzamento dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 4

$$C_{D4} = 100\% - D_4 = 100 - 27,32 = 72,68\%$$

$$C_{D4f} = 100\% - D_{4f} = 100 - 95 = 5\%$$

In sintesi

IMMOBILE	COEFF. DEPREZ. Struttura	COEFF. DEPREZ. Finiture
<u>SUB 2</u>	62,68	5
<u>SUB 3</u>	57,15	5
<u>SUB 4</u>	72,68	5

6.2.3 Determinazione del costo di riproduzione a nuovo (costo di costruzione)

La quota parte del valore di mercato relativa ai costi di costruzione (Cc), è stata calcolata scindendo i costi diretti (CTT) da quelli indiretti (OU + CG). I costi diretti, sono stati ricavati analiticamente attraverso l'elaborazione di un *Computo Metrico Estimativo*. Successivamente, sono stati definiti anche tutti i costi indiretti utili a definire compiutamente il costo di costruzione.

Attraverso il CME è stato possibile ricavare il **costo di ricostruzione** (*reproduction cost*) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione. Ciò è stato possibile, soprattutto, grazie allo studio e all'utilizzo del progetto originale degli immobili, reperito nella documentazione relativa all'accesso agli atti del comune di Marano Principato.

L'intero CME è consultabile in ALLEGATO 10. Se ne riportano di seguito i risultati.

Costo tecnico di costruzione dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 2

$$CTT_{SUB2} = 82.321,02 \text{ €}$$

di cui

$CTT_{SUB2}(\text{struttura}) = 73.702,74 \text{ €}$

$CTT_{SUB2}(\text{finiture}) = 8.618,48 \text{ €}$

Costo tecnico di costruzione dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 3

$CTT_{SUB3} = 446.253,41 \text{ €}$

di cui

$CTT_{SUB3}(\text{struttura}) = 349.958,54 \text{ €}$

$CTT_{SUB3}(\text{finiture}) = 96.294,87 \text{ €}$

Costo tecnico di costruzione dell'immobile identificato al Foglio 5, particella 189, sub 4

$CTT_{SUB4} = 30.033,95 \text{ €}$

di cui

$CTT_{SUB4}(\text{struttura}) = 27.224,65 \text{ €}$

$CTT_{SUB4}(\text{finiture}) = 2.809,30 \text{ €}$

Il costo tecnico di costruzione diretto totale risulta quindi:

$$CTT = CTT_{SUB2} + CTT_{SUB3} + CTT_{SUB4} = 82.321,02 \text{ €} + 446.253,41 \text{ €} + 30.033,95 \text{ €} =$$

558.608,38 €

I costi indiretti di costruzione relativi agli oneri di urbanizzazione (OU) sono stati ricavati grazie ad informazioni pervenute dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Marano Principato. Sono di seguito espressi e consultabili nell'ALLEGATO 5:

- *Oneri di urbanizzazione, pari a:*

ONERI DI URBANIZZAZIONE	VOLUME <=600 MC	€	1,95
C.C. N.8 del 5,07,2003	601<=VOL<=1200	€	2,44
	VOL >=1201	€	2,80

Sub 2

Area= 186,12 mq

Costo= 1,95 €/mq

Totale= 186,12 x 1,95 = **362,93 €**

Sub 3

Area = 428,91 mq

Costo= 2,80 €/mq

Totale= 428,91 x 2,80 = **1.200,95 €**

Sub 4

Area = 17,60 mq

Costo= 1,95 €/mq

Totale= 17,60 x 1,95 = **34,32 €**

- *Costi di costruzione*, rinvenuti dalla Delibera Comunale (Marano Principato) del 26/03/2018, “Adeguamento costo costruzione anno 2018” (ALLEGATO 5) pari a:

Sub 2

Area= 186,12 mq

Costo= 247 €/mq

Totale= 186,12 x 247= **45.971,64 €**

Sub 3

Area= 428,91 mq

Costo= 247 €/mq

Totale= 428,91 x 247= **105.940,77 €**

Sub 4

Area= 17,60 mq

Costo= 247 €/mq

Totale= 186,12 x 247= **4.347,20 €**

- Tassa esame progetto, pari a:

TASSA ESAME PROGETTO C.C. N.33 del 16,06,1995	L.100 mc abitabile	€ 0,10 ^{0,05} per mc abitabile
	riduzione 50% prima casa	€ 0,03 ^{0,03} per mc abitabile
	L.50000 ristrutturazione	€ 25,82
	L.30000 variante	€ 15,49 oltre aumento volumetria
	L.100 mc	€ 0,05 per edilizia industriale
	L.50000	€ 25,82 cappella funeraria
	L.50000	€ 25,82 edilizia non abitativa (garage)
	L.50001	€ 25,82 ampliamenti

Sub 2

Volume= 409,46 mc

Costo= 0,05 €/mc

Totale= 409,46 x 0,05 = **20,47 €**

Sub 3

Volume= 3248,43 mc

Costo= 0,05 €/mc

Totale= 3248,43 x 0,05 = **162,42 €**

Sub 4

Volume= 105,60 mc

Costo= 0,05 €/mc

Totale= 105,60 x 0,05 = **5,28 €**

I costi di urbanizzazione (Ou) risultano:

Sub 2: **46.355,04 €**

Sub 3: **107.304,14 €**

Sub 4: **4.386,80 €**

Totali: **158.045,98 €**

I costi di gestione (CG), invece, secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, sono calcolati come la somma di:

- *Spese generali*, pari circa al 2% del CTT

$$SG_{SUB2} = 0,02 \times CTT_{SUB2} = 0,02 \times 82.321,02 \text{ €} = \mathbf{1.646,42 \text{ €}}$$

$$SG_{SUB3} = 0,02 \times CTT_{SUB3} = 0,02 \times 446.253,41 \text{ €} = \mathbf{8.925,07 \text{ €}}$$

$$SG_{SUB4} = 0,02 \times CTT_{SUB4} = 0,02 \times 30.033,95 \text{ €} = \mathbf{600,68 \text{ €}}$$

- *Onorari professionali*, pari circa all'8% del CTT

$$OP_{SUB2} = 0,08 \times CTT_{SUB2} = 0,08 \times 82.321,02 \text{ €} = \mathbf{6.585,68 \text{ €}}$$

$$OP_{SUB3} = 0,08 \times CTT_{SUB3} = 0,08 \times 446.253,41 \text{ €} = \mathbf{35.700,27 \text{ €}}$$

$$OP_{SUB4} = 0,08 \times CTT_{SUB4} = 0,08 \times 30.033,95 \text{ €} = \mathbf{2.402,72 \text{ €}}$$

- *Spese di commercializzazione*, in genere variabili tra l'1% e il 3% ma che sono nulle in questo caso, perché l'immobile è stato commissionato dallo stesso utilizzatore.

Dunque:

$$CG_{SUB2} = SG_{SUB2} + OP_{SUB2} = 1.646,42 \text{ €} + 6.585,68 \text{ €} = \mathbf{8.232,10 \text{ €}}$$

$$CG_{SUB3} = SG_{SUB3} + OP_{SUB3} = 8.925,07 \text{ €} + 35.700,27 \text{ €} = \mathbf{44.625,34 \text{ €}}$$

$$CG_{SUB4} = SG_{SUB4} + OP_{SUB4} = 600,68 \text{ €} + 2.402,72 \text{ €} = \mathbf{3.003,40 \text{ €}}$$

6.2.4 Calcolo del costo di riproduzione deprezzato

Noti i costi di costruzione per ogni singolo subalterno, è possibile deprezzare il costo tecnico di costruzione diretto, applicando i coefficienti di deprezzamento per struttura e finiture e, successivamente, deprezzare il costo tecnico indiretto, applicandovi come coefficiente la media ponderata delle percentuali di deprezzamento precedentemente calcolate.

IMMOBILE SUB 2	CTT (struttura)	CD (struttura)	CTT deprezzato (struttura)	CTT _{SUB2} deprezzato TOTALE 46.627,80 €
	73.702,74 €	62,68%	46.196,88 €	
	CTT (finiture)	CD (finiture)	CTT deprezzato (finiture)	
	8.618,48 €	5%	430,92 €	

IMMOBILE SUB 3	CTT (struttura)	CD (struttura)	CTT deprezzato (struttura)	CTT _{SUB3} deprezzato TOTALE 204.816,05 €
	349.958,54 €	57,15%	200.001,31 €	
	CTT (finiture)	CD (finiture)	CTT deprezzato (finiture)	
	96.294,87 €	5%	4.814,74 €	

IMMOBILE SUB 4	CTT (struttura)	CD (struttura)	CTT deprezzato (struttura)	CTT _{SUB4} deprezzato TOTALE 19.927,35 €
	27.224,65 €	72,68%	19.786,88 €	
	CTT (finiture)	CD (finiture)	CTT deprezzato (finiture)	
	2.809,30 €	5%	140,47 €	

Media ponderata per percentuali di incidenza.

Sub 2

$$[CTT (struttura) \times CD (struttura) + CTT (finiture) \times CD (finiture)] / (CTT (struttura) + CTT (finiture)) = [(73.702,74 \text{ €} \times 57,15\%) + (8.618,48 \text{ €} + 5\%)] / 82.321,02\text{€} = \mathbf{56,64\%}$$

Sub 3

$$[CTT (struttura) \times CD (struttura) + CTT (finiture) \times CD (finiture)] / (CTT (struttura) + CTT (finiture)) = [(349.958,54 \text{ €} \times 62,68\%) + (96.294,87 \text{ €} + 5 \%)] / 446.253,41\text{€} = \mathbf{45,90\%}$$

Sub 4

$$[\text{CTT (struttura)} \times \text{CD (struttura)} + \text{CTT (finiture)} \times \text{CD (finiture)}] / (\text{CTT (struttura)} + \text{CTT (finiture)}) = [(27.224,65 \text{ €} \times 72,68\%) + (2.809,30 \text{ €} + 5\%)] / 30.033,95 \text{ €} = \mathbf{66,35\%}$$

Deprezzamento dei costi tecnici indiretti:

$$\text{CG}_{\text{SUB2}} + \text{OU}_{\text{SUB2}} = (8.232,10 \text{ €} + 46.355,04 \text{ €}) \times 56,64\% = \mathbf{30.918,16 \text{ €}}$$

$$\text{CG}_{\text{SUB3}} + \text{OU}_{\text{SUB3}} = (44.625,34 \text{ €} + 107.304,14 \text{ €}) \times 45,90\% = \mathbf{69.735,63 \text{ €}}$$

$$\text{CG}_{\text{SUB4}} + \text{OU}_{\text{SUB4}} = (3.003,40 \text{ €} + 4.386,80 \text{ €}) \times 66,35\% = \mathbf{4.903,40 \text{ €}}$$

$$\text{CTT deprezzato (totale)}_{\text{SUB2}} = \text{CTT}_{\text{SUB2}} \text{ deprezzato (diretto)} + \text{CTT}_{\text{SUB2}} \text{ deprezzato (indiretto)} = 46.627,80 \text{ €} + 30.918,16 \text{ €} = \mathbf{77.545,96 \text{ €}}$$

$$\text{CTT deprezzato (totale)}_{\text{SUB3}} = \text{CTT}_{\text{SUB3}} \text{ deprezzato (diretto)} + \text{CTT}_{\text{SUB3}} \text{ deprezzato (indiretto)} = 204.816,05 \text{ €} + 69.735,63 \text{ €} = \mathbf{274.551,68 \text{ €}}$$

$$\text{CTT deprezzato (totale)}_{\text{SUB4}} = \text{CTT}_{\text{SUB3}} \text{ deprezzato (diretto)} + \text{CTT}_{\text{SUB3}} \text{ deprezzato (indiretto)} = 19.927,35 \text{ €} + 4.903,40 \text{ €} = \mathbf{24.830,75 \text{ €}}$$

In definitiva, il costo di riproduzione deprezzato (CRD), calcolato come il costo tecnico di costruzione (CTT) deprezzato totale, sommato ai costi tecnici indiretti (OU e CG), risulta:

$$\mathbf{\text{CRD} = 77.545,96 \text{ €} + 274.551,68 \text{ €} + 24.830,75 \text{ €} = 376.928,39 \text{ €}}$$

6.3 Determinazione e calcolo dei fattori produttivi di costruzione

Si calcolano, di seguito, i costi produttivi da sommare al costo di riproduzione deprezzato, necessari a simulare una realizzazione odierna e a definire compiutamente il più probabile valore di mercato.

