

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Giudiziaria n. 175/2021 del Registro Esecuzioni Immobiliari
Promossa da [REDACTED] verso [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione Tecnica

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Mariarosaria Savaglio

Esperto stimatore: Dr. Ing. Rossana Martire

Casali del Manco, 14.05.2022

Il C.T.U.

Dr. Ing. Rossana Martire



Sommario

• 1. PREMESSA	4
SOPRALLUOGHI	4
QUESITI	5
• 2. RISPOSTA AI QUESITI	8
QUESITO N. 1	8
VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA COD. PROC. CIV ... OMISSIS	8
BENI IMMOBILI ASSOGETTATI AD ESECUZIONE	8
DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI	8
QUESITO N. 2	9
PREDISPORRE, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ... OMISSIS	9
QUESITO N. 3	10
ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED, IN OGNI CASO, I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI ... OMISSIS	10
QUESITO N. 4	11
DESCRIVERE, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: ... OMISSIS;	11
UBICAZIONE	11
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE EDIFICIO	12
CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	12
QUESITO N. 5	14
ACCERTARE 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: ... OMISSIS	14
QUESITO N. 6	14
RILEVI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE ... OMISSIS	14
QUESITO N. 7	15
INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE;	15
QUESITO N. 8	16
INDICARE LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ ... OMISSIS	16
QUESITO N. 9	18
DIRE SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; ... OMISSIS;	18
QUESITO N. 10	18
DIRE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, ... OMISSIS	18
QUESITO N. 11	18

ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO ... OMISSIS	18
QUESITO N. 12	20
OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO ... OMISSIS	20
QUESITO N. 13	20
INDICARE 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 ... OMISSIS	20
QUESITO N. 13 BIS	20
INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE ... OMISSIS	20
QUESITO N. 14	20
DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DELLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DEL CRITERIO DI STIMA E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO ... OMISSIS	20
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	21
DESCRIZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO	21
DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO E DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	22

Allegati

1. Verbale di Sopralluogo
2. Documentazione Catastale
3. Ispezioni Ipotecarie
4. Contratti di Locazione
5. Documenti Comune Bisignano
6. Inquadramento Territoriale
7. Elaborato Planimetrico
8. Documentazione Fotografica
9. Riferimenti Valori di Compravendita

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rossana Martire - residente nel Comune di Casali del Manco, Via Fausto Gullo 4 Loc. Serra Pedace, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza n. 3438, inclusa nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza n. 3735 – veniva nominata esperto estimatore, nella Procedura Giudiziaria n. 175/2021 del Registro Esecuzioni Immobiliari, dal G.E. Dr.ssa Mariarosaria Savaglio con Decreto di Nomina del 26 novembre 2021.

La Procedura è promossa da [REDACTED]

contro la [REDACTED]

La stessa prestava giuramento mediante atto depositato telematicamente del 03.12.2021 e, contestualmente, il G.E. affidava alla sottoscritta CTU l'incarico ponendo i quesiti a cui rispondere.

Scaricati gli atti e i documenti di causa dal Portale Servizi Telematici Giustizia, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cod. proc. Civ., si procedeva ad effettuare gli opportuni sopralluoghi degli immobili oggetto di stima, provvedendo, inoltre, a reperire tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali; Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS). Nonché a svolgere ogni ulteriore attività ritenuta necessaria al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

SOPRALLUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo veniva fissato per il giorno 19 febbraio 2022, secondo le indicazioni comunicate alle parti, con nota pec del 07.02.2022.

Il sopralluogo si è svolto sui luoghi di causa del Comune di Bisignano (CS) redigendo apposito processo di verbale alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Si è proceduto ad effettuare un accertamento dei luoghi oggetto di causa ed è stato effettuato rilievo metrico dettagliato delle principali dimensioni dei singoli ambienti e rilievo fotografico dell'immobile pignorato, sia della configurazione interna che di quella esterna del fabbricato, considerato anche nel contesto urbano. Altresì, venivano osservate le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura oltre che dello stato di conservazione generale dell'immobile, nonché le caratteristiche generali e tipologiche della zona (cfr. All. 1 verbale di sopralluogo).

QUESITI

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. 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 risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei [in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato — riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisporre, 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); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descrivere, 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, accessorie 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 della città;
- 5) accertare 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati — previa detrazione — nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; ; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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 conguagli in denaro;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

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

13 bis) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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

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

• 2. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1

verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ ... omissis

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., confrontando la documentazione allegata in atti, nella fattispecie, la nota di trascrizione e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile pignorato, con gli estratti delle mappe e delle visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento acquisiti dalla CTU presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, non rilevando ulteriori risultanze. Inoltre, è stata controllata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato ([cfr. All. 2 documentazione catastale e All. 3 ispezioni ipotecarie](#)).

Nell'accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dalla stessa CTU, si evidenzia quanto segue.

Beni Immobili Assoggettati ad Esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare emerge che l'atto di pignoramento riporta i seguenti immobili sottoposti ad esecuzione forzata:

- **fabbricato industriale** sito nel Comune di Bisignano alla Contrada Imperatore snc, piano terra, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58, particella 164 sub 1 cat. D/7, rendita € 6.046,81 - Sub 2 partita (corte) Bene comune non censibile.
- **terreno Ente Urbano** sito nel Comune di Bisignano alla Contrada Imperatore snc, censito in Catasto Terreni del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58, particella 164, qualità classe Ente Urbano, superficie catastale are 38 ca 07 (mq 3.807).

Descrizione della Proprietà degli Immobili

Dall'esame degli atti e dei documenti, gli immobili sopra descritti, attualmente, risultano nella piena proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Proprietà acquisita con atto di compravendita trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 28/11/2001 - Registro Particolare n. 20004 Registro Generale n. 25098 Notaio Viggiani Carlo Repertorio 56836 del 21/11/2001, per l'immobile censito in Catasto Terreni del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58 particella 158 soppressa in data 13/05/2003 per costituire la particella 164.

Giusto certificazione notarile in atti dell'11 novembre 2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano e ispezione ipotecaria aggiornata dalla CTU in data 12.05.2022 (cfr. All. 3 ispezioni ipotecarie).

QUESITO n. 2

predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ... omissis

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto di causa, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 26/11/2001 Numero di repertorio 56851 Notaio Viggiani Carlo – Cosenza, ISCRIZIONE NN. 25101/3037 del 28/11/2001 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]. Grava su immobile censito al NCT foglio n. 58, particella 158 (fino al 13/05/2003, con frazionamento è diventata la particella 164) del Comune di Bisignano per la quota di 1/1.

- **Trasformazione di Società** del 30/03/2004 Numero di repertorio 63233 Notaio Viggiani Carlo – Cosenza, TRASCRIZIONE NN. 10177/7713 del 08/04/2004 da [REDACTED] a [REDACTED].

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 26/11/2001 Numero di repertorio 56851 Notaio Viggiani Carlo – Cosenza, ISCRIZIONE NN. 26829/2137 del 28/09/2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Grava su immobile censito al NCF foglio n. 58, particella 164 sub 1 (ex 158) e particella 164 sub 2 (ex 158) del Comune di Bisignano per la quota di 1/1.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 10/09/2021 Numero di repertorio 2692 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Cosenza, TRASCRIZIONE NN. 30264/24368 del 29/10/2021 a favore di

contro . Grava su immobile censito al NCF foglio n. 58, particella 164 sub 1 e particella 164 NCT del Comune di Bisignano per la quota di 1/1.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato è stato predisposto sulla base: - delle ispezioni ipotecarie complete di elenco sintetico, sia per immobile che per soggetto, da dove risultano le formalità in capo all'immobile censito al foglio n. 58 particella 164 sub 1 e particella 158 NCT del Comune di Bisignano, dal 18 dicembre 1990 al 28 gennaio 2022 e dal 18 dicembre 1990 all' 11 maggio 2022; - del certificato notarile allegato in atti del 11 novembre 2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano ([cfr. All. 3 ispezioni ipotecarie](#)).

QUESITO n. 3

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni ... omissis

È stata acquisita presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi Catastali, non essendo stato depositato in atti alcun documento in merito, la necessaria documentazione catastale in base ai dati riportati nel fascicolo d'ufficio.

In particolare, l'estratto di mappa e le visure catastali hanno consentito l'identificazione del bene oggetto di pignoramento. Sono state eseguite visure catastali ed ipotecarie, tra le risultanze, da un accurato controllo incrociato, non sono emerse discrasie ([cfr. Quesito 6 - All. 2 documentazione catastale - All. 3 ispezioni ipotecarie](#)).

E' stato acquisito, inoltre, presso gli uffici competenti del Comune di Bisignano, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 03.05.2022 con prot. n. 7420/2022, ai sensi dell'art. 30 comma 3 DPR 6 giugno 2001 n. 380, in cui si certifica che per il terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 58, le particelle 164 - 164 sub 1, ricadono in Zona ASI; le prescrizioni della zona industriale sono demandate al CORAP.

Per una compiuta e dettagliata descrizione *vedi quesito 7* ([cfr. All. 5 documenti Comune Bisignano](#)).

QUESITO n. 4

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: ... omissis;

L'immobile pignorato consiste in un capannone industriale adibito a lavorazioni artigianali.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto durante il sopralluogo del 19 febbraio 2022 (cfr. All. 1 verbale di sopralluogo) e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione.

Ubicazione

Comune di Bisignano (CS) – Contrada Imperatore snc – Zona A.S.I., piano terra. (cfr. All. 6 inquadramento territoriale e All. 8 documentazione fotografica: foto 1 – 2)

Caratteristiche Estrinseche della Zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona con destinazione urbanistica dedicata alle attività produttive, infatti ricade nella zona A.S.I. del Comune di Bisignano.

Pertanto, la tipologia edilizia è prevalentemente caratterizzata da capannoni industriali, anche se nel tessuto insediativo non mancano isolate tipologie abitative di tipo civile, il tutto inserito nel contesto di un'area agricola.

All'immobile in oggetto si accede dalla strada di Contrada Succiommo con ingresso dal piazzale prospiciente facente parte della sua corte esclusiva che si estende lungo i quattro lati del capannone e si presenta ampia e recintata.

La zona d'interesse è situata nella parte più pianeggiante in agro del Comune di Bisignano, a breve distanza (circa Km 2) dall'uscita "Torano" dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, ciò determina una efficace posizione strategica proprio per la zona produttiva, unitamente alla presenza di una viabilità secondaria anch'essa in grado di sostenere un traffico di ogni moderno mezzo pesante di trasporto.

La zona (Contrada Imperatore del Comune di Bisignano) fa parte di quelle realtà sub-urbane che nascono come zone agricole, vengono destinate, per scelte pianificatorie per dare una linea di sviluppo al Territorio, a zone produttive ma, sviluppandosi lungo le principali strade di collegamento, diventano veri e propri agglomerati urbani. Infatti, oltre alla presenza di capannoni industriali, la zona è mediamente abitata, presenta edifici di nuova o recente costruzione, distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe. Nel raggio di ml 2000 ÷ 4000, sono presenti negozi di ogni genere merceologico, supermercati, farmacie, ristoranti, luoghi di culto; il tutto inserito in un tessuto urbanistico a prevalente vocazione agricola condotta in maniera estensiva dalle numerose aziende agricole presenti sul territorio.

Pertanto, il fabbricato presenta caratteristiche posizionali buone.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d'ubicazione del fabbricato è **interessante** dal punto di vista delle attività produttive e terziarie. La presenza di infrastrutture e servizi nella zona si può ritenere **soddisfacente**.

Gli edifici di analoghe caratteristiche della zona versano per la quasi totalità, in uno stato di conservazione **buono**. (cfr. All. 6 inquadramento territoriale e All. 8 documentazione fotografica: foto 1 – 4)

Caratteristiche Costruttive Edificio

L'unità immobiliare consiste in un capannone per l'esercizio dell'attività industriale con annessi, all'interno, uffici e servizi, realizzata con concessione edilizia n. 5 del 08.02.2001 e variante n. 28 del 10.05.2001 (cfr. Quesito 8).

Il capannone si compone di un solo livello e presenta una figura geometrica rettangolare.

La struttura portante verticale dell'edificio è in pilastri e travi in c.a.p. (cemento armato precompresso) prefabbricati e posati in opera. La copertura è a doppia falda realizzata con pannelli in c.a.p.. a tegoli TT a due nervature, con manto di copertura in lamiera zincata. La tamponatura, parete di chiusura del perimetro esterno, è stata realizzata anch'essa con elementi prefabbricati in c.a. (cemento armato) giuntati alla struttura portante. Il fabbricato presenta uniformità di facciata e di rifiniture rispettando appieno gli standard dei capannoni industriali prefabbricati.

Nel complesso le caratteristiche di conservazione della costruzione sono di qualità **buona**. (cfr. All. 8 documentazione fotografica: foto 2 – 7)

Caratteristiche Intrinseche Immobile

- **Dati catastali**

fabbricato industriale sito nel Comune di Bisignano alla Contrada Imperatore snc, piano terra, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58, particella 164 sub 1 cat. D/7, rendita € 6.046,81 - Sub 2 partita (corte) Bene comune non censibile.

terreno Ente Urbano sito nel Comune di Bisignano alla Contrada Imperatore snc, censito in Catasto Terreni del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58, particella 164, qualità classe Ente Urbano, superficie catastale are 38 ca 07 (mq 3.807).

- **Confini**

Il capannone ricade all'interno di un lotto la cui maggiore consistenza forma la corte esclusiva. Il lotto confina a Nord-Ovest con la p.lla 157; a Est con la p.lla 159; a Sud con la p.lla 70, tutte di altra proprietà.

• Caratteri Generali e Tipologici

Lo Stabilimento ad uso Industriale, destinato inizialmente alla produzione di supporti magnetici per la registrazione audio, CD – DVD Rom, si compone di un **capannone** ad un piano per l'esercizio dell'attività con annessi uffici e servizi e di una **corte** esclusiva che si estende lungo i quattro lati del capannone. La corte si presenta recintata e pavimentata in parte con conglomerato nelle zone prospicienti l'edificio. E' presente l'impianto di illuminazione esterna comprensiva di lampade e l'impianto antintrusione dotato di telecamere su tutto il perimetro. Il capannone è stato costruito sulla particella 158 soppressa in data 13/05/2003 per costituire la particella 164; qualità classe Ente Urbano del foglio di mappa n. 58 del catasto terreni. Successivamente, al capannone è stato attribuito il sub 1 mentre alla corte il sub 2 stessa particella 164 del catasto fabbricati. (cfr. All. 8 documentazione fotografica: foto 3-6).

• Estensione

Dati misurati da questa CTU nel sopralluogo del 19.02.2022:

- ✓ **Lotto: mq 3.811**
- ✓ **Capannone:** superficie lorda commerciale di circa ml. 20,40 x 50,50 per un totale di **mq 1.030**
- ✓ **Corte: mq 2.781**

(cfr. All. 7 elaborato planimetrico).

• Rifiniture interne

Il capannone risulta suddiviso in due zone: una parte, di circa mq 200, è destinata agli uffici amministrativi; la rimanente zona, di circa mq 800, è dedicata allo svolgimento dell'attività produttiva, a magazzino e ai servizi igienici - deposito.

La zona uffici comprende un ampio ingresso destinato a reception e 8 vani; è suddivisa da tramezzatura con pannelli di cartongesso e presenta una controsoffittatura posta a 3 m di altezza. La tramezzatura dei servizi igienici - deposito è realizzata in muratura rifinita con intonaco civile liscio, invece quella del magazzino è stata costruita con pannelli sandwich coibentati.

La pavimentazione è di tipo industriale, massetto di cemento liscio e verniciato, mentre per il reparto uffici e servizi igienici è in piastrelle di ceramica.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica.

I locali a mezza altezza sono sormontati da controsoffittatura leggera non praticabile.

Il capannone è dotato di 3 aperture carrabili verso l'esterno di ml. 4,40 in ferro e di altre 5 porte di tipo REI 120 a spinta verso l'esterno. La zona uffici è collegata al resto del capannone con una porta REI 90. Gli infissi esterni sono in alluminio con strutture protettive fisse in ferro.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, idrico sanitario e di un impianto fognario con recapito in vasca Imhoff posta nella corte.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete e pertanto necessita di opere di manutenzioni ordinarie, riguardanti essenzialmente:

- La revisione del tetto e coperture;
- Il ripristino della funzionalità delle gronde e dei discendenti;
- La revisione del sistema delle acque bianche e reflue;
- Ottimizzazione del funzionamento della vasca Imhoff.

Per un costo complessivo stimabile in **€ 10.000,00**

Si può concludere che complessivamente lo stabilimento nel suo insieme versa in uno stato conservativo normale.

Lo stato interno dell'unità immobiliare è ulteriormente descritto dal rilievo planimetrico e fotografico. (cfr. All. 7 elaborato planimetrico e All. 8 documentazione fotografica: foto 7 – 27)

QUESITO n. 5

accertare 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: ... Omissis

Da quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile di cui è causa, è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dello stesso e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO n. 6

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale ... omissis

Sono stati acquisiti mediante il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria u.i.u.;
- elenco immobili fabbricati;
- elenco dei subalterni assegnati alla particella 164 del foglio 58;
- visura storica per immobile – catasto terreni e catasto fabbricati.

L'immobile oggetto di pignoramento è riportato al Catasto Fabbricati: foglio di mappa n. 58 particella 164 sub 1 cat. D/7 e Sub 2 partita Bene comune non censibile, e al Catasto Terreni: particella 164 qualità classe Ente Urbano, del Comune di Bisignano.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella 158 soppressa in data 13/05/2003 per costituire la particella 164, qualità classe Ente Urbano del foglio di mappa n. 58 del catasto terreni. Successivamente, al capannone è stato attribuito il sub 1 mentre alla corte il sub 2 stessa particella 164 del catasto fabbricati

Da quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento del sopralluogo, sono emerse alcune difformità catastali; in particolare, la planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli ambienti nella parte di capannone con esposizione a Sud e le aperture, alcune non sono previste in progetto e altre hanno una diversa ubicazione rispetto al progetto stesso.

Per l'aggiornamento di tali variazioni catastali, in prima approssimazione, si valuta in circa **€ 700,00.**

Inoltre, è stato rilevato che le visure catastali nella sezione "Intestati" riportavano: [REDACTED] in luogo di [REDACTED]. con sede in [REDACTED]. Successivamente trasformata in [REDACTED], giusto atto di Trasformazione di Società del 30/03/2004 Numero di repertorio 63233 Notaio Viggiani Carlo. Pertanto, questa CTU, in data 04.03.2022, ha presentato all'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, istanza di Correzione Intestazione. L'istanza è stata evasa dal competente Ufficio il 14.03.2022. Consultando le banche dati catastali attraverso l'effettuazione di visura, è stata riscontrata la correzione richiesta ([cfr. All. 2 documentazione catastale - All. 3 ispezioni ipotecarie](#)).

QUESITO n. 7

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Bisignano - a seguito della richiesta, trasmessa dalla CTU mezzo pec in data 28.12.2021 e 26.04.2022, circa la situazione urbanistica della zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento - ha rilasciato in data 03.05.2022 con prot. n. 7420/2022 Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 comma 3 DPR 6 giugno 2001 n. 380, in cui certifica che per il terreno distinto in catasto al foglio di mappa n. 58, le particelle 164 - 164 sub 1, ricadono in Zona ASI; le prescrizioni della zona industriale sono demandate al CORAP. Lo stesso Certificato ribadisce che: *"In relazione al PSC adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, il terreno ricade in Zona Industriale, sono demandate al CORAP"*.

L'ASI ha approvato sia il Progetto per costruire l'opificio che la Variante, rispettivamente con delibera n. 176 del 12.07.2000 e delibera n. 93 del 11.04.2001, confermando il rispetto delle Norme Tecniche di attuazione del Consorzio.

In base ai dati tecnici di progetto, i parametri urbanistici sono, sostanzialmente, utilizzati al massimo consentito. (cfr. All. 5 documenti Comune Bisignano).

QUESITO n. 8

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità ... Omissis

Questa CTU, in data 28 dicembre 2021 trasmetteva mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano richiesta, tra le altre cose, del rilascio in copia di eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie amministrative e di dichiarazioni di agibilità relative all'immobile in oggetto. Tale richiesta veniva reiterata, stesso mezzo, in data 26 marzo 2022.

In data 26 aprile c.a., presso l'Ufficio Tecnico della casa comunale, veniva fornita, alla CTU, copia cartacea della seguente documentazione:

- 1) Concessione per eseguire attività Edilizia o di trasformazione Urbanistica (Prot. N. 11411/2000) n. 5 del 08.02.2001, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di uno stabilimento industriale (capannone ad un piano) mediante struttura portante in c.a.p. prefabbricati da realizzare in Bisignano alla C/da Imperatore ZI sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 58 particella 18;
- 2) Stralcio elaborati del Progetto per lavori di costruzione di uno stabilimento industriale, Concessione n. 5 del 08.02.2001: Planimetria; Pianta Fondazioni; Pianta Copertura e Schemi Idrici; Pianta-Prospetti-Sezioni; Relazione Tecnica;
- 3) Concessione di Variante in corso d'opera per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (Prot. N. 7238/2001) n. 28 del 10.05.2001, per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 5 del 08.02.2001 protocollo n. 11411/2000 per la costruzione di uno stabilimento industriale (capannone ad un piano) mediante struttura portante in c.a.p. prefabbricati da realizzare in Bisignano alla C/da Imperatore ZI sull'area identificata al Catasto terreni al foglio 58 particella 18;
- 4) Stralcio elaborati del Progetto di Variante in corso d'opera (Variante Planimetrica), Concessione di Variante n. 28 del 10.05.2001: Planimetria; Planimetria posizionamento lotto; Pianta Copertura e Schemi Idrici; Relazione Tecnica;
- 5) Dichiarazione di Agibilità Prot. n. 5025/06 del 3 maggio 2006;

6) Copia contratto preliminare stipulato tra il [REDACTED] e la [REDACTED] per la cessione di terreno da destinare ad iniziativa industriale.

Il Progetto prevede la realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di supporti magnetici per la registrazione audio, da edificarsi in Località Imperatore del Comune di Bisignano. Lo stabilimento si compone di un capannone per l'esercizio dell'attività industriale con annessi uffici e servizi. L'area oggetto d'intervento ricadeva nella zona dell'agglomerato industriale con destinazione di piano come Zona AE – zonizzazione del piano ASI. Pertanto, alla Ditta è stato assegnato un lotto da parte dell'ASI stipulando un contratto preliminare, e il Progetto è stato approvato con delibera n. 176 del 12.07.2000 dalla stessa ASI. La destinazione d'uso dello stabilimento è compatibile con la Zona che prevede l'insediamento di attività produttive.

Successivamente è stata concessa variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 5 e il progetto di variante prevede esclusivamente un diverso dimensionamento del lotto assegnato alla [REDACTED] da parte dell'ASI con modifiche delle dimensioni dello stesso lotto: da m. 45 x 80 per una superficie complessiva di mq. 3.600 a m. 53 x 72 per una maggiore superficie complessiva disponibile di mq. 3.816 e quindi con una variazione planimetrica di ubicazione del capannone in progetto. L'ASI ha approvato il Progetto di Variante con delibera n. 93 del 11.04.2001.

A seguito di richiesta presentata dal legale rappresentante della [REDACTED], in data 3 maggio 2006 con nota Prot. n. 5025/06, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano ha rilasciato Dichiarazione di Agibilità del manufatto adibito a Stabilimento Industriale con:

Destinazione d'uso – Stabilimento ad uso Industriale destinato alla produzione di supporti magnetici per la registrazione audio, CD – DVD Rom;

Ubicazione - C.da Imperatore del Comune di Bisignano Z.I., distinto in catasto al foglio n. 58 particella 164 sub 1 – 2.

Dal raffronto della summenzionata documentazione fornita dal Comune di Bisignano con lo stato attuale dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo del 19.02.2022, sono emerse difformità del manufatto rispetto agli elaborati progettuali. In particolare, è stata constatata una diversa distribuzione planimetrica interna degli ambienti nel capannone e per quanto riguarda le aperture, alcune non sono previste in progetto e altre hanno una diversa ubicazione rispetto al progetto stesso.

Sanare l'illecito è possibile prevedendo una spesa che deve comprendere la SCIA in sanatoria con relative sanzioni, stimabile in circa **€ 2.500,00**.

(cfr. All. 7 elaborato planimetrico, All. 5 documenti Comune Bisignano e All. 8 documentazione fotografica: foto)

QUESITO n. 9

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; ... omissis

Considerato che l'immobile in oggetto consiste in un capannone per l'esercizio dell'attività industriale con annessi uffici e servizi oltre alla corte di pertinenza, si ipotizza la vendita in un unico lotto.

QUESITO n. 10

dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, ... Omissis

Per come ampiamente riportato nella risposta ai quesiti 1 e 2, l'immobile sottoposto a pignoramento, è nella piena proprietà per la quota di 1/1 del debitore: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pertanto, l'immobile non risulta pignorato pro quota.

QUESITO n. 11

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso ... omissis

Dal sopralluogo effettuato in data 19 febbraio 2022, è stato accertato che l'immobile è occupato; all'interno dello stesso si svolge un'attività produttiva metalmeccanica. Il Sig. [REDACTED] presente al sopralluogo, dichiarava nel processo di verbale che "l'immobile è stato concesso in locazione, con regolare contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, alla [REDACTED] [REDACTED]. Inoltre, si impegnava a fornire copia del suddetto contratto tramite invio di email alla CTU. Il [REDACTED] non ha ottemperato a quanto asserito.

Tuttavia, dalla verificata fatta da questa CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza circa la registrazione di eventuali contratti di locazione, producendo istanza in data 05.02.2022 e fornendo sia il nominativo del proprietario che i dati catastali dell'immobile di che trattasi, la stessa Agenzia, con nota pec del 09.03.2022, attesta che, dalle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, risulta un contratto di locazione registrato telematicamente in data **15.05.2019** con numero 2812 serie 3T, avente ad oggetto l'immobile relativo al foglio 58 particella 164 sub 1.

Successivamente, a seguito di corresponsione dei diritti di rilascio copia effettuato il 10.03.2022, l'Agenzia, in data 28.03.2022, trasmetteva copia del contratto di locazione stipulato in data **15.04.2019**, tra

la [REDACTED]

e

la [REDACTED]

La durata della locazione è fissata in anni sei con decorrenza dal 15 aprile 2019 e quindi con scadenza il 15 aprile 2025, tacitamente rinnovabile per un ulteriore periodo di sei anni (punto 3 del contratto).

Pertanto, acquisito il titolo legittimante la detenzione del bene oggetto di causa, si evidenzia che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 29.10.2021 (cfr. Quesito n. 2).

Tale contratto al punto 4 fissa un canone di locazione pari a € 6.120 annui. L'esiguità della cifra viene giustificata al successivo punto 5 con l'accollamento da parte del conduttore dei lavori di adeguamento alla nuova attività, dichiarati già effettuati in parte e da completare. Non risulta data certa di lavori avvenuti o da effettuare, né quantificazione dei costi degli stessi.

In ogni caso non risulta a questa CTU l'esistenza di titoli abilitativi né richieste presso gli Enti competenti, né da parte del locatore né del conduttore ascrivibili ai lavori suddetti. Peraltro, locatore e conduttore risultano domiciliati allo stesso indirizzo.

Quanto appena detto risulta in contrasto con il successivo punto 10 del contratto dove il locatore afferma che *"...l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità."* (cfr. All. 4 contratti di locazione).

Dalla stima effettuata (Quesito 14) del valore dell'immobile, questa CTU determina un prezzo di locazione annuo di **€ 15.000,00** pari, in prima approssimazione, al 5% di tale stima.

Pertanto, notevolmente distante da quello pattuito nel contratto di locazione in essere, tanto da poterlo definire con buona probabilità incongruo.

QUESITO n. 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato ... omissis

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento un capannone industriale e non una civile abitazione, codesto quesito non si pone.

QUESITO n. 13

indicare 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 ... Omissis

In seguito all'istanza inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano dove veniva richiesto, tra le altre cose, di segnalare eventuali vincoli esistenti sui beni pignorati, rimasta inevasa, lo studio dei documenti e le ricerche che è stato possibile effettuare in autonomia, hanno fatto emergere l'assenza di vincoli di qualsiasi natura che non siano quelli sottoscritti con l'ASI al momento dell'acquisizione del lotto e dei relativi diritti. [\(cfr. All. 5 documenti Comune Bisignano\)](#)

QUESITO N. 13 bis

indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate ... omissis

In ordine a quanto richiesto, la CTU, in base agli elementi in suo possesso, non ha rilevato canoni o spese fisse a quanto sopra.

QUESITO n. 14

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ... Omissis

L'immobile è stato valutato con il metodo della **stima sintetica comparativa** confrontando fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

Il metodo di stima prevede una preliminare **descrizione dell'immobile** [\(cfr. Quesito 4\)](#) mettendo in evidenza le caratteristiche estrinseche della zona, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, per poi giungere ad una compiuta indicazione delle **condizioni dell'immobile**. La zona, l'edificio e l'unità immobiliare sono le tre realtà che influiscono sul valore del bene oggetto di stima.

Condizioni dell'immobile

Dalla descrizione degli immobili, trattata ampiamente nel quesito 4, si è pervenuti alla determinazione delle condizioni in cui versa l'immobile oggetto di causa.

Considerando la zona in cui ricade il fabbricato, zona A.S.I. del Comune di Bisignano, dove la tipologia edilizia è prevalentemente caratterizzata da capannoni industriali, ed è situata a una breve distanza dallo svincolo autostradale oltre ad essere ben collegata con la viabilità interna, ciò determina una efficace posizione strategica proprio per la zona produttiva; nel complesso l'area d'interesse presenta buone caratteristiche posizionali.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d'ubicazione del fabbricato è **interessante** dal punto di vista delle attività produttive e terziarie. La presenza di infrastrutture e servizi nella zona si può ritenere **soddisfacente**.

Il capannone è stato costruito con elementi prefabbricati in c.a.p. e si compone di un solo livello. Presenta una figura geometrica rettangolare con uniformità di facciