



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Procedimento esecutivo n. 97/2018

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXXXXXX
con studio legale sito in Bari

Debitori eseguiti: Sig. XXXXXXXX e Sig. XXXXXXXX



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giusi Ianni



* * *

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE Proprietà in Località Imperatore snc Bisignano (CS)



Il C.T.U.

Arch.Urb. XXXXXXXX



4.2 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 4.....	pag. 20
4.2.1 UNITA' AREA A.....	pag. 20
4.2.2 UNITA' AREA B.....	pag. 40
4.3 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 5.....	pag. 45
4.3.1 UNITA' AREA A.....	pag. 45
4.3.2 UNITA' AREA B.....	pag. 51
4.3.3 UNITA' AREA C.....	pag. 54
4.4 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 6.....	pag. 57
4.4.1 UNITA' AREA A.....	pag. 58
4.4.2 UNITA' AREA B.....	pag. 60
4.4.3 UNITA' AREA C.....	pag. 62
QUESITO 5 - COERENZE E CONFORMITA' CON I DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO.....	pag. 64
QUESITO 6 - DIFFORMITA' CATASTALI.....	pag. 64
QUESITO 7 - SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag. 64
QUESITO 8 - SITUAZIONE EDILIZIA.....	pag. 64
8.1. PERMESSI EDILIZI.....	pag. 64
8.2. REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag. 65
8.3. AGIBILITA'.....	pag. 65
QUESITO 9 - DIVISIBILITA' DEI BENI.....	pag. 65
QUESITO 10 - QUOTA PIGNORAMENTO.....	pag. 65
QUESITO 11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	pag. 65
QUESITO 12 - BENI OCCUPATI DA TERZI.....	pag. 65
QUESITO 13 - VINCOLI E DIRITTI.....	pag. 65
QUESITO 13 BIS - COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	pag. 66
QUESITO 14 - VALUTAZIONE BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO..	
14.1 STIMA DEGLI IMMOBILI.....	pag. 66
14.2 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 3	
CORPO A – Abitazione Custode.....	pag. 68
CORPO B – Locale d'impianto Tecnologico.....	pag. 69
CORPO C – Cabina Enel.....	pag. 69
AREA LIBERA.....	pag. 69



XXXXXXX.

I beni in oggetto a sua volta provenivano alla società "XXXXXXXXXXXX" con sede in Carolei (CS) in forza di:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 12.06.1986 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 27.06.1986 ai nn. 132723 R.P. e 12185 R.G..

QUESITO 2 - DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

La scrivente segnala i seguenti titoli aventi per argomento i beni in oggetto risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 22.04.2008, repertorio n. 73332/26567, a favore della Società Artigiancassa XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM), e contro il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in Bisignano (CS) gravante sulla unità immobiliare al Foglio 60 particella 62/1. Iscritta in data 23 Aprile 2008 ai nn.12533 di R.G. e 2091 di R.P..

Ipoteca per € 213.750,00 a garanzia della somma di € 150.000,00.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 12.08.2009, repertorio n. 60418/6921, a favore della XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in Terranova da Sibari (CS), e contro il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in Bisignano (CS) gravante sulla unità immobiliare al Foglio 60 particella 62/4. Ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 13.08.2009 ai nn.24652 di R.G. e nn. 4666 di R.P...

Ipoteca per € 900.000,00 a garanzia della somma di € 450.000,00.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 20.04.2012, repertorio n. 64039/14692, a favore della XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in Terranova da Sibari (CS), e contro il XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in



Foto 1. Particolare su Aereofotogrammetria dell'intera proprietà oggetto del pignoramento.

4.1 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 3

L'area di circa 1.708 mq posta sul lato nord costituisce il piazzale d'ingresso del complesso industriale nonché il parcheggio auto, su tale area insistono numero 3 fabbricati rispettivamente A, B regolarmente accatastati e C costituito da una cabina elettrica per cui detraendo l'area occupata dai fabbricati la superficie libera è di 1.583 mq circa.

4.1.1 UNITA' AREA A

L'immobile posto nei pressi del cancello d'entrata è costituito da un piano terra, costruito in muratura, adibito ad alloggio del custode della superficie complessiva di circa 72 mq ed un'altezza utile di 3,80. E' a sua volta suddiviso in un'ampia stanza di circa 35 mq, una camera letto e un piccolo bagno dotato di water, lavabo e doccia servita da scaldabagno. Di recente costruzione, esternamente intonacato in ogni sua parte, la copertura a due falde con



4.1.2 UNITA' AREA B

L'immobile posto al di sotto del piano stradale per circa 80 cm, è un fabbricato lineare di forma rettangolare di mq 40 circa, costruito in muratura e coperto con solaio in cemento a sua volta protetta da ondulina. Internamente è rifinito solo con intonaco grezzo, il pavimento è in cemento. L'altezza utile è di 2,85 m. Le porte esterne e la finestra sono in metallo grigliato. Il locale suddiviso in due parti con due ingressi indipendenti. La superficie lato piazzale è adibita a locale Impianti Tecnologici, mentre il secondo ingresso posto fuori dalla recinzione lato strada è attualmente occupato da una cabina dell'Enel. Si precisa che rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate delle piccole differenze, nonostante la presenza di due finestre poste sul lato est solo una di essa è presente ed è spostata di qualche metro verso il piazzale. La seconda parte utilizzata dall'Enel, ha ingresso con porta in ferro grigliata all'esterno del muro perimetrale ciò per consentire l'accesso, anche in assenza dei responsabili. Non vi è alcun allaccio alla rete idrica.





Foto 12-13. Facciata lato est immobile Corpo B



Foto 14-15. Ingresso e particolare della finestra





Foto 18. Particolare dell'ingresso dall'esterno del Corpo B in uso all'Enel lato nord.