6.3.1 Costo dell'area

Il costo dell'area corrisponde alla somma necessaria ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare.

In casi ordinari, si tratta di stimare aree dette “*edificabili*”, il cui valore viene definito in €/mq e reperito mediante borsini immobiliari (in questo caso non presenti per via dei pochi dati di confronto) o delibere comunali per il calcolo delle imposte. Dalle delibere comunali, però, non è stato possibile reperire il dato relativo alle imposte del solo terreno, perché già edificato e, dunque, complessivo dei dati riguardanti le tre costruzioni. Si è proceduto, quindi, utilizzando un metodo sostitutivo, ovvero il calcolo del *valore catastale* dei 3 immobili, che ingloba anche il valore del terreno edificato.

In questo modo, è stato possibile decurtare da tale valore, il costo delle sole costruzioni (costo di riproduzione deprezzato), precedentemente calcolato, e ottenere il costo della sola area edificabile.

Il *valore catastale* si è ottenuto moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per il determinato coefficiente stabilito per legge (*Decreto Monti 214/2011*), proprio di ciascuna categoria catastale.

Valore catastale Sub 2

Categoria: **C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)**

Rendita Catastale: **359,45 €**

Moltiplicatore catastale: **120**

Rendita catastale rivalutata al 5%: **377,42 €**

Valore Catastale_{SUB2}: Rendita catastale rivalutata x Moltiplicatore catastale =

$$= 377,42 \text{ €} \times 120 = \mathbf{45.290,70 \text{ €}}$$

Valore catastale Sub 3

Categoria: **D/1 - Opifici**

Rendita Catastale: **7.021,00 €**

Moltiplicatore catastale: **60**

Rendita catastale rivalutata al 5%: **7.372,05 €**

$$\begin{aligned} \text{Valore Catastale}_{\text{SUB3}} &: \text{Rendita catastale rivalutata} \times \text{Moltiplicatore catastale} = \\ &= 7.372,05 \text{ €} \times 60 = \mathbf{442.323,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Valore catastale Sub 4

Categoria: **D/7 - Opifici**

Rendita Catastale: **126,02 €**

Moltiplicatore catastale: **60**

Rendita catastale rivalutata al 5%: **132,32 €**

$$\begin{aligned} \text{Valore Catastale}_{\text{SUB4}} &: \text{Rendita catastale rivalutata} \times \text{Moltiplicatore catastale} = \\ &= 132,32 \text{ €} \times 60 = \mathbf{7.939,93 \text{ €}} \end{aligned}$$

Il valore catastale complessivo risulta:

$$\begin{aligned} \text{Valore Catastale}_{\text{SUB2}} + \text{Valore Catastale}_{\text{SUB3}} + \text{Valore Catastale}_{\text{SUB4}} &= 45.290,70 \text{ €} + 442.323,00 \text{ €} \\ + 7.939,93 \text{ €} &= \mathbf{495.553,63 \text{ €}} \end{aligned}$$

Decurtando i valori dei singoli immobili, si ottiene il valore della sola area edificabile:

$$\text{Valore Catastale} - \text{CRD} = 495.553,63 \text{ €} - 376.928,39 \text{ €} = \mathbf{118.625,24 \text{ €}}$$

6.3.2 Onorari finanziari

Gli onorari finanziari o interessi sul capitale investito rappresentano il costo del capitale di debito e sono quindi stimati in funzione dell'esposizione debitoria del Promotore.

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Ovviamente, nel caso specifico non è stato possibile reperire documentazioni riferite a tali dati, dunque, si sono considerati valori standard reperiti in letteratura, che descrivono tale voce di costo come il 2-4% della totalità dei costi sostenuti. Si considera un valore medio pari al 3%.

$$OF_{SUB2} = 77.545,96 \text{ €} \times 0,03 = 2.326,38 \text{ €}$$

$$OF_{SUB3} = 274.551,68 \text{ €} \times 0,03 = 8.236,55 \text{ €}$$

$$OF_{SUB4} = 24.830,75 \text{ €} \times 0,03 = 744,92 \text{ €}$$

$$OF_{AREA} = 118.625,24 \text{ €} \times 0,03 = 3.558,75 \text{ €}$$

$$OF = 2.326,38 \text{ €} + 8.236,55 \text{ €} + 744,92 \text{ €} + 3.558,75 \text{ €} = 14.866,60 \text{ €}$$

6.3.3 Utile del promotore

L'utile del promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 10% perché è subordinato alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, ma anche alle difficoltà di commercializzazione.

$$UP_{SUB2} = 77.545,96 \text{ €} \times 0,10 = 7.754,60 \text{ €}$$

$$UP_{SUB3} = 274.551,68 \text{ €} \times 0,10 = 27.455,17 \text{ €}$$

$$UP_{SUB4} = 24.830,75 \text{ €} \times 0,10 = 2.483,08 \text{ €}$$

$$UP_{AREA} = 118.625,24 \text{ €} \times 0,10 = 11.862,52 \text{ €}$$

$$UP = 7.754,60 \text{ €} + 27.455,17 \text{ €} + 2.483,08 \text{ €} + 11.862,52 \text{ €} = 49.555,37 \text{ €}$$

6.4 Calcolo del più probabile valore di mercato

Definiti e calcolati i singoli fattori concorrenti al risultato della stima, è stato possibile calcolare il più probabile valore di mercato, all'epoca odierna, del complesso formato dai 3 subalterni appartenenti alla particella n.189 del foglio 5.

Se ne riportano i risultati:

$$VM \text{ (valore di mercato)} = CA + CRD + OF + UP =$$

$$118.625,24 \text{ €} + 376.928,39 \text{ €} + 14.866,60 \text{ €} + 49.555,37 \text{ €} = \mathbf{559.975,60 \text{ €}}$$

$$\mathbf{Vm \text{ (valore di mercato)} = 560.000,00 \text{ €}}$$

6.5 Bibliografia e sitografia

- ❖ *Sergio Clarelli* - ESTIMO IMMOBILIARE, INDUSTRIALE E AZIENDALE – Biblioteca tecnica HOEPLI - 2017
- ❖ *www.borsinoimmobiliare.it*
- ❖ *Agenzia delle Entrate*, Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile universitario "Hotel Campus" sito in Bari alla via Celso Ulpiani, 2015

7. Risposte al questionario

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al n. 217/2017 RGEI, giusta ordinanza del 27.02.2018 a firma del Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Francesca Goggiamani, per gli accertamenti e la stima degli immobili di proprietà della Società denominata [REDACTED], ubicati nel Comune di Marano Principato alla Via Cavalier Mariano Bosco snc, e figuranti nel Catasto Urbano al Foglio di Mappa n. 5 – Particella 189 – Subalterni 2, 3 e 4, fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale di giuramento del 11.04.2018.

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del cod. pro. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultante 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 riguardino 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 riguardino 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.

Il Codice di Procedura Civile, all'art. 567 comma II, riporta: *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato"*

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Nel caso in esame il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 30 ottobre 2017 ai numeri 28618 registro generale e 23449 registro particolare, per il credito della somma di Euro 148.201,64 oltre interessi e spese.

In atti sono presenti i seguenti documenti riportati in ALLEGATO 3:

a) copia asseverata di conformità del certificato storico catastale dei beni oggetto di pignoramento, a firma del responsabile del front office dell’Ufficio Provinciale dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, Geom. Bruno Laganà, prodotto per ciascuno degli immobili e aventi i seguenti identificativi:

- *Subalterno 2 – Certificato protocollo n. RC0142372 del 20/10/2017;*
- *Subalterno 3 – Certificato protocollo n. RC0142374 del 20/10/2017;*
- *Subalterno 3 – Certificato protocollo n. RC0142377 del 20/10/2017;*

b) copia asseverata di conformità del foglio di mappa catastale protocollo n. RC0142367 del 20.10.2017, a firma del responsabile del front office dell’Ufficio Provinciale dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, Geom. Bruno Laganà;

c) copia asseverata di conformità del certificato ipotecario, a firma del Conservatore Abrami Melina Ely, attestante le formalità di iscrizione contro e di trascrizione a favore e contro dal 10.09.1984, di tutti gli immobili, dalla data dell’atto di acquisto da parte del debitore esecutato dei beni immobili oggetto di esecuzione, fino al 30.10.2017, data di trascrizione dell’atto di pignoramento, avente protocollo n. CS109402 del 30.10.2017.

Pertanto, la documentazione risulta completa in ogni sua parte.

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).

In base a quanto riportato nel certificato ipotecario protocollo n. CS109402 del 30.10.2017, per gli immobili in oggetto risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto in data 30.10.2017 al n. 28618 del Registro Generale e n. 23449 del Registro Particolare. Nella sezione B della trascrizione è riportato che oggetto del pignoramento sono gli immobili identificati al Foglio n.5 del Comune di Marano Principato, Particella 189, Subalterni 2, 3 e 4, ovvero quelli che riguardano la presente relazione di perizia.

Nella sezione D è riportata invece la descrizione dei beni pignorati che si riporta di seguito:

“SI E' SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, SITO IN MARANO PRINCIPATO ALLA VIA PUZZILLE 35/A, COMPOSTO DA EDIFICIO PRINCIPALE DI FORMA RETTANGOLARE A DUE PIANI FUORI TERRA, PICCOLO TERZO PIANO LOCALE TECNICO E PARZIALE PIANO INTERRATO PER UNA SUPERFICIE, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA COPERTA DI M. 450 CIRCA, EDIFICIO SECONDARIO AD UN PIANO FUORI TERRA PER UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ 185 CIRCA, CABINA ELETTRICA DI MQ 10 CIRCA E TERRENO DI PERTINENZA ADIBITO A CIRCOLAZIONE DI MEZZI PESANTI, PARCHEGGIO, AREEDI DI STOCCAGGIO PER UNA SUPERFICIE DI MQ 2.740 CIRCA, COMPRENSIVA DELLE COSTRUZIONI SUINDICATE”.

3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

All'interno della documentazione prodotta dal creditore pignorante sono presenti, per ciascun immobile, le copie di conformità dei certificati storico catastali, a firma del responsabile del front office dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Geom. Bruno Laganà, già:

- Subalterno 2 – Certificato protocollo n. RC0142372 del 20/10/2017;
- Subalterno 3 – Certificato protocollo n. RC0142374 del 20/10/2017;
- Subalterno 3 – Certificato protocollo n. RC0142377 del 20/10/2017;

nonché la copia asseverata di conformità del foglio di mappa catastale protocollo n. RC0142367 del 20.10.2017, a firma del responsabile del front office dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Geom. Bruno Laganà, tutti già richiamati nel precedente al precedente quesito n.1.

Si è comunque provveduto a reperire presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio i seguenti documenti, tutti riportati in ALLEGATO 2:

Comune: Marano Principato	a) estratto di mappa particella 189;
Foglio 5 – Particella 189:	b) visura storica per immobile sub 2;
	c) visura storica per immobile sub 3;
	d) visura storica per immobile sub 4;
	e) planimetria sub 2;
	f) planimetria sub 3;
	g) planimetria sub 4.

Inoltre, si è fatta richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, del Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 189, situata in Contrada Boschi, in data 9 maggio 2018, con protocollo n. 3868. In riscontro a detta richiesta, l'UTC, invia a mezzo pec, comunicazione protocollo n. 004128 del 16.05.2018, circa l'impossibilità di rilasciare il CdU richiesto essendo la particella assunta al catasto fabbricati (ALLEGATO 4).

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Marano Principato (CS), alla via Cavalier Mariano Bosco (già via Puzille, n.35/A), in una zona appena fuori il centro abitato, detta c.da Boschi, nei pressi della strada provinciale SP81.

Essi si trovano ad una distanza di circa 8,4 km dall'uscita autostradale di Cosenza e di circa 12 km dall'uscita autostradale di Rende - Cosenza Nord, pertanto dagli immobili sono facilmente raggiungibili anche i centri cittadini di Cosenza e Rende. Essi inoltre si trovano a poche centinaia di metri dal centro cittadino di Marano Principato, dove si trovano alcuni servizi ed attività commerciali. Catastalmente, gli immobili pignorati sono individuati nelle mappe del Comune di Marano Principato (CS) all'interno della particella 189 del foglio 5 ed ai subalterni 2, 3, e 4.

Il complesso di immobili copre una superficie di circa 2740 mq ed è costituito da **un edificio principale (sub 3)** di forma rettangolare a due piani fuori terra più un piccolo terzo piano adibito a locale tecnico e un parziale locale interrato. La superficie complessiva coperta, a piano terra, di tale edificio, conta 450 mq circa ed era, originariamente, destinata a macellazione, lavorazione carni, conservazione salumi, centrale termica e depositi. Il resto del complesso è costituito da **un edificio secondario (sub 2)** di forma rettangolare ad un piano fuori terra, originariamente adibito a stalle per ricovero animali vivi e che conta una superficie coperta di 185 mq circa; **una cabina elettrica (sub 4)** di 20 mq circa; il **terreno di pertinenza** adibito a circolazione di mezzi pesanti, parcheggio, aree di stoccaggio, che ospita anche vasche di decantazione in c.a., una concimaia e un inceneritore.

Gli immobili sopradescritti, originariamente, sono stati articolati secondo le seguenti distribuzioni spaziali:

- **Subalterno 2** - Edificio secondario con funzione di stalla per sosta suini con attigua concimaia, inceneritore e cabina elettrica;
- **Subalterno 3** - Edificio principale di forma rettangolare, con funzione di salumificio e costituito da:
 - piano interrato: tre vani adibiti a salagione e conservazione delle scorte di sale, spezie e budella, vano adibito a sala caldaia;
 - piano terra: sala di mattazione e dissanguamento, sala di scottatura e sventratura, sala di fusione grassi, sala di pulizia delle tripperie, salone di lavorazione carni ed insaccati, sala macchina e compressori, quattro celle frigorifere e un'anti-cella, servizi igienici, un vano centrale, vano scala e corridoio di disimpegno;
 - piano primo e contiguo sottotetto: quattro vani, corridoio e vano scala adibiti per la conservazione, essiccamento ed aerazione del salame, locale adibito al primo essiccamento dei salami;
 - locale tecnico ascensore.
- **Subalterno 4** – Cabina elettrica.

Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 2

L'edificio, costituito da una struttura portante in muratura, presenta una superficie lorda di circa 186 mq (28,2m x6,6 m). Essa è costituita da sei ambienti chiusi di circa 12,8 mq, ai quali si accede da un corridoio, ed uno spazio un po' più grande di circa 22 mq.

La struttura si trova in uno stato di manutenzione esterno scadente, con strati di finitura esterni (intonaco e infissi) decadenti.

Le condizioni di utilizzo odierno dell'area di pertinenza esterna non consentono un agevole accesso all'immobile, in quanto ospita volatili e pollame in condizioni di cattività e allevamento. La medesima situazione è riscontrabile all'interno dell'immobile, in quanto, gli stessi volatili ne occupano lo spazio usufruibile e non ne consentono l'accesso.

Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 3

L'immobile, la cui struttura portante è del tipo a telai in calcestruzzo armato, è costituita da un piano interrato e da due piani fuori terra di diversa altezza, come è visibile nel rilievo geometrico riportato nell'ALLEGATO 7. Il piano terra è costituito da un grande ambiente di circa 247 mq e da altri vani più piccoli oltre ai bagni. Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in gres porcellanato e i bagni e alcune aree presentano un rivestimento quasi fino al soffitto con piastrelle in ceramica. Al primo piano si trovano altri spazi, nella maggior parte dei quali le pareti si trovano allo stato rustico. Alcuni di questi ambienti non sono stati ispezionati in quanto inaccessibili.

Esternamente, l'immobile si presenta in pieno stato di abbandono e di degrado, con chiari segni di decadimento per vetustà. Si riscontrano distacchi di intonaco evidenti e segni di deterioramento per presenza di umidità e muffa. Alcuni degli accessi risultano murati, così come alcune aperture in prospetto.

Internamente, le sale descritte in progetto, destinate alle operazioni specifiche di macellazione, conservazione, stagionatura e simili della carne, non risultano adeguate ad espletare tali funzioni, poiché soggette a un alto tasso di degrado e pessime condizioni di abbandono manutentivo.

Inoltre, alcuni vani risultano occupati da oggetti di diversa natura, depositati e abbandonati.

Il piano primo, in progetto destinato a sala essiccazione e conservazione dei salumi, presenta, anch'esso, chiari segni di degrado, riscontrabili soprattutto nella copertura, costituita da travi in legno incassate nella muratura portante e sormontate da manto di tegole semplicemente inchiodato. Questa presenta crepe da cui si infiltra acqua e le stesse travi risultano deteriorate dall'esposizione continua a tali infiltrazioni. Alcuni ambienti di questo piano si trovano completamente allo stato rustico. Anche qui, l'intervento manutentivo risulta praticamente inesistente.

Il locale tecnico che ospita il motore dell'elevatore è accessibile dal piano primo, per mezzo di scala indipendente in legno.

L'accesso ai locali interrati non è stato possibile poiché questi presentavano allagamento per un livello di acqua di circa 60 cm. Il locale caldaia, invece, risulta in pieno stato di abbandono, con infiltrazioni di acqua evidenti, presenza di fogliame e detriti provenienti dall'esterno.

A Sud-Est poi esso confina con altro immobile identificato in catasto urbano alla Part. 249 – Sub 1 che costituisce quello che nel progetto originario era definito quale “alloggio del custode”.

Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 5, part. 189, sub 4

L'immobile in esame è costituito da una cabina elettrica, la quale, rispetto agli altri due immobili analizzati, nonostante la cattiva manutenzione e lo stato di degrado dovuto alla presenza di pollame e volatili, presenta una struttura in discrete condizioni. Essa è costituita da due piani, accessibili da due ingressi differenti, uno a piano terreno, uno al piano primo. L'accesso al piano secondo questo avviene mediante una scala esterna in ferro, quest'ultima non in condizioni di utilizzo in sicurezza.

Descrizione dell'area di pertinenza, alla luce delle operazioni di sopralluogo

Il terreno di pertinenza, in origine adibito a circolazione di mezzi pesanti, parcheggio e aree di stoccaggio, risulta in cattivo stato manutentivo, così come il resto del complesso. Inoltre, una porzione di tale area è stata recintata e adibita ad aia per allevamento pollame e volatili, regolarmente assistiti. Nella restante area non occupata dagli immobili è stata rinvenuta la presenza di vasche di decantazione in calcestruzzo armato, una concimaia e un inceneritore, strutture di supporto all'attività del salumificio.

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

Il sottoscritto CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento. I dati contenuti nel pignoramento sono sufficienti alla univoca identificazione dei beni, tuttavia, si evidenzia che l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento, Via Puzzille 35/A, è stato modificato nell'attuale "Via Cavalier Mariano Bosco"

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.

All'interno della documentazione prodotta dal creditore pignorante sono presenti anche le visure censuarie degli immobili in oggetto (ALLEGATO 2) che nello specifico sono:

Comune: Marano Principato	h) estratto di mappa particella 189;
Foglio 5 – Particella 189:	i) certificato storico per immobile sub 2;
	j) certificato storico per immobile sub 3;
	k) certificato storico per immobile sub 4;

Si è provveduto, poi, ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, tutta la documentazione relativa agli immobili pignorati non presente nei fascicoli di parte (ALLEGATO 2), che nello specifico è composta da:

Comune: Marano Principato	l) Planimetria catastale immobile sub 2;
Foglio 5 – Particella 189 – sub 2, 3, 4:	m) Planimetria catastale immobile sub 3;
	n) Planimetria catastale immobile sub 4.

Lo studio della documentazione sopra citata ha messo in evidenza che gli immobili censiti al foglio 5, particella 189, sub 2, 3 e 4 del Comune di Marano Principato attestano alcune incongruenze tra la distribuzione planimetrica catastale e lo stato di fatto. In particolare, tali incongruenze sono state riscontrate ai piani primo, secondo e sottotetto dell'immobile *sub 3* e nelle aperture in prospetto del *sub 2*.

Le incongruenze riguardano prettamente pareti divisorie interne regolarmente accatastate come presenti in progetto, ma non rinvenute nello stato di fatto e aperture in prospetto. A tal proposito si rimanda alle figure 13, 14 e 15 e all'ALLEGATO 9.

Tali incongruenze catastali, di modesta entità, sono sanabili mediante una procedura “*docfa per errata rappresentazione*”. Poiché esse riguardano sia il Sub 2 che il Sub 3 è necessario avviare una procedura per ogni singolo immobile. Sul mercato dei professionisti della provincia di Cosenza ogni singola prestazione di questo tipo è valutabile in Euro 300,00 oltre oneri accessori come per legge ed oltre Euro 50,00 di spese di istruttoria da pagare presso l’Agenzia del Territorio. Pertanto trattandosi di due procedure distinte il costo sommario per la correzione delle predette incongruenze catastali è valutabile in circa Euro 600,00 oltre oneri e Euro 100,00 per spese di istruttoria.

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

In relazione allo strumento urbanistico vigente nel comune di Marano Principato è emerso quanto segue:

- *in data 21.07.2013 è stato adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera del Consiglio Comunale n. 14;*
- *lo strumento urbanistico fino ad allora vigente era il Piano di Fabbricazione (PdF) approvato con D.R. n. 1466 del 17.07.1980 e successivamente in variante con D.R. 858 del 19.12.1995.*

Secondo quanto previsto dal previgente PdF la destinazione d’uso dell’area era “*D1 – zona industriale*”.

L’area oggetto si perizia, poi, era inserita in un piano particolareggiato P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) approvato con Decreto Regione Calabria n.820 in data 23/11/1995, che aveva i parametri urbanistici di seguito elencati:

- *Destinazioni edilizie ammesse: alloggio custode*
- *IT = 0.80 mc./mq.*
- *IF = 1.00 mc./mq.*
- *Hmax = 7.50 mt.*
- *Rapporto di copertura = --*
- *Ds*
- *dai confini di proprietà = 5.00 mt.*
- *dai fili stradali:*
- *5,00 mt. per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00*

- 7,50 mt. per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- 10,00 mt. per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00
- tra gli edifici = 10.00 mt.

Secondo quanto previsto, invece dal nuovo strumento urbanistico adottato l'area avrebbe le seguenti destinazioni urbanistiche:

- per il 94,4 % in zona AIRP (*Ambito Integrato Residenziale e Produttivo – Zona D2*);
- per lo 0,6 % Strade PTCP (*Viabilità del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*).

Poiché allo stato attuale il PSC risulta adottato, ma non approvato, per lo strumento urbanistico vale quanto previsto dall'art. 65 della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 e ss.mm.ii.

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

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

Dallo studio della documentazione estratta in copia presso l'UTC di Marano Principato è emerso che il progetto cui fare riferimento per il controllo della regolarità urbanistica è quello relativo alla *Licenza di Costruire in variante n. 24 bis del 18.07/1973*. Lo studio degli elaborati grafici ha messo inoltre in luce che le planimetrie contenute in detto progetto sono corrispondenti a quelle censuarie reperite presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto le difformità riscontrate durante le operazioni peritali sono le medesime già descritte nel paragrafo 5.2 in relazione alle incongruenze catastali. Nel seguito per ciascun subalterno si riportano le difformità riscontrate.

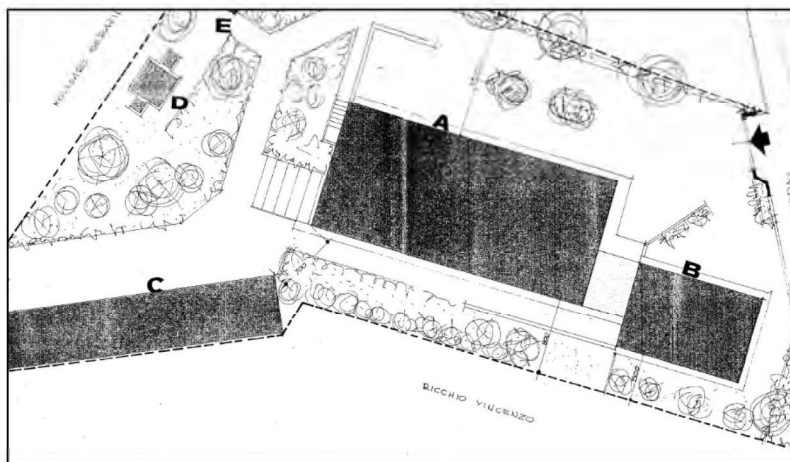


Fig. 16 – Planimetria generale – Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Preliminarmente è, però necessario rilevare una singolarità riscontrata nello studio degli elaborati progettuali. Infatti il progetto approvato si estendeva su un'area edificatoria disponibile di circa 3.300 mq e comprendeva le attuali particelle 189, 531 e 249. Su quest'ultima particella sorgeva l'immobile identificato nella planimetria generale alla lettera "B" che costituiva l'alloggio del custode.

Attualmente tale immobile che figura in catasto urbano al Foglio di Mappa 5, Part. 249, Sub 1 (Fig. 17)

Gli immobili pignorati, appartengono alla sola particella 189: ne viene che sulle difformità riscontrate nel seguito non può esprimersi un giudizio compiuto circa la loro sanabilità, in quanto, seppur appartenenti a proprietari diversi, da un punto di vista urbanistico tutti gli immobili sono stati assentiti con un'unica licenza edilizia. Nel caso di specie un permesso a costruire in sanatoria, potrebbe essere rilasciato su tutto il complesso edilizio, il quale però comprende anche l'alloggio del custode, che però non rientra nella particella pignorata, e sulle cui eventuali difformità nulla può dirsi, non avendo lo scrivente la titolarità per accedervi.

Si rileva inoltre che *per gli immobili non risulta rilasciato dal Comune di Marano Principato alcun certificato di agibilità.*

Analisi del subalterno 2 - Stalla

Il subalterno 2 identifica l'immobile adibito a stalla, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "C". Secondo le indicazioni progettuali esso ha le caratteristiche riportate nelle figure che seguono:

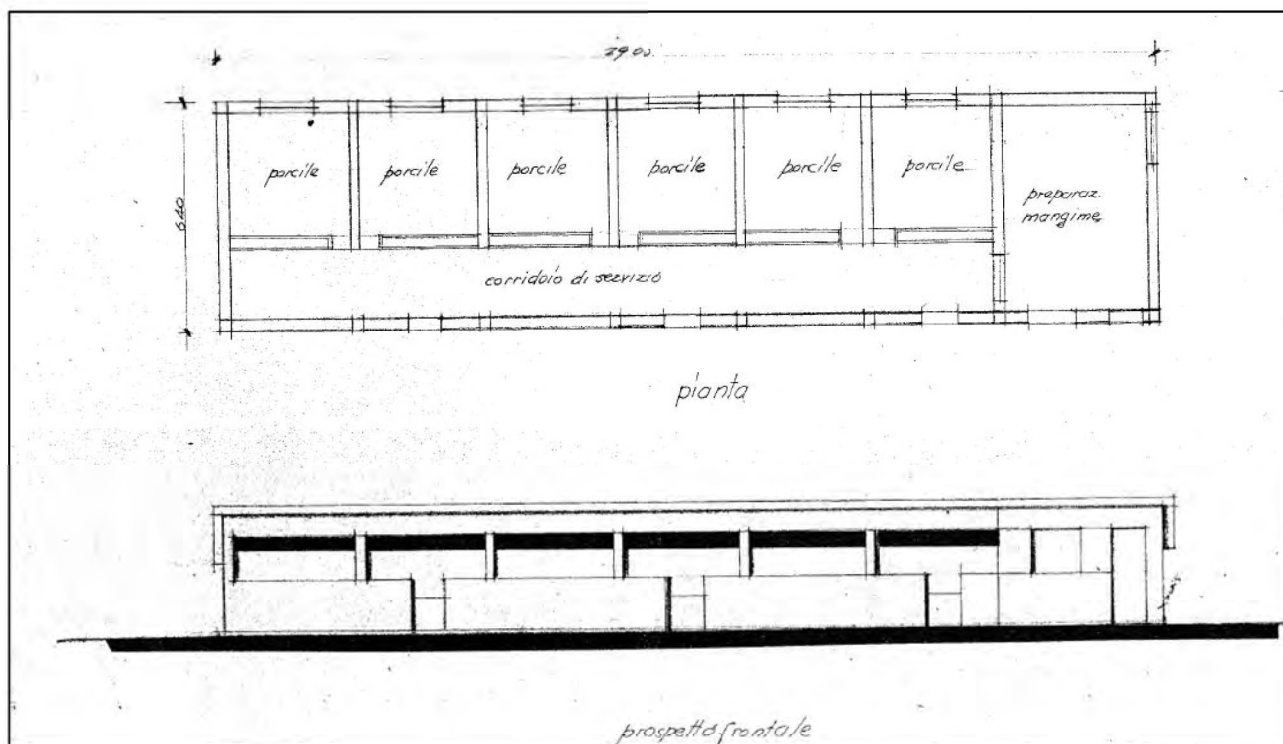


Fig. 18 – Planimetria e prospetto frontale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

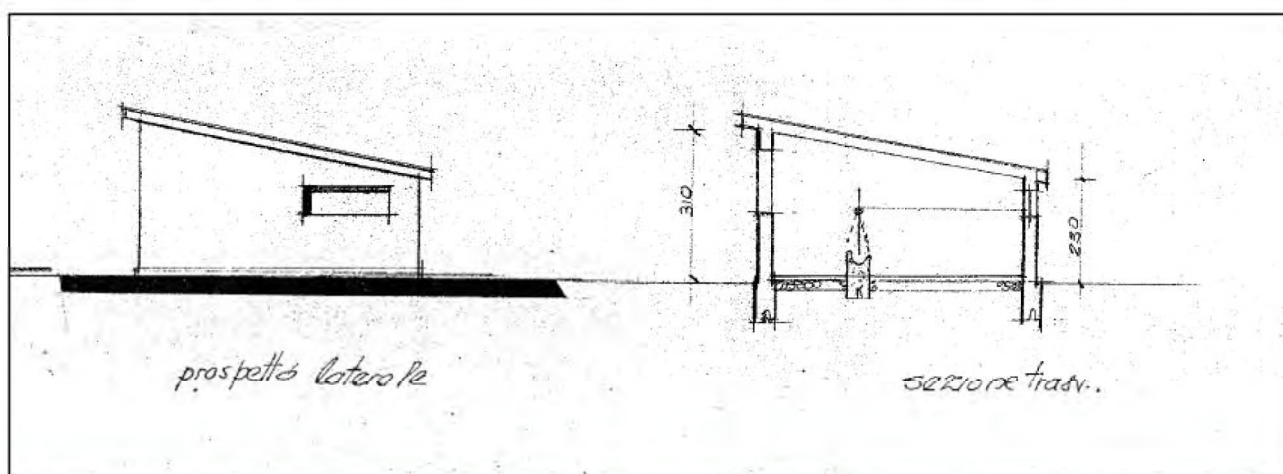


Fig. 19 – Sezione e prospetto laterale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione e conformazione delle aperture del fabbricato.

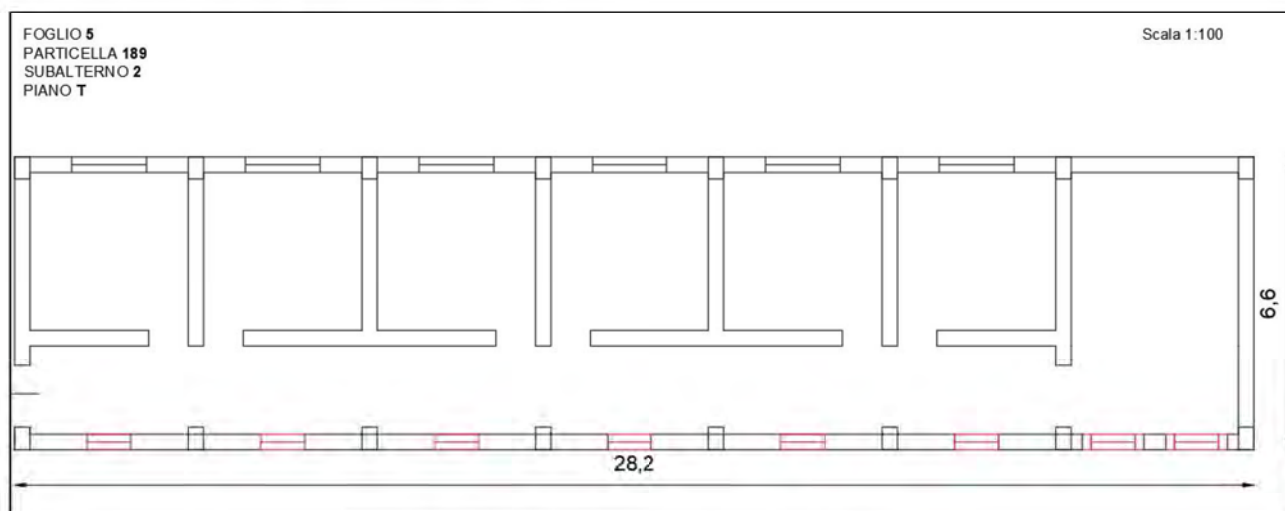


Fig. 20 – Difformità riscontrate nella stalla



Fig. 21 – Immagine del prospetto principale della stalla difforme da quello previsto in progetto

Analisi del subalterno 3 - Salumificio

Il subalterno 3 identifica l'immobile adibito propriamente a salumificio, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "A". Su di esso si sono riscontrate una serie di difformità di seguito riportate:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- introduzione di un torrino sul tetto con funzione di vano tecnico ospitante il motore del montacarichi;

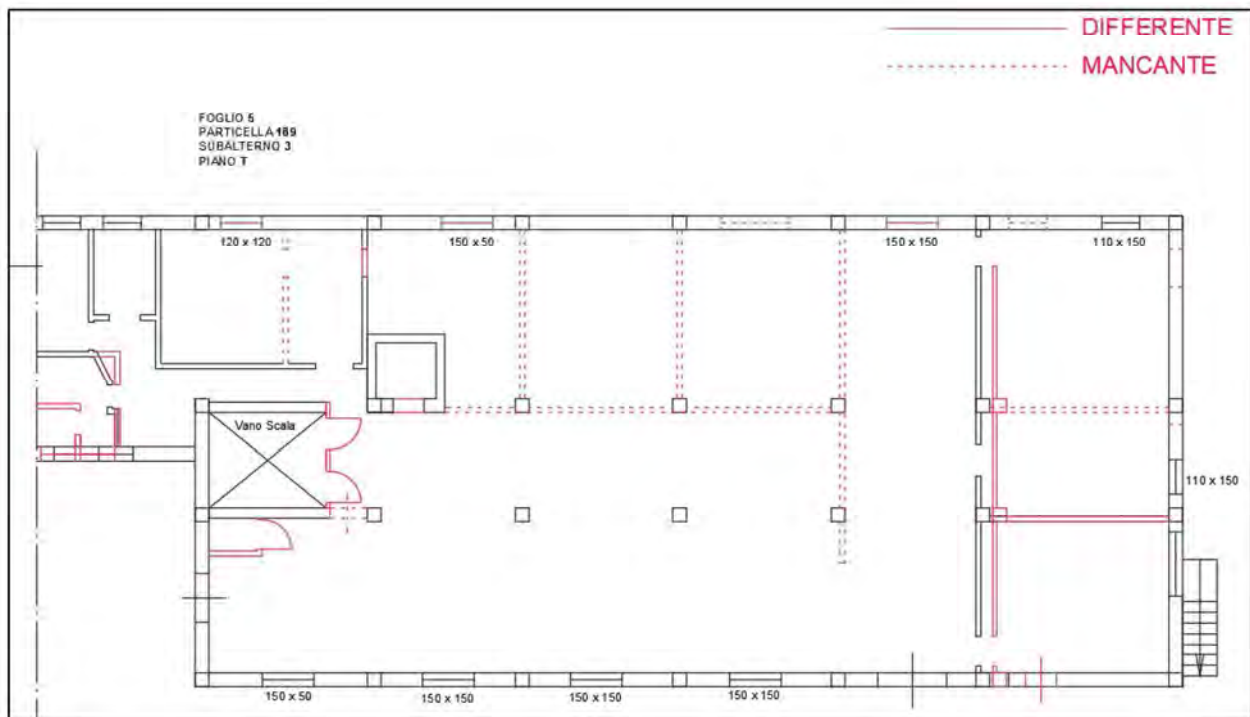


Fig. 22 – Planimetria piano terra - Difformità tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

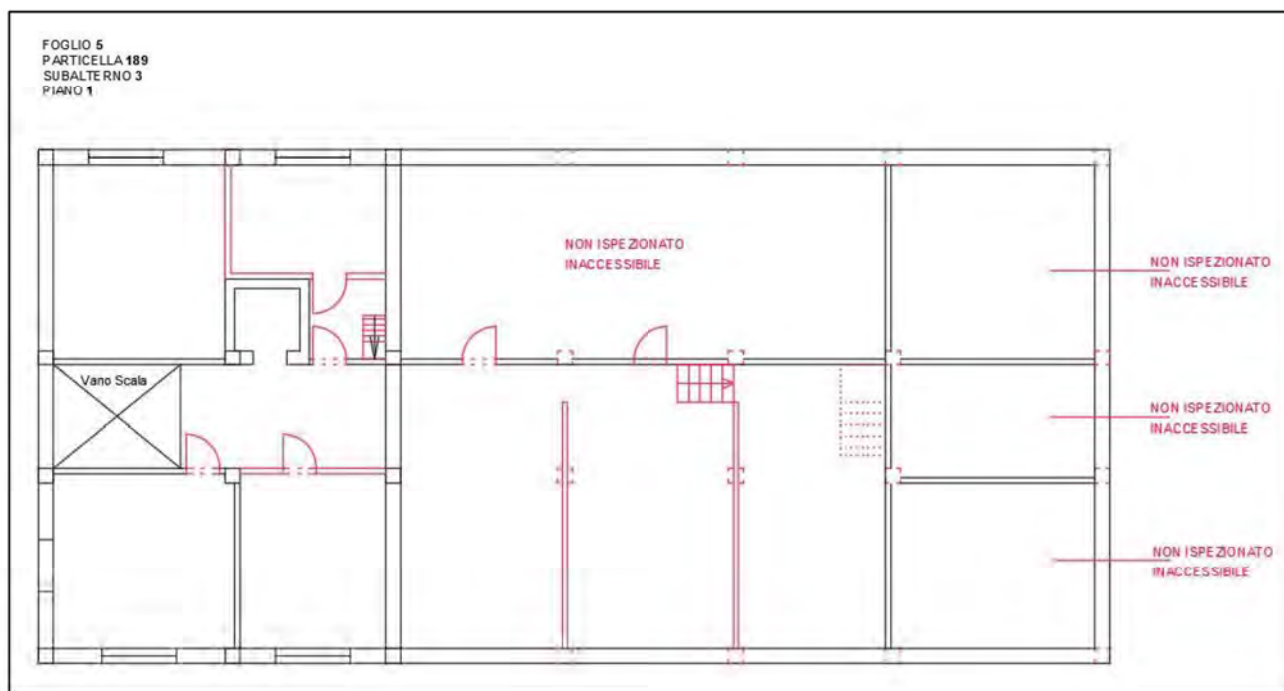


Fig. 23 – Planimetria piano primo - Difficoltà tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

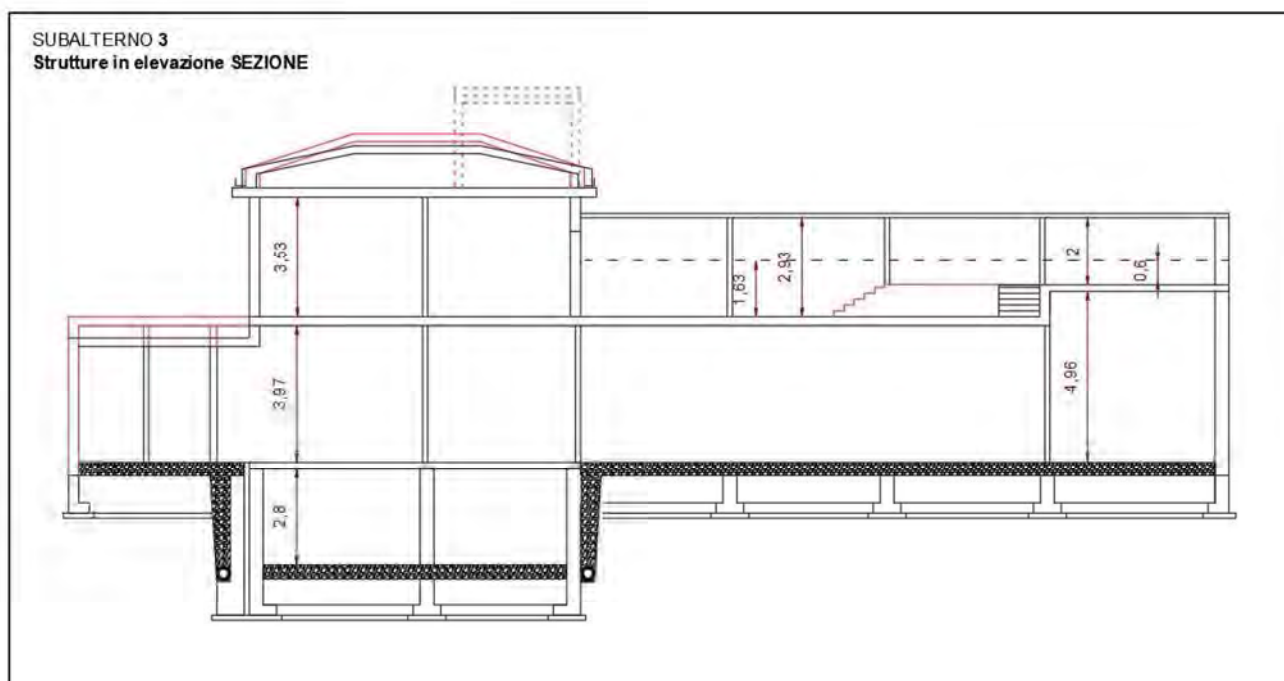


Fig. 24 – Sezione - Difficoltà tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

Analisi del subalterno 4 – Cabina elettrica

Il subalterno 4 identifica l'immobile adibito a cabina elettrica, essa però non è presente nei progetti assentiti, pertanto risulta essere stata costruita in assenza di titolo edilizio.

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.

È parere dello scrivente che gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto (d'ora in poi denominato **Lotto 1**) in quanto essi, non sono unità immobiliari funzionalmente indipendenti tra loro. È necessario sottolineare, infatti, che, nel caso di specie, l'insieme degli immobili pignorati è costituito da un edificio principale, il salumificio, a cui sono annessi due manufatti ad esso funzionalmente collegati, la stalla e la cabina elettrica, che sono asserviti allo svolgimento di specifiche attività di supporto a quelle aziendali, e pertanto non possono essere venduti separatamente.

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Gli Immobili oggetto di perizia, risultano essere di un unico proprietario: [REDACTED]. Essi, a giudizio dello scrivente, non sono comunque vendibili separatamente per le ragioni già indicate nella risposta al quesito precedente.

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

In data 07/11/2018 si è, inoltre, fatta richiesta ed acquisita l'attestazione da parte del responsabile del front office dell'Ufficio del Registro di Cosenza che per gli immobili in oggetto non risultano contratti di locazione registrati (ALLEGATO 3).

In atti, inoltre, è presente la trascrizione dell'atto di conferimento degli immobili oggetto di pignoramento, da parte del Sig. [REDACTED] alla società [REDACTED] (ALLEGATO 3). Il conferimento è avvenuto con atto per Notaio Leucio Gisonna del 10.09.1984, n. 45792/14673 di repertorio, registrato in data 29.09.1984 ai numeri 24442 di reg. generale e 95118 di reg particolare.

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

Nessun immobile risulta essere occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore pignorato.

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

servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere affetti da nessuno dei vincoli indicati nel quesito.

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

Come già evidenziato nel precedente punto 13), per il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili non è presente alcun condominio costituito né esistono spese di gestione fisse o condominiali.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima scelto e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Seguendo le disposizioni dell'estimo industriale, si è proceduto con l'applicazione del **Cost Approach** attraverso la determinazione del **costo di riproduzione deprezzato** che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli di stima, decurtato l'eventuale deprezzamento che al momento della stima avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

È necessario sottolineare che, nel caso di specie, il l'insieme degli immobili pignorati deve essere valutato nella sua complessità, in quanto, costituito da un edificio principale a cui sono annessi due manufatti ad esso funzionalmente collegati e che pertanto non possono essere valutati singolarmente.

Le cause della diminuzione di valore di un bene nel tempo sono:

- **Deperimento fisico**, quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- **Deperimento funzionale** dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;
- **Obsolescenza di mercato** dovuta a un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

Il valore di mercato, oltre che del costo di costruzione da deprezzare (Cc), è funzione di tutti i fattori corrispondenti ai costi produttivi necessari a una eventuale realizzazione odierna. Questi sono riassunti in:

- *CA: costo dell'area;*
- *OF: onorari finanziari;*
- *UP: utile del promotore.*

In sintesi, si ha:

$$VM \text{ (valore di mercato)} = CA + Cc (- D) + OF + UP$$

La procedura analitica, nonché tutta la bibliografia utilizzata per la stima è riportata in dettaglio nello specifico Capitolo 6.

Definiti e calcolati i singoli fattori concorrenti al risultato della stima, è stato possibile calcolare il più probabile valore di mercato, all'epoca odierna, del complesso formato dai 3 subalterni appartenenti alla particella n.189 del foglio 5:

$$VM_{LOTTO\ 1} = CA + CRD + OF + UP =$$

$$118.625,24\ € + 376.928,39\ € + 14.866,60\ € + 49.555,37\ € = 559.975,60\ €$$

Il valore di mercato ottenuto deve essere quindi decurtato del 15% pertanto si ha che il valore di vendita del Lotto 1 è pari a:

$$VALORE\ DI\ VENDITA_{LOTTO\ 1} = VM_{LOTTO\ 1} \times (1-0,15) = 559.975,60 \times (1-0,15) = \\ 475.979,26\ € \approx 476.000,00\ €$$

15) Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dato 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.

È stato redatto apposito foglio riassuntivo allegato alla presente CTU.



8. Conclusioni

A conclusione delle indagini fin qui svolte, si sottopongono all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

- I beni pignorati sono vendibili in un unico lotto denominato Lotto 1;
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Capitolo 6 e la risposta al quesito 14 nel presente Capitolo 7.
- Nel fascicolo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato sono stati reperiti tutti gli elaborati progettuali nonché le varianti ed il certificato di agibilità che hanno caratterizzato gli immobili pignorati.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo per ciascun lotto.

Lotto n.1 – <u>Complesso immobiliare Salumificio</u>	
DESCRIZIONE	Complesso costituito da n. 3 immobili adibiti a salumificio con annessa stalla e cabina elettrica
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Marano Principato, Foglio di Mappa 5, Particella 189, sub 2 <ul style="list-style-type: none">- categoria C/6,- classe 1,- consistenza di 145 mq- rendita catastale 359,45 € sub 3 <ul style="list-style-type: none">- categoria D/1- rendita catastale di 7.021,00 €. sub 4 <ul style="list-style-type: none">- categoria D/7- rendita di 126,02 €.

NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Proprietà per 1000/1000 della società  
PREZZO BASE DI VENDITA	476.000,00 €

9. Elenco degli allegati

ALLEGATO 1 – Nomina e Giuramento CTU con quesiti

ALLEGATO 2 - Documentazione Agenzia del Territorio

ALLEGATO 3 - Documentazione Agenzia delle Entrate - Verifica contratti di locazione

ALLEGATO 4 – Dichiarazione del Responsabile dell'UTC di Marano P. circa il Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO 5 - Documentazione accesso agli atti UTC di Marano P.

ALLEGATO 6 – Verbali di sopralluogo

ALLEGATO 7 - Rilievo geometrico della planimetria dell'immobile

ALLEGATO 8 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 9 - Studio degli elaborati grafici e analisi delle difformità riscontrate

ALLEGATO 10 – Computi metrici per la stima degli immobili

ALLEGATO 11 – Ricevute di consegna alle parti della CTU.

Montalto Uffugo 28/02/2019

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Mario Cesareo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

CAUSA N.R.G.E.I. 63/2017



La conoscenza è uno strumento
straordinariamente
potente per raggiungere il benessere.

EcoHouse studio
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo
Via Alimena n°40
87046 Montalto Uffugo (CS)
PEC: ing.mariocesareo@pec.it
MAIL: ing.mariocesareo@live.it
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 63/2017**

GIUDICE:

Dott. Maurizio Pancaro

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mario Cesareo

Collaboratori al CTU

Ing. Alessandra Commisso

COD. LAVORO

EH040/2017

ELABORATO:

Relazione di Perizia
Tecnica d'Ufficio
Integrazione quesiti n. 8 e 14

TAVOLA N°

CTU

DATA:

Giugno 2019

SCALA:

-

Sommario

1. Premessa	2
2. Risposta al quesito n. 8	3
3. Risposta al quesito n. 14	14

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5293 dal 14.04.2010, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa [REDACTED], giusta nomina del 27.02.2018, redige la presente INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nell'ambito del procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E. 217/2017 vertente tra [REDACTED] e la società [REDACTED] in liquidazione, avente ad oggetto il pignoramento di *n. 3 fabbricati più il terreno di pertinenza*, tutti siti nel Comune di Marano Principato (CS) e figuranti in Catasto Urbano al **Foglio di Mappa 5, Particella 189, Subalterni 2, 3, 4.**

Durante l'udienza del 2 aprile 2019, lo scrivente espone al Giudice per l'Esecuzione, Dott.ssa [REDACTED], le problematiche riscontrate circa la possibilità di esprimere un giudizio in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate sul complesso immobiliare e nascenti dalla circostanza che, il complesso immobiliare oggetto di perizia risulta costituito da quattro immobili, tutti assentiti con lo stesso titolo abilitativo e di cui solo tre oggetto della presente procedura. Lo scrivente fa, quindi, rilevare al Giudice che, un qualunque giudizio non può prescindere dalla conoscenza dello stato dei luoghi del quarto immobile che allo stato attuale risulta essere ubicato su una diversa particella e occupato da persone che vi abitano stabilmente.

Quale conseguenza di quanto esposto, essendo necessario rispondere compiutamente al quesito sulla sanabilità degli immobili, il Giudice chiede allo scrivente di tentare di acquisire il consenso degli occupanti dell'immobile non oggetto di procedura, per un sopralluogo al suo interno in modo da potere avere un quadro chiaro e completo della situazione urbanistica ed edilizia dell'intero complesso.

In data 7 Aprile 2019, lo scrivente, con l'ausilio del delegato alla vendita, Avv. [REDACTED], avendo acquisito il consenso degli occupanti, effettua un sopralluogo nell'immobile adibito ad abitazione che non fa parte della procedura ed esegue un rilievo geometrico.

2. Risposta al quesito n. 8

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

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

Prima di entrare in merito delle normative inerenti la sanabilità di immobili soggetti a procedure di esecuzione immobiliare, si richiamano i concetti di “*abuso edilizio*”, “*sanatoria*” e “*condono edilizio*”:

Abuso edilizio: è un illecito (anche penale) che consiste nel realizzare un intervento edilizio in assenza di un titolo edilizio o in difformità da esso oppure ancora senza dichiarazione di inizio attività.

Sanatoria: è la legittimazione di uno stato di cose irregolari. Nel settore dell'edilizia riguarda i casi in cui una costruzione, realizzata senza la dovuta autorizzazione amministrativa, ottiene una

concessione a posteriori. In questo caso la sanatoria è subordinata alla circostanza che l'opera sia comunque conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della sua costruzione, sia al momento della richiesta di sanatoria (doppia conformità).

Condonò edilizio: è un procedimento che consente la regolarizzazione amministrativa degli illeciti edilizi e l'estinzione dei reati penali connessi a tale attività illecita.

Ciò premesso, si ricorda che l'ordinamento legislativo italiano all'art. 46, comma 5, consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare, in sede esecutiva concorsuale o individuale, un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione rappresenta una deroga a quanto previsto dallo stesso D.P.R. 380/2001, che, in generale, vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentino, in tutto o in parte, abusi, non si applica, quindi, alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

La verifica della presenza degli abusi e della sanabilità degli stessi, come indicato nel presente QUESITO N. 8, è compito del consulente tecnico d'ufficio che deve verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative nonché l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, il consulente tecnico deve descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e segnalare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47. Inoltre, in caso di opere abusive, il CTU deve indicare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Per chiarezza si riportano anche i testi degli articoli delle normative citate:

Art. 46 del D.P.R. 380/2001: “Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985”

Comma 5: “Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

Art. 40 della L. 47/85 – L. 724/94 e L. 323/03: “[...] Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge [...]”.

Art. 36 del D.P.R. 380/2001: “Accertamento di conformità”

Comma 1: “In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ... il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”

Detto in sintesi un abuso edilizio può essere sanato se:

- a) l’abuso rientra nelle prescrizioni della doppia conformità urbanistica di cui all’art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- b) l’abuso, facente parte di un immobile soggetto a procedura di esecuzione immobiliare, è compiuto entro il 31 marzo 2003, rispetta i limiti stabiliti nella L. 47/85 e le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della legge sul condono.

Dallo studio della documentazione estratta in copia presso l’UTC di Marano Principato è emerso che il progetto cui fare riferimento per il controllo della regolarità urbanistica è quello relativo alla

Licenza di Costruire in variante n. 24 bis del 18.07/1973. Lo studio degli elaborati grafici ha messo inoltre in luce che le planimetrie contenute in detto progetto sono corrispondenti a quelle censuarie reperite presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto le difformità riscontrate durante le operazioni peritali sono le medesime già descritte nel paragrafo 5.2 in relazione alle incongruenze catastali. Nel seguito per ciascun subalterno si riportano le difformità riscontrate.

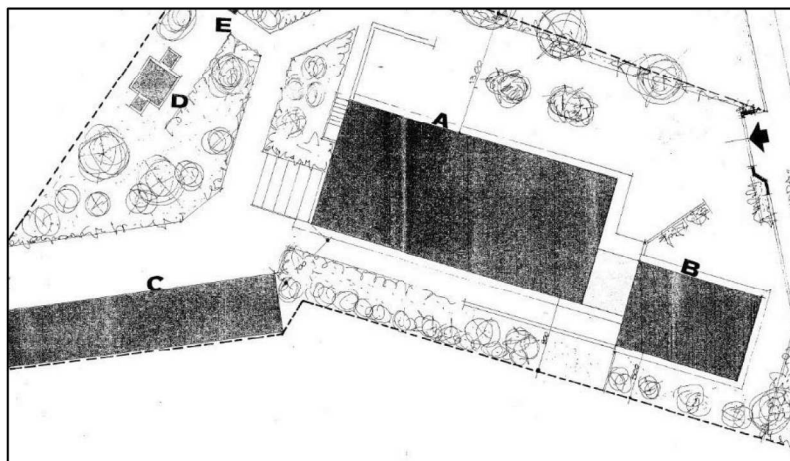


Fig. 16 – Planimetria generale – Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Analisi del subalterno 2 - Stalla

Il subalterno 2 identifica l'immobile adibito a stalla, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "C". Secondo le indicazioni progettuali esso ha le caratteristiche riportate nelle figure che seguono:

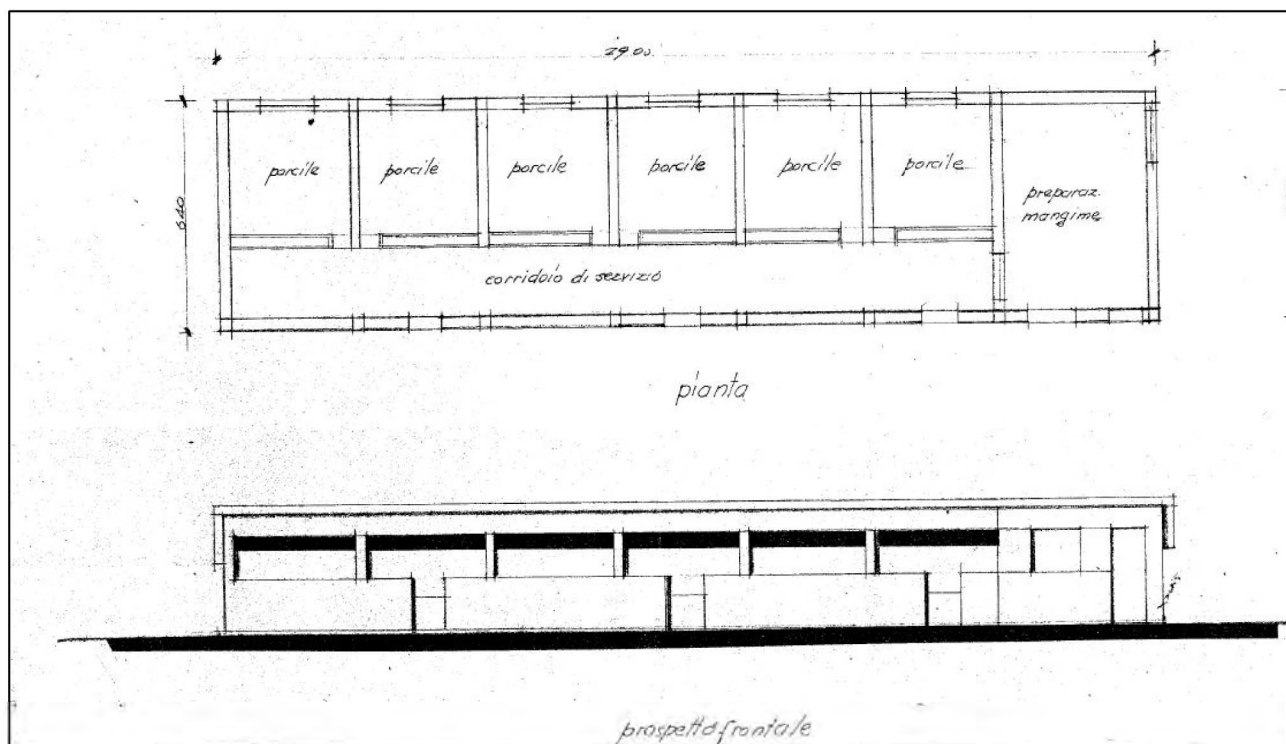


Fig. 18 – Planimetria e prospetto frontale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

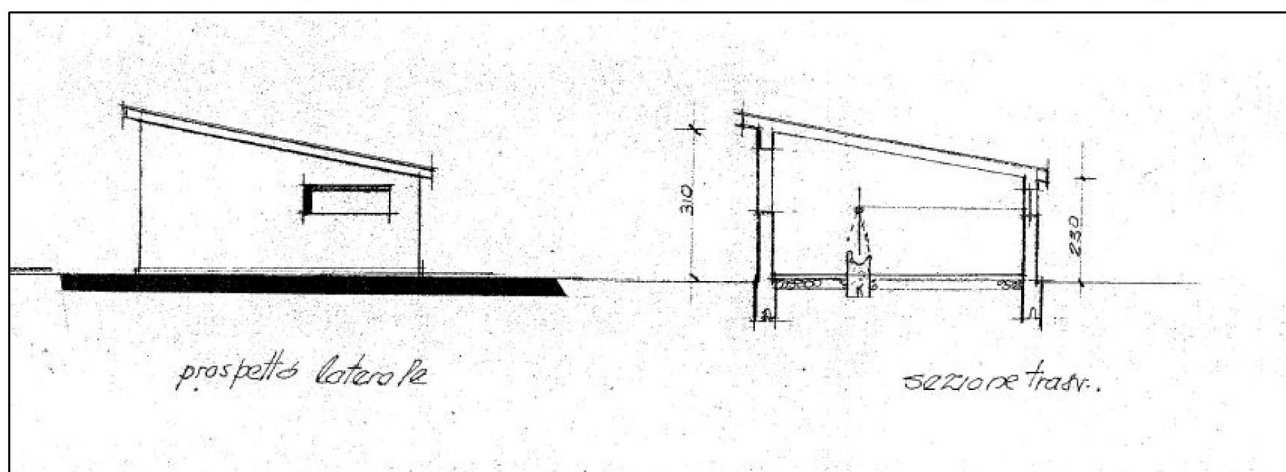


Fig. 19 – Sezione e prospetto laterale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione e conformazione delle aperture del fabbricato.



Fig. 20 – Difficoltà riscontrate nella stalla



Fig. 21 Immagine del prospetto principale della stalla difforme da quello previsto in progetto

Analisi del subalterno 3 - Salumificio

Il subalterno 3 identifica l'immobile adibito propriamente a salumificio, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "A". Su di esso si sono riscontrate una serie di difformità di seguito riportate:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- introduzione di un torrino sul tetto con funzione di vano tecnico ospitante il motore del montacarichi;
- altezza dell'appendice adiacente l'immobile adibito ad abitazione superiore a quella di progetto di circa 60cm per un volume complessivo realizzato in più di circa 22 mc.

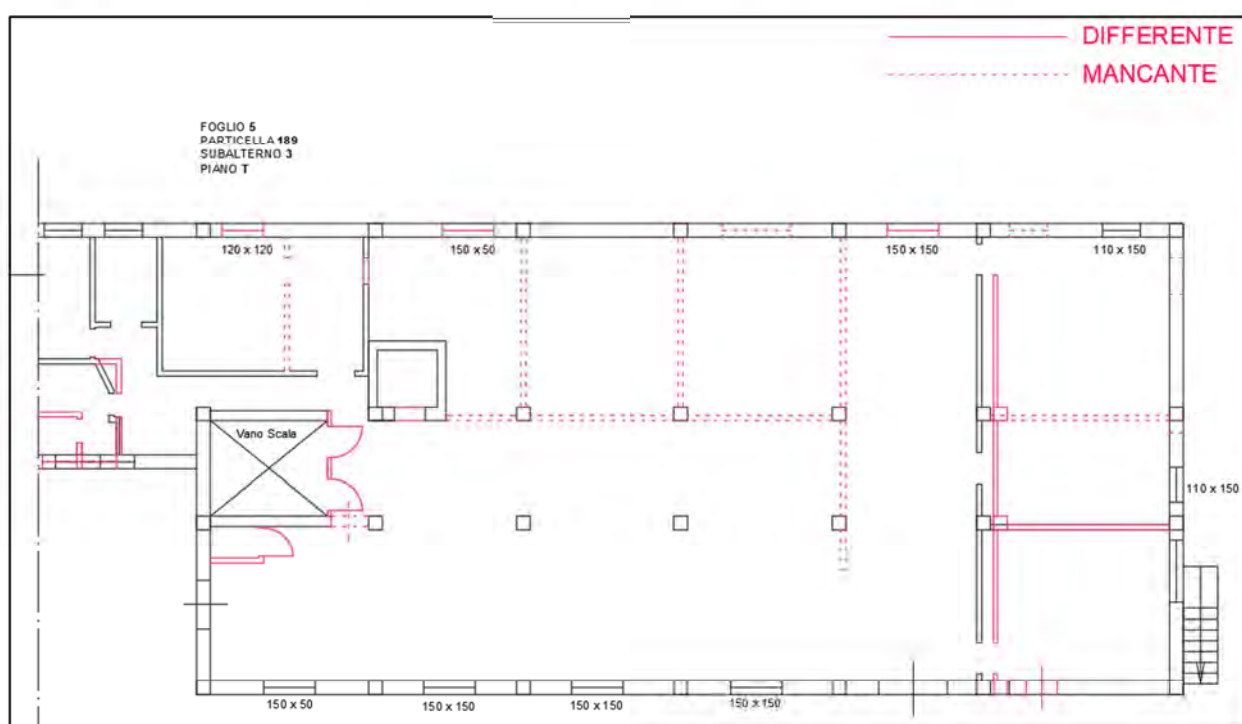


Fig. 22 – Planimetria piano terra - Differmità tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

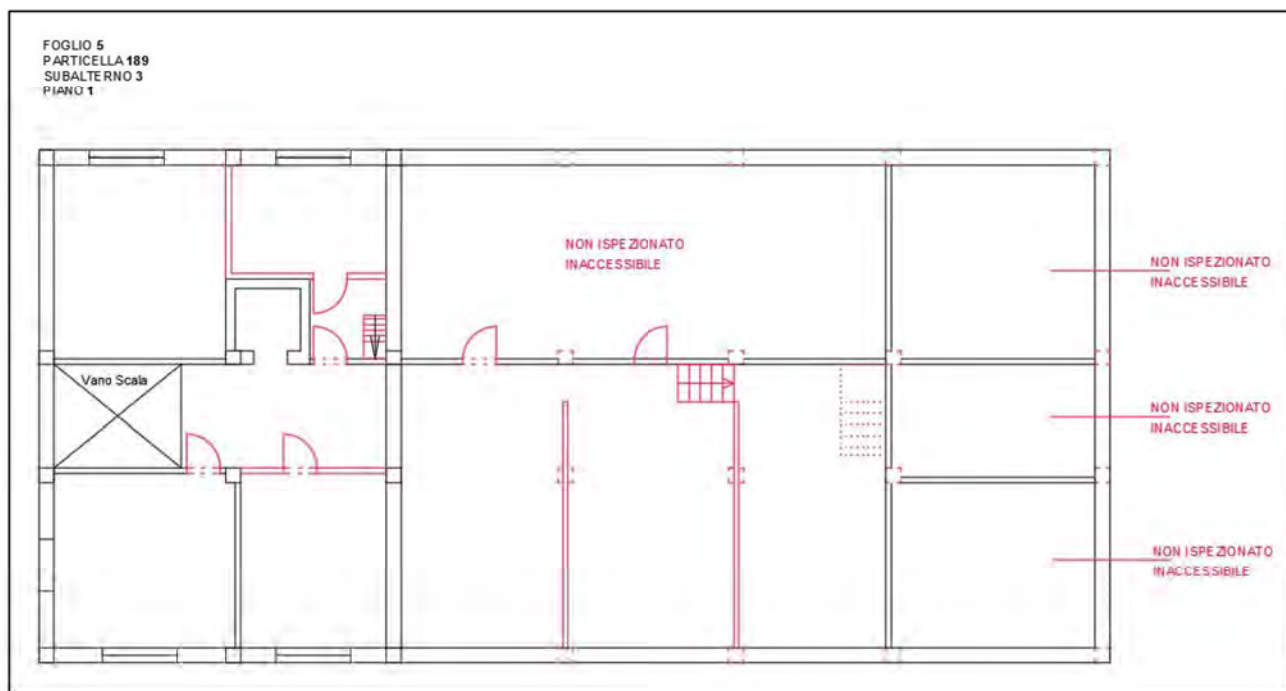


Fig. 23 – Planimetria piano primo - Difficoltà tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

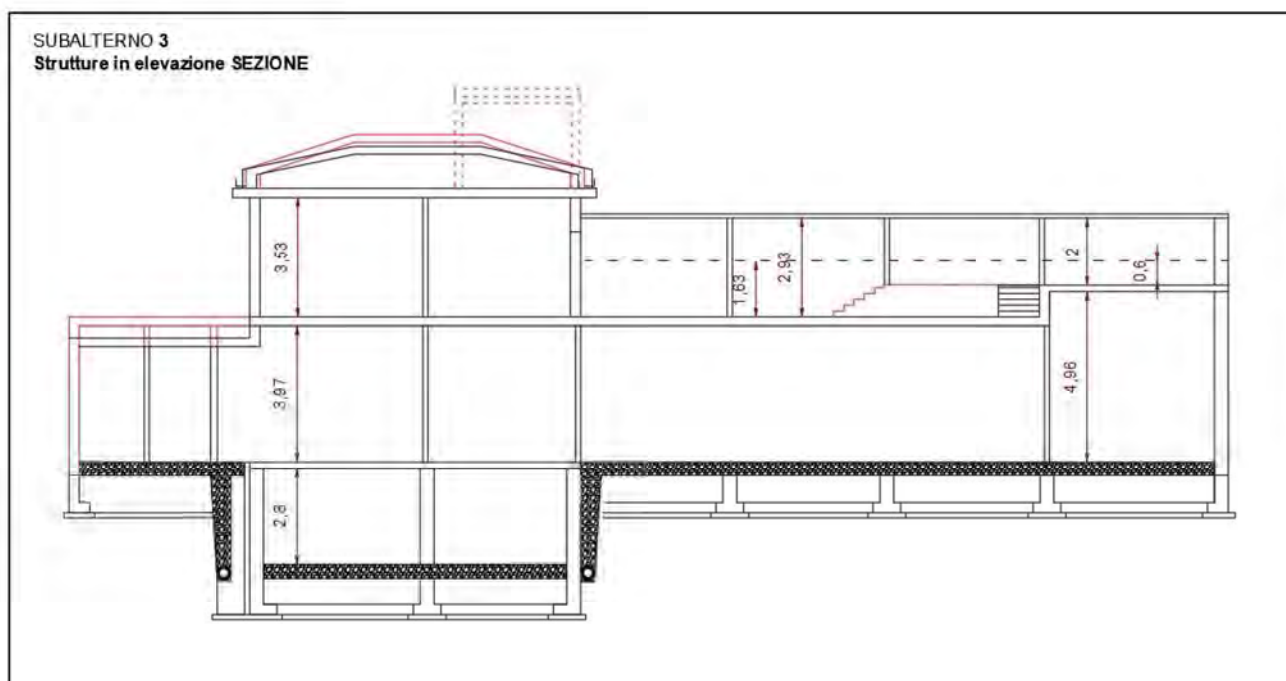


Fig. 24 – Sezione - Difficoltà tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

Analisi del subalterno 4 – Cabina elettrica

Il subalterno 4 identifica l'immobile adibito a cabina elettrica, essa però non è presente nei progetti assentiti, pertanto risulta essere stata costruita in assenza di titolo edilizio. Dai rilievi effettuati il volume abusivo costruito della cabina è pari circa a 141 mc. Dalla consultazione delle mappe censuarie e da quanto riportato nel geoportale comunale il manufatto risulta essere costruito sul confine di proprietà, in violazione alla distanza dai confini prevista.

Analizzati gli abusi riscontrati sul complesso immobiliare oggetto di perizia, ai fini di una corretta valutazione circa la loro sanabilità, è necessario cristallizzare la situazione tecnico amministrativa dei beni.

- Il progetto approvato con Concessione Edilizia in variante del 1973, in conformità al Piano di Fabbricazione del 22.10.1971, si estendeva su un'area edificatoria disponibile di circa 3.300 mq e comprendeva le attuali particelle 189, 531 e 249;
- Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati all'interno della particella 189, mentre l'immobile identificato nella planimetria generale alla lettera "B" che costituiva l'alloggio del custode (Fig. 16) attualmente figura in catasto urbano al Foglio di Mappa 5, Part. 249, Sub 1.
- Dall'accesso agli atti eseguito presso l'UTC di Marano Principato è emerso inoltre che, ***per nessuno degli immobili sopra citati risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità***, pur essendo stato depositato, presso l'allora ufficio del Genio Civile di Cosenza, in data 06.11.1978 il certificato di collaudo ai sensi dell'art. 7 della Legge n.1086 del 05.11.1971.
- Lo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'approvazione del progetto era il *Piano di Fabbricazione (PdF) del 22.10.1971*, del quale in fase di accesso agli atti non si è riusciti ad avere una copia in quanto troppo obsoleto e non più nella disponibilità dell'UTC, mentre lo strumento vigente attualmente è il *Piano di Fabbricazione (PdF) approvato con D.R. n. 1466 del 17.07.1980 e successivamente in variante con D.R. 858 del 19.12.1995*.
- In data 21.07.2013 è stato adottato il *Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera del Consiglio Comunale n. 14*. Essendo il nuovo strumento urbanistico adottato, ma non approvato fa sì che l'intero Comune valgano le misure di salvaguardia di cui all'art.60 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e ss.mm.ii.

Art. 60

(Misure di salvaguardia del PSC)

- 1. A decorrere dalla data di adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del d.p.r. n. 380/2001.*
- 2. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando accerti che le stesse sono in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e/o con le misure di salvaguardia del QTR, del PTCP e del PTCM.*
- 3. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e, comunque, non oltre tre anni dalla data di adozione dell'atto, ovvero cinque anni nel caso in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione”.*

Nel caso specifico, essendo trascorsi più di cinque anni dalla data di adozione dello stesso le misure di salvaguardia possono ritenersi decadute e dunque con esse la sospensione di domande di permesso a costruire. Pertanto lo strumento urbanistico vigente cui riferirsi ai fini della doppia conformità è il PdF attualmente vigente.

- Dai rilievi eseguiti sull'immobile identificato quale casa del custode, ubicato sulla particella 249, sono emerse alcune difformità tra lo stato di progetto e quello di fatto. Nello specifico le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione interna degli spazi interni e delle aperture. Non sono risultati abusi volumetrici o urbanistici di altra natura. Inoltre dalla consultazione degli elaborati progettuali è emerso che detto immobile risulta essere strutturalmente disconnesso da quelli oggetto di esecuzione. Pertanto un qualunque giudizio circa la sanabilità degli immobili pignorati, o eventuali azioni di sanatoria sono indipendenti dalle condizioni dell'immobile allocato sulla particella 249.

Alla luce di tutto quanto esposto, considerato che tutto il complesso edilizio risulta essere stato ultimato antecedentemente al 1 ottobre 1983, lo scrivente è del parere che gli immobili identificati ai subalterni n. 2 e 3 siano sanabili in base al combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. L'immobile identificato al subalterno 4 (cabina elettrica) non risulta invece essere sanabile in quanto costruito sul confine di proprietà e dunque in violazione delle distanze legali e pertanto deve essere demolito.

I costi per la demolizione della cabina elettrica, valutati sulla base del Prezzario Regionale dei LL.PP. 2017, ammontano a 7849,60 €.

1	P.R.R.0210.10.b	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, punelli, ponti di servizio, schemature ed inoltre ogni o ... e discarica; per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno HISURAZIONE Demolizione cabina elettrica	1,00	4,40	8,000	8,000	140,80		
		SOMMARIO mc					140,80	16,15	2.275,92
2	P.R.E.0160.10.f	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi pe ... 01.01, Meagui o scorie di cemento, mattoni, maltondelle e ceramiche CER 17.01.07, mattone e ceramiche CER 17.01.03. HISURAZIONE Pavimenti cabina Sole	1650,00 2500,00	16,80 ^a 4,40	0,300 8,000	8,000 0,600 ^b	66.528,00 26.400,00		
		SOMMARIO kg					92.928,00	0,06	5.575,68
		TOTALE euro							7.849,60

3. Risposta al quesito n. 14

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima scelto e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Seguendo le disposizioni dell'estimo industriale, si è proceduto con l'applicazione del *Cost Approach* attraverso la determinazione del *costo di riproduzione deprezzato* che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli di stima, decurtato l'eventuale deprezzamento che al momento della stima avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

È necessario sottolineare che, nel caso di specie, il l'insieme degli immobili pignorati deve essere valutato nella sua complessità, in quanto, costituito da un edificio principale a cui sono annessi due manufatti ad esso funzionalmente collegati e che pertanto non possono essere valutati singolarmente.

Le cause della diminuzione di valore di un bene nel tempo sono:

- **Deperimento fisico**, quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- **Deperimento funzionale** dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;
- **Obsolescenza di mercato** dovuta a un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

Il valore di mercato, oltre che del costo di costruzione da deprezzare (Cc), è funzione di tutti i fattori corrispondenti ai costi produttivi necessari a una eventuale realizzazione odierna. Questi sono riassunti in:

- *CA: costo dell'area;*
- *OF: onorari finanziari;*
- *UP: utile del promotore.*

In sintesi, si ha:

$$VM \text{ (valore di mercato)} = CA + Cc (- D) + OF + UP$$

La procedura analitica, nonché tutta la bibliografia utilizzata per la stima è riportata in dettaglio nello specifico Capitolo 6.

Definiti e calcolati i singoli fattori concorrenti al risultato della stima, è stato possibile calcolare il più probabile valore di mercato, all'epoca odierna, del complesso formato dai 3 subalterni appartenenti alla particella n.189 del foglio 5:

$$VM_{LOTTO\ 1} = CA + CRD + OF + UP =$$

$$118.625,24 \text{ €} + 376.928,39 \text{ €} + 14.866,60 \text{ €} + 49.555,37 \text{ €} = 559.975,60 \text{ €}$$

A tale valore devono essere detratti i costi tecnici per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria e quelli per la demolizione della cabina elettrica, per cui si ha:

$$VM_{LOTTO\ 1*} = VM_{LOTTO\ 1} - \text{Costi tecnici} - \text{Costi demolizione} =$$

$$= 559.975,60\ € - 15.000,00 - 7849,60\ € = \mathbf{537.126,00\ €}$$

Il valore di mercato ottenuto deve essere quindi decurtato del 15% pertanto si ha che il valore di vendita del Lotto 1 è pari a:

$$\mathbf{VALORE\ DI\ VENDITA_{LOTTO\ 1} = VM_{LOTTO\ 1*} \times (1-0,15) = 537.126,00\ € \times (1-0,15)}$$

$$= \mathbf{456.557,10\ € \approx 456.500,00\ €}$$