4.1.3 UNITA' AREA C

Sullo stesso piazzale è inoltre presente una ulteriore fabbricato destinato a cabina Enel della superficie di circa 13 mq, non accatastato. L'accesso dell'immobile è posto sul lato strada nord esterno alla recinzione, sia la porta d'ingresso che le piccole finestre presenti sono in metallo grigliato. E' Intonacato esternamente, la copertura è costituita da un solaio in cemento. La muratura esterna è circondata da un marciapiede di circa 1 m di larghezza.





Foto 19-20. Cabina in uso all'Enel.

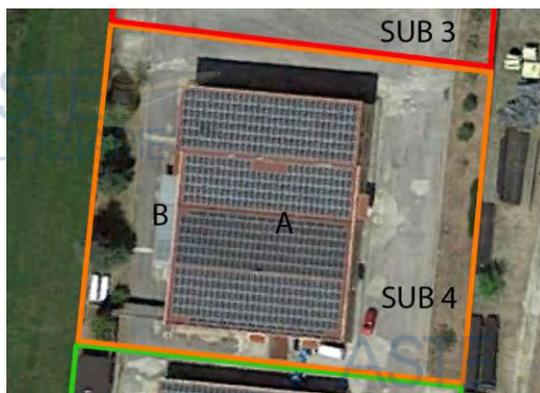




Foto 21. Particolare dell'ingresso dall'esterno del Corpo C in uso all'Enel lato nord.

4.2 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 4

Proseguendo verso sud la particella 62 al sub 4 un'area di circa 4.020 mq costituita da un piazzale e dall'area a verde, su tale area insistono due fabbricati rispettivamente A, B regolarmente accatastati. La superficie libera è di 2.731 mq circa.



4.2.1 UNITA' AREA A

L'immobile al corpo A è costituito da una costruzione in cemento armato a due piani fuori terra



che si compone di una area posta al piano terra di circa 1.239 mq adibita alla produzione, allo stoccaggio ed alla spedizione, che ha un'altezza di circa 4,55 m, e parzialmente sopraelevato per una superficie di circa 321 mq adibita ad uffici con un'altezza di 3,10 m. L'edificio di recente ristrutturazione è ben rifinito in ogni sua parte, completo di grondaie e discendenti, l'illuminazione è assicurata da finestroni di 3,5 m x 1,5 m circa ciascuno in profilato di alluminio preverniciato e vetro. La copertura è costituita da pannelli in metallo coibentati e sorretti da intelaiatura in ferro. La sopraelevazione interessa esclusivamente la parte anteriore lato nord. La restante parte invece è edificata esclusivamente al piano terra. Sulla copertura di tutto il fabbricato è poggiato l'impianto fotovoltaico composto da numero 618 moduli per una capacità di circa 154,5 kWh.

Dal lato nord, facciata principale, si accede al fabbricato con un ampio ingresso ed il vano scala di accesso al piano superiore. Una porta laterale tagliafuoco in ferro dà accesso all'opificio, zona lavorazione e stoccaggio, sulla destra spogliatoi e bagni uomini e donne. Proseguendo troviamo un ambiente dell'ampiezza di 48 mq circa condizionato le cui pareti sono rivestite con pannelli di acciaio fino ad un'altezza di 3,5 m circa, a seguire sala di confezionamento, una piccola area di lavorazione con adiacenti dei piccoli locali di deposito di materie prime e prodotti per il confezionamento. Questo corpo comprende anche un'ampia area di lavorazione della superficie di 200 mq circa. Tutta questa zona è servita da un impianto di condizionamento ad area nonché di cappe di aspirazioni collegate con l'esterno per i macchinari che lo ritengono necessario e sensori antincendio. L'ingresso dalle pareti laterali è assicurato da ampie porte scorrevoli in metallo della larghezza di 3,5 m. Il rivestimento delle pareti, le pavimentazioni e tutti gli altri apparati sono a norma secondo le disposizioni sanitarie vigenti.





Foto 32. Particolare dell'interno, in primo piano le porte di accesso ai servizi igienici ed agli spogliatoi.



Foto 33-34. Gli spogliatoi.





Foto 37-38. Stanza completamente rivestita con pannelli in acciaio.



Foto 39. Sala di confezionamento.





Foto 40. Stanza di lavorazione.





Foto 41-42. Stanza di confezione.



Foto 43. Locale deposito.





Foto 44. Area magazzino.

Al piano superiore di 321 mq si accede dalla scala a due rampe posta in posizione centrale da cui si diramano due corridoi simmetrici per l'accesso ai vari ambienti, di cui sei stanze di circa 20 mq ciascuna adibite ad uffici vari e due locali più ampi di circa il doppio adibiti a call center in cui sono presenti operatori che seguono la tentata vendita dei prodotti. Nello stesso piano quattro bagni di cui uno per i disabili. L'illuminazione è garantita da ampie finestre di 2,5 m x 1,5 m di altezza. Le rifiniture e gli infissi sono di tipo economico. Tutto il piano è climatizzato con impianto ad aria. La costruzione è costituita da struttura in cemento armato e laterizi, la copertura è costituita da soletta in cemento armato e pannelli metallici coibentati.



Foto 52. Stanza ufficio.

Foto 53 Sala riunioni.

Esec. Immob. 97/2018 – XXX

Proprietà in Bisignano (CS), Contrada Imperatore - Iterazione di stima immobiliare
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASI CLAUDIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 515b3f665f263de1edac40566557c2e65





Foto 57. Stanza adibita a call center.



Foto 58. Un'altra stanza adibita a call center.





Foto 59. Stanza ufficio.



Foto 60-61. I bagni.





Foto 62-63. I bagni.

4.2.2 UNITA' AREA B

Sul lato ovest è presente un corpo aggiunto al fabbricato costituito da una striscia di 15,2 m per 3,3 m circa ed un'altezza di 2,85 m circa appoggiato alla parete. La copertura è costituita da travi in ferro su cui poggiano pannelli in metallo coibentato. Tale corpo suddiviso in tre parti è composto per la prima parte da un locale adibito a mensa per il personale, locale rifinito con pavimentazione e tinteggiato nel quale si può accedere sia da una porta esterna in ferro sul lato ovest sia dall'interno della zona lavorazione, una seconda parte lasciata con intonaco grezzo è invece destinata ad un locale di deposito magazzino il cui accesso è garantito da una porta scorrevole in metallo di 3 m circa posta all'esterno lato strada, sulla stessa strada è presente un'ulteriore porticina in metallo per dare accesso al locale di deposito in cui sono custoditi parte degli inverter relativi all'impianto tecnologico fotovoltaico.



Foto 64. Corpo B lato ovest.



Foto 65. Stanza adibita a mensa del personale.





Foto 66-67. Porta di accesso dall'esterno alla mensa.



Foto 68. Porta scorrevole di accesso al locale deposito magazzino.





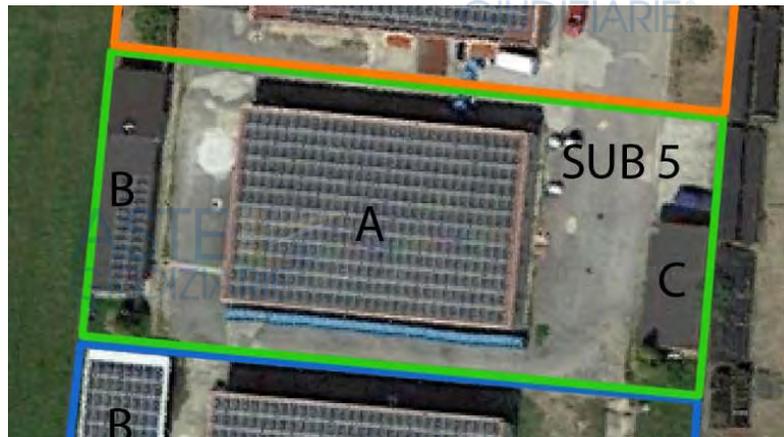
Foto 71-72-73. Locale deposito inverter dell'impianto tecnologico fotovoltaico.



4.3 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 5

Attigua alla sub 4, verso sud, la particella sub 5 della superficie complessiva di 1.755 mq circa su cui sorge un capannone e due piccoli fabbricati posti ai lati dello stesso rispettivamente A, B, C ed un'area a verde sui lati est ed ovest, la restante superficie è costituita dalla strada di viabilità interna.

La superficie libera è di 941,50 mq circa.



4.3.1 UNITA' AREA A

Il capannone, unico ambiente della superficie di 642 mq circa ed un'altezza di 4,30 m circa ha una struttura costituita da moduli di cemento precompresso ed una copertura con pannelli metallici coibentati ad un'unica falda sorretti da intelaiatura in ferro. La pavimentazione è di tipo industriale di cemento compresso. Le porte sul lato nord in numero di due scorrevoli, di tipo industriale, sono della larghezza di 3,5 m e dell'altezza di 3 m circa. L'illuminazione è garantita per tre lati da 24 finestre di piccole dimensioni 0,80 x 0,60 m circa. Vi sono gli allacci idrico ed elettrico con relativo impianto di illuminazione posto sulla copertura. E' presente una parete divisoria rimovibile. Non vi sono servizi igienici ed impianti di riscaldamento. Per l'intera superficie di copertura è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica composto da 348 moduli per una capacità di 87 kWh.





Foto 76. Lato est.



Foto 77. Lato est.





Foto 78. Facciata cieca lato sud.



Foto 79. Lato ovest.





Foto 80-81. Particolari dell'interno del capannone corpo A.





Foto 82-83. Interno del capannone.



4.3.2 UNITA' AREA B

Il fabbricato corpo B è posto sul lato ovest della proprietà, la sua superficie è di 74 mq circa ed ha un'altezza di 3 m. Di forma rettangolare, leggermente sopraelevato dal piano stradale, circondato da un marciapiede è costruito in muratura, la copertura è costituita da travi in ferro e pannelli in metallo coibentato su cui parzialmente è installato un ulteriore impianto fotovoltaico composto da 24 moduli della capacità di 6 kWh. Lo stesso intonacato esternamente ed internamente a cemento grezzo privo di pavimentazione è suddiviso in tre ambienti con singoli ingressi con porte in metallo, utilizzati come magazzino ad eccezione di uno in cui sono presenti gli inverter dell'impianto sovrastante. Privo di allaccio idrico e di impianto di riscaldamento. A tale fabbricato di recente, in data non definita, è stato accostato un ulteriore fabbricato di 40 mq circa della larghezza di 5,9 m per una lunghezza di 6,9 m circa con aperture laterali, prive di infissi, costruito in blocchi di cemento anch'esso coperto da pannelli in lamiera coibentata in cui è stata installata una caldaia per produzione di vapore che raggiunge tramite apposita condotta i locali di trasformazione del prodotto. Quest'ultimo fabbricato non risulta accatastato.



Foto 84. Facciata.





Foto 85. Locale deposito, utilizzato per l'impianto fotovoltaico.



Foto 86. Locale deposito.





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 87. Terzo locale con due ingressi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 88. Costruzione non accatastata adiacente al corpo B.

4.3.3 UNITA' AREA C

Il corpo C posto sul lato est della particella ha una superficie di 57,5 mq circa per un'altezza di 3 m, costruito in muratura di forma rettangolare anch'esso sopraelevato rispetto al piano stradale, circondato da un marciapiede di una larghezza di 1 m circa. La copertura ad una falda è con soletta in cemento armato e pannelli in metallo coibentato. Esternamente intonacato e tinteggiato, ha tre porte di accesso in metallo ai vari locali in corrispondenza dei vari ambienti. L'illuminazione è garantita da tre finestre strette in metallo e vetro di cui una con protezione in ferro. Internamente intonacato e parzialmente pavimentato, privo di porte interne, con allaccio idrico ed elettrico.





Foto 89. Fabbricato Corpo C.



Foto 90. Facciata Corpo C.





Foto 91-92. Interno del fabbricato.



4.4.1 UNITA' AREA A

Il capannone, unico ambiente della superficie di 320 mq circa ed un'altezza di 5,80 m circa ha una struttura in cemento armato e muratura esterna ed una copertura costituita da soletta in cemento armato e pannelli metallici coibentati ad un'unica falda. Sulla stessa copertura un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica composto da 198 moduli per una capacità di produzione complessiva di 49,5 kWh. La pavimentazione è di tipo industriale di cemento compresso. Le porte sul lato nord in numero di sei scorrevoli di tipo industriale sono della larghezza di 3,5 m e dell'altezza di 4,5 m circa. L'illuminazione diurna è garantita da sei finestroni di 2,20 m x 1,4 m circa di altezza. Vi sono gli allacci idrico ed elettrico, ma non vi è presenza di impianti di illuminazione interna. Non vi sono servizi igienici ed impianti di riscaldamento.



Foto 94. Il fabbricato lato nord est.





Foto 95. Corpo A lato sud est.





Foto 96-97. L'interno del capannone.

4.4.2 UNITA' AREA B

La costruzione corpo B lato ovest ha una superficie di 90 mq circa, edificata con pilastri in cemento armato e chiusura in laterizi forati, con accesso sulla strada tramite una porta metallica a due ante. Esso risulta intonacato con cemento grezzo solo all'esterno, mentre internamente i mattoni delle pareti sono a vista. Così come non vi è alcuna pavimentazione ed allacci. L'altezza di circa 3 m con copertura ad una falda costituita da telaio in ferro e pannelli metallici coibentati su cui insiste per l'intera superficie un impianto fotovoltaico composto da 72 moduli della capacità di produzione di 18 kWh. Per circa 20 mq il fabbricato si presenta privo di pareti poiché utilizzato per allocare ulteriore caldaia per la produzione di vapore, che previa apposita tubazione, raggiunge i locali di produzione. Cosicché la superficie realmente chiusa risulta di circa 70 mq.





Foto 98. Facciata corpo B.



Foto 99. Particolare del fabbricato adibito a locale deposito caldaia.



4.4.3 UNITA' AREA C

Il corpo C corrisponde ad una tettoia con telaio in ferro per un'altezza di circa 3 m e copertura in lamiera ondulata, per la superficie di 80 mq circa. Costruita a suo tempo per la protezione di un serbatoio interrato che costituiva la riserva di gasolio utilizzato per produrre energia occorrente agli impianti dell'azienda preesistente.



Foto 100. Tettoia corpo C.



TABELLA RIEPILOGATIVA E DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	IDENTIFICAZIONE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE
60	62	3	D/1	CORPO A	ABITAZIONE CUSTODE	72 Mq
			D/1	CORPO B	LOCALE D'IMPIANTO TECNOLOGICO	40 Mq
			D/1	CORPO C	CABINA ENEL	13 Mq
			D/1	AREA LIBERA	VIABILITA' E VERDE	1.583 Mq
60	62	4	D/1	CORPO A	LOCALI DI LAVORAZIONE UFFICI	1.239 Mq PIANO T 321 Mq PIANO I°
			D/1	CORPO B	LOCALE MENSA E DEPOSITO	50 Mq
			D/1	AREA LIBERA	VIABILITA' E VERDE	2.731 Mq
60	62	5	D/1	CORPO A	CAPANNONE	642 Mq
			D/1	CORPO B	LOCALE DEPOSITO	114 Mq
			D/1	CORPO C	FABBRICATO	57,5 Mq
			D/1	AREA LIBERA	VIABILITA' E VERDE	941,5 Mq
60	62	6	D/1	CORPO A	CAPANNONE	320 Mq
			D/1	CORPO B	LOCALE DEPOSITO	90 Mq
			D/1	CORPO C	TETTOIA	80 Mq
			D/1	AREA LIBERA	VIABILITA' E VERDE	1.363 Mq



QUESITO 5 - COERENZE E CONFORMITA' CON I DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO

Dai controlli effettuati non sono state riscontrate difformità fra i dati dei beni pignorati e quelli reali.

QUESITO 6 - DIFFORMITA' CATASTALI

Si riscontrano piccole difformità appresso elencate:

- ✓ Alla particella 62 sub 3 l'edificazione di un piccolo fabbricato costituente la cabina elettrica, che ho denominato Corpo C;
- ✓ Alla particella 62 sub 5 Corpo B vi è l'edificazione di un ulteriore fabbricato di 40 mq non accatastato che risulta adiacente allo stesso.
- ✓ Alla particella 62 sub 6 Corpo B catastalmente identificato come tettoia è in realtà per due parti chiuso con pareti in mattoni forati.

Si quantifica un costo di circa € 400,00 per la redazione delle planimetrie e le altre pratiche necessarie alla regolarizzazione e accatastamento.

QUESITO 7 - SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Bisignano, l'area su cui sorgono gli immobili oggetto di stima, Foglio 60 part.lla 62 sub 3-4-5-6, ricadono in Zona A.S.I. Area di Sviluppo Industriale "Piana di Sibari - Valle Crati" e secondo le vigenti disposizioni non vi è possibilità di ulteriori edificazioni (allegato 13).

QUESITO 8 - SITUAZIONE EDILIZIA

8.1. PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bisignano, risulta quanto segue:

- Gli immobili oggetto di stima sono stati costruiti con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune, n. 9167 del 15/09/1986, variante n. 5580/90 del 28/04/1988 e di assestamento finale delle opere ai sensi dell'art.15 e di sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge 47 del 28/02/85 rilasciata in data 7/3/1989 n. 2441/88; nonché ulteriore Concessione edilizia di ampliamento n. 14914/90 del 20/11/1990 (allegati 10).



8.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune Bisignano gli immobili risultano in conformità ai progetti depositati.

8.3. AGIBILITA'

Vi è regolare Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Bisignano il 16/05/1989 prot. 15083.

QUESITO 9 - DIVISIBILITA' DEI BENI

E' possibile la vendita dei singoli lotti per le diverse proprietà, rimanendo in comune il cancello d'ingresso e la viabilità interna.

QUESITO 10 - QUOTA PIGNORAMENTO

Tutti i beni oggetto del procedimento sono stati pignorati per quota 100/100.

QUESITO 11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Tutti i beni oggetto del pignoramento risultano in locazione alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx con Contratto di Locazione Ultrannovennale a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, emesso in data 21.03.2018, repertorio n. 123089/35929. Il Contratto è trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 03.04.2018 ai nn. R.P. 6403 R.G. 8113. (allegato 10).

QUESITO 12 - BENI OCCUPATI DA TERZI

L'affittuario non è coniuge separato o ex coniuge del debitore.

QUESITO 13 - VINCOLI E DIRITTI

Ad oggi tutti i beni oggetto del pignoramento risultano in zona A.S.I. non assoggettata alle disposizioni di cui alle leggi 1089/39, 1497/39, 431/85 e 394/91 ed alle discipline volte alla tutela di caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, artistiche, architettoniche e testimoniali previste dallo Strumento Urbanistico vigente, pertanto privi di qualsiasi vincolo o diritto demaniale.

QUESITO 13 BIS - COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non vi sono spese di alcun genere.

QUESITO 14 - VALUTAZIONE BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

14.1 STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima dei singoli immobili sarà sintetica comparativa considerando le proposte di vendita e le compravendite di fabbricati e di insediamenti Industriali con caratteristiche simili nella zona. Per giungere al più probabile valore di mercato è stata eseguita un'indagine che ha riguardato gli avvisi delle agenzie immobiliari presenti in Provincia, la consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, la consultazioni dei siti web del settore immobiliare.it, osservatorioimmobiliare.it, borsinoimmobiliare.it e le deduzioni personali.

Pur risultando poche le compravendite nella zona limitrofa si è constatato che per ciò che riguarda queste tipologie di insediamenti industriali vengono commercializzate ad un costo mq che va da **€ 250,00** a **€ 400,00** circa confermato anche dall'Agenzia dell'Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona. Nel nostro caso si tratta di fabbricati Industriali posti in Area Industriale A.S.I. ben serviti dalle principali vie di comunicazione. Nelle zone circostanti vi sono inoltre altri insediamenti industriali di diversa tipologia.

Per i fabbricati su cui è installato l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica sarà necessario sommare al valore del fabbricato, il valore dell'impianto sovrastante che sarà valutato considerando l'attuale mercato che si aggira intorno ad un costo di € 1.000,00 per kWh installato. Considerando che un impianto fotovoltaico ha una vita produttiva di 20 anni e altresì che gli impianti di cui discutiamo sono stati installati nel 2012, quindi hanno già sette anni circa, si ritiene opportuno considerare un valore attuale di **€ 700,00** per kWh installato. Inoltre, per gli impianti installati nel 2012 era previsto un incentivo alla produzione erogato dallo Stato per kWh prodotto, successivamente abolito negli anni a seguire. Come da progetti allegati agli atti si evince che in base all'insolazione della zona il progettista ha ricavato una produzione media annua per kWh di potenza pari a **1.338,14 kWh** e che trattandosi di impianti di una potenzialità superiore a 20 kWh sarà pari a **€/kWh di € 0,214** da erogare per i complessivi 20 anni di vita seguenti all'installazione, nel nostro caso per i prossimi 13 anni. Cosicché il proprietario del fabbricato su cui è installato un impianto fotovoltaico percepirà un contributo Statale proporzionale all'energia prodotta dall'impianto stesso. A questo proposito è necessario specificare che gli importi incassati poiché percepiti negli anni a venire dovranno essere riportati all'attualità con il coefficiente di anticipazione di Matematica finanziaria $1/q_n$,



utilizzando come tasso d'interesse 1%. A tale uopo si utilizzerà la tabella

Impianti solari fotovoltaici

(Titolo II del DM 05/05/2011)

TARIFFE 2012

	1° SEM. 2012		2° SEM 2012	
	Impianti sugli edifici	altri impianti fotovoltaici	Impianti sugli edifici	altri impianti fotovoltaici
	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1<P≤3	0,274	0,240	0,252	0,221
3<P≤20	0,247	0,219	0,227	0,202
20<P≤200	0,233	0,206	0,214	0,189
200<P≤1000	0,224	0,172	0,202	0,155
1000<P≤5000	0,182	0,156	0,164	0,140
P>5000	0,171	0,148	0,154	0,133

IncentiviFotovoltaico.name

Tabella tariffe 2° semestre 2012 Titolo II del D.M. del 05/05/2011.

TAVOLE FINANZIARIE

Saggio "r" 0,01

n	q ⁿ	$\frac{1}{q^n}$	$\frac{1}{q^n - 1}$
1	1,01	0,99009901	100
2	1,0201	0,980296049	49,75124378
3	1,030301	0,970590148	33,00221115
4	1,04060401	0,960980344	24,62810939
5	1,05101005	0,951465688	19,60397996
6	1,061520151	0,942045235	16,25483667
7	1,072135352	0,932718055	13,86282829
8	1,082856706	0,923483222	12,0690292
9	1,093685273	0,914339824	10,67403628
10	1,104622125	0,905286955	9,558207655
11	1,115668347	0,896323718	8,645407571
12	1,12682503	0,887449225	7,884878868

Tabella di Matematica finanziaria, fonte Tree-Tek Studio

14.2 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 3

CORPO A – Abitazione Custode

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e sufficientemente ben rifinito, presenta bagno e riscaldamento, per cui si ritiene un valore congruo di **€ 400,00 al Mq.**

✓ 72 Mq x € 400,00 = **€ 28.800,00**

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 10,5 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

10,5 kWh x € 700,00 = **€ 7.350,00**

✓ Contributo erogato dallo Stato

10,5 kWh x 1.338,14 = 14.050,47 kWh annui x € 0,214 = € 3.006,80 annuo

**TABELLA DI CALCOLO DEGLI INCENTIVI ANNUALI
SAGGIO "r" 0,01**

ANNO	IMPORTO ANNUO	$\frac{1}{q^n}$	IMPORTO ANTICIPATO
2019	€ 3.006,80	1,00000000	€ 3.006,80
2020	€ 3.006,80	0,99009901	€ 2.977,03
2021	€ 3.006,80	0,980296049	€ 2.947,55
2022	€ 3.006,80	0,970590148	€ 2.918,37
2023	€ 3.006,80	0,960980344	€ 2.889,48
2024	€ 3.006,80	0,951465688	€ 2.860,87
2025	€ 3.006,80	0,942045235	€ 2.832,54
2026	€ 3.006,80	0,932718055	€ 2.804,50
2027	€ 3.006,80	0,923483222	€ 2.776,73
2028	€ 3.006,80	0,914339824	€ 2.749,24
2029	€ 3.006,80	0,905286955	€ 2.722,02
2030	€ 3.006,80	0,896323718	€ 2.695,07
2031	€ 3.006,80	0,887449225	€ 2.668,38
TOTALE DEGLI INCENTIVI			€ 36.848,57



Pertanto il totale degli incentivi fino al 2031 sarà di € **36.848,57**

CORPO B – Locale d’impianto Tecnologico

L’immobile è intonacato solo esternamente, lasciato allo stato grezzo internamente, non dotato di alcun impianto ed in parte occupato dall’Enel, per cui si ritiene un valore congruo di € **250,00 al Mq.**

✓ 40 Mq x € 250,00 = € **10.000,00**

CORPO C – Cabina Enel

L’immobile occupato da impianti Enel, con unica destinazione d’uso possibile si ritiene un valore congruo di € **200,00 al Mq.**

✓ 13 Mq x € 200,00 = € **2.600,00**

AREA LIBERA

La restante area libera costituita area parcheggio, strade asfaltate ed area a verde risulta indispensabile ai fabbricati presenti per cui si ritiene che una valutazione congrua possa essere di € 30,00 Mq

✓ 1.583 Mq x € 30,00 = € **47.490,00**

Pertanto il valore totale di stima della part.lla 62 sub 3 sarà

CORPO A

Abitazione Custode € 28.800,00 +

Valore dell’Impianto Fotovoltaico € 7.350,00 +

Contributo erogato dallo Stato € 36.848,57+

CORPO B

Locale d’impianto Tecnologico € 10.000,00+

CORPO C

Cabina Enel € 2.600,00 +

Area Libera € 47.490,00=

TOTALE PART.LLA 62 SUB 3 € 133.088,57

Il valore stimato sarà € **133.088,57**



2029	€ 44.099,74	0,905286955	€ 39.922,92
2030	€ 44.099,74	0,896323718	€ 39.527,64
2031	€ 44.099,74	0,887449225	€ 39.136,28
TOTALE DEGLI INCENTIVI			€ 540.445,73

Pertanto il totale degli incentivi fino al 2031 sarà di **€ 540.445,73**

CORPO B – Locale mensa e deposito

Considerando che l'immobile è annesso al corpo A ed ha con esso una parete in comune è da considerare parte del corpo A. Si ritiene di utilizzare una valutazione uguale al Corpo A pari a € 400,00 al Mq.

✓ 50 Mq x € 400,00= **€ 20.000,00**

AREA LIBERA

La restante area libera asfaltata con marciapiedi intorno ai fabbricati, con sistema di raccolte delle acque meteoriche, viabilità ed area a verde sembra equa una valutazione di € 30,00 Mq

2.731 Mq x € 30,00 = **€ 81.930,00**

Pertanto il valore totale di stima della part.lla 62 sub 4 sarà

CORPO A

Uffici e Locali di Lavorazione	€ 624.000,00+
Valore dell'Impianto Fotovoltaico	€ 107.800,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 540.445,73+

CORPO B

Locale mensa e deposito	€ 20.000,00+
Area Libera	€ 81.930,00=

TOTALE PART.LLA 62 SUB 4 **€ 1.374.175,73**

Il valore stimato sarà **€ 1.374.175,73**

14.4 UNITA' IMMOBILIARI PARTICELLA 62 SUB 5

CORPO A – Capannone

Il capannone, unico ambiente in ottimo stato di manutenzione, indipendente. Per tale ragione si ritiene di utilizzare una valutazione pari a **€ 350,00 al Mq.**

✓ 642 Mq x € 350,00 = **€ 224.700,00**

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 87 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

87 KWh x € 700,00 = **€ 60.900,00**

✓ Contributo erogato dallo Stato

87 KWh x 1.338,14 = 116.418,18 KWh annui x € 0,214 = **€ 24.913,49 annuo**

TABELLA DI CALCOLO DEGLI INCENTIVI ANNUALI SAGGIO
"r" 0,01

ANNO	IMPORTO ANNUO	$\frac{1}{q^n}$	IMPORTO ATICIPATO
2019	€ 24.913,49	1,00000000	€ 24.913,49
2020	€ 24.913,49	0,99009901	€ 24.666,82
2021	€ 24.913,49	0,980296049	€ 24.422,60
2022	€ 24.913,49	0,970590148	€ 24.180,79
2023	€ 24.913,49	0,960980344	€ 23.941,37
2024	€ 24.913,49	0,951465688	€ 23.704,33
2025	€ 24.913,49	0,942045235	€ 23.469,63
2026	€ 24.913,49	0,932718055	€ 23.237,26
2027	€ 24.913,49	0,923483222	€ 23.007,19
2028	€ 24.913,49	0,914339824	€ 22.779,40
2029	€ 24.913,49	0,905286955	€ 22.553,86
2030	€ 24.913,49	0,896323718	€ 22.330,55
2031	€ 24.913,49	0,887449225	€ 22.109,46
TOTALE DEGLI INCENTIVI			€ 305.316,75

Pertanto il totale degli incentivi fino al 2031 sarà di **€ 305.316,75**

CORPO B – Locali deposito

Il fabbricato intonacato solo esternamente con cemento grezzo, internamente, sia le pareti



che i pavimenti sono in cemento grezzo, privo di impianti, utilizzato come deposito attrezzature varie, per tale ragione si ritiene di utilizzare una valutazione pari a € 250,00 al Mq.

✓ $(74 + 40) 114 \text{ Mq} \times € 250,00 = € 28.500,00$

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 6 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

$6 \text{ kWh} \times € 700,00 = € 4.200,00$

✓ Contributo erogato dallo Stato

$6 \text{ kWh} \times 1.338,14 = 8.024,84 \text{ kWh annui} \times € 0,214 = € 1.717,32 \text{ annuo}$

TABELLA DI CALCOLO DEGLI INCENTIVI ANNUALISAGGIO "r" 0,01			
ANNO	IMPORTO ANNUO	$\frac{1}{q^n}$	IMPORTO ATICIPATO
2019	€ 1.717,32	1,00000000	€ 1.717,32
2020	€ 1.717,32	0,99009901	€ 1.700,32
2021	€ 1.717,32	0,980296049	€ 1.683,48
2022	€ 1.717,32	0,970590148	€ 1.666,81
2023	€ 1.717,32	0,960980344	€ 1.650,31
2024	€ 1.717,32	0,951465688	€ 1.633,97
2025	€ 1.717,32	0,942045235	€ 1.617,79
2026	€ 1.717,32	0,932718055	€ 1.601,78
2027	€ 1.717,32	0,923483222	€ 1.585,92
2028	€ 1.717,32	0,914339824	€ 1.570,21
2029	€ 1.717,32	0,905286955	€ 1.554,67
2030	€ 1.717,32	0,896323718	€ 1.539,27
2031	€ 1.717,32	0,887449225	€ 1.524,03
TOTALE DEGLI INCENTIVI			€ 21.045,89

Pertanto il totale degli incentivi fino al 2031 sarà di € 21.045,89

CORPO C – Fabbricato

L'immobile indipendente è in discreto stato di manutenzione, rifinito solo in parte, pertanto si ritiene di utilizzare una valutazione pari a € 300,00 al Mq.

✓ $57,5 \text{ Mq} \times € 300,00 = € 17.250,00$



49,5 KWh x € 700,00 = € 34.650,00

✓ Contributo erogato dallo Stato

49,5 KWh x 1.338,14 = 66.237,93 KWh annui x € 0,214 = € 14.174,92 annuo

TABELLA DI CALCOLO DEGLI INCENTIVI ANNUALI SAGGIO "r" 0,01			
ANNO	IMPORTO ANNUO	$\frac{1}{q^n}$	IMPORTO ANTICIPATO
2019	€ 14.174,92	1,00000000	€ 14.174,92
2020	€ 14.174,92	0,99009901	€ 14.034,57
2021	€ 14.174,92	0,980296049	€ 13.895,62
2022	€ 14.174,92	0,970590148	€ 13.758,04
2023	€ 14.174,92	0,960980344	€ 13.621,82
2024	€ 14.174,92	0,951465688	€ 13.486,95
2025	€ 14.174,92	0,942045235	€ 13.353,42
2026	€ 14.174,92	0,932718055	€ 13.221,20
2027	€ 14.174,92	0,923483222	€ 13.090,30
2028	€ 14.174,92	0,914339824	€ 12.960,69
2029	€ 14.174,92	0,905286955	€ 12.832,37
2030	€ 14.174,92	0,896323718	€ 12.705,32
2031	€ 14.174,92	0,887449225	€ 12.579,52
TOTALE DEGLI INCENTIVI			€ 173.714,74

Pertanto il totale degli incentivi fino al 2031 sarà di € 173.714,74

CORPO B – Locale deposito

Si tratta di una tettoia successivamente chiusa, con pareti in blocchi in cemento e lasciata allo stato grezzo. Si ritiene di utilizzare una valutazione pari a € 200,00 al Mq.

✓ 90 Mq x € 200,00 = € 18.000,00

Al valore dell'immobile è necessario aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico sovrastante il suo tetto per una potenza di 18 kWh ed il contributo Statale per l'energia prodotta

✓ Valore impianto fotovoltaico

18 KWh x € 700,00 = € 12.600,00

✓ Contributo erogato dallo Stato



18 KWh x 1.338,14 = 24.086,52 KWh annui x € 0,214 = € 5.154,51 annuo

TABELLA DI CALCOLO DEGLI INCENTIVI ANNUALI SAGGIO "r" 0,01			
ANNO	IMPORTO ANNUO	$\frac{1}{q^n}$	IMPORTO ATICIPATO
2019	€ 5.154,51	1,00000000	€ 5.154,51
2020	€ 5.154,51	0,99009901	€ 5.103,48
2021	€ 5.154,51	0,980296049	€ 5.052,95
2022	€ 5.154,51	0,970590148	€ 5.002,92
2023	€ 5.154,51	0,960980344	€ 4.953,38
2024	€ 5.154,51	0,951465688	€ 4.904,34
2025	€ 5.154,51	0,942045235	€ 4.855,78
2026	€ 5.154,51	0,932718055	€ 4.807,70
2027	€ 5.154,51	0,923483222	€ 4.760,10
2028	€ 5.154,51	0,914339824	€ 4.712,97
2029	€ 5.154,51	0,905286955	€ 4.666,31
2030	€ 5.154,51	0,896323718	€ 4.620,11
2031	€ 5.154,51	0,887449225	€ 4.574,37
TOTALE DEGLI INCENTIVI			€ 63.168,92

Pertanto il totale degli incentivi fino al 2031 sarà di **€ 63.168,92**

CORPO C – Tettoia

La tettoia è costituita esclusivamente da un telaio ed una copertura. Per cui è una valutazione pari a **€ 70,00 al Mq.**

✓ 80 Mq x € 70,00 = **€ 5.600,00**

AREA LIBERA

La restante area libera costituita da viabilità è asfaltata ed in parte lasciata a verde si ritiene che una valutazione congrua possa essere di € 30,00 Mq

1.363 Mq x € 30,00 = **€ 40.890,00**

Pertanto il valore totale di stima della part.Ila 62 sub 6 sarà

Capannone

€ 112.000,00+

Valore dell’Impianto Fotovoltaico	€ 34.650,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 173.714,74+
Locale deposito	€ 18.000,00+
Valore dell’Impianto Fotovoltaico	€ 12.600,00+
Contributo erogato dallo Stato	€ 63.168,92+
Tettoia	€ 5.600,00+
Area Libera	€ 40.890,00=
TOTALE PART.LLA 62 SUB 6	€ 460.623,66

Il valore stimato sarà € 460.623,66

Di seguito la tabella riepilogativa:



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

FOGLIO	P.LLA	SUB	IDENTIFICAZIONE	VALORE IMMOBILE	VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	CONTRIBUTO ALLA PRODUZIONE	VALORE TOTALE	ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15 %
60	62	3	CORPO A	€ 28.800,00	€ 7.350,00	€ 36.848,57	€ 72.998,57	€ 62.049,00
			CORPO B	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 8.500,00
			CORPO C	€ 2.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.600,00	€ 2.210,00
			AREA LIBERA	€ 47.490,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 47.490,00	€ 40.366,00
60	62	3	TOTALE SUBALTERNO				€ 133.088,57	€ 113.125,00
60	62	4	CORPO A	€ 624.000,00	€ 107.800,00	€ 540.445,73	€ 1.272.245,73	€ 1.081.409,00
			CORPO B	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 17.000,00
			AREA LIBERA	€ 81.930,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 81.930,00	€ 69.640,00
60	62	4	TOTALE SUBALTERNO				€1.374.175,73	€1.168.049,00
60	62	5	CORPO A	€ 224.700,00	€ 60.900,00	€ 305.316,75	€ 590.916,75	€ 502.279,00
			CORPO B	€ 28.500,00	€ 4.200,00	€ 21.045,89	€ 53.745,89	€ 45.684,00

			CORPO C	€ 17.250,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 17.250,00	€ 14.662,00
			AREA LIBERA	€ 28.245,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 28.245,00	€ 24.008,00
60	62	5	TOTALE SUBALTERNO				€ 690.157,64	€ 586.634,00
60	62	6	CORPO A	€ 112.000,00	€ 34.650,00	€ 173.714,74	€ 320.364,74	€ 272.310,00
			CORPO B	€ 18.000,00	€ 12.600,00	€ 63.168,92	€ 93.768,92	€ 79.704,00
			CORPO C	€ 5.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.600,00	€ 4.760,00
			AREA LIBERA	€ 40.890,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 40.890,00	€ 34.756,00
60	62	6	TOTALE SUBALTERNO				€ 460.623,66	€ 391.530,00
VALORE STIMATO TOTALE DELL'INTERA PROPRIETA'						€2.658.045,60	€2.259,338,00	

La scrivente non ha riscontrato alcuna problematica nei quesiti posti, rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ALLEGATI

1. Visure catastali;
2. Mappa catastale scala 1:2.000;
3. Planimetrie catastali scala 1:200 e 1:500 Sub 3;
4. Planimetrie catastali scala 1:200 e 1:500 Sub 4;
5. Planimetrie catastali scala 1:200 e 1:500 Sub 5;
6. Planimetrie catastali scala 1:200 e 1:500 Sub 6;
7. Planimetrie redatte dei singoli fabbricati;
8. Certificato ispezione ipotecaria;
9. Ispezione Ipotecaria Locazione ultranovennale Atto xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
10. Atto notarile Notaio Amato "Affitto di Ramo Aziendale"
Documentazione edilizia reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bisignano;
11. Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Bisignano;
12. Permesso di agibilità;
Documentazione edilizia reperita presso il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale
"Piana Sibari – Valle del Crati"
13. Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Territoriale
14. Verbale di sopralluogo.

Rogliano, 28 Febbraio 2019

Con osservanza
Il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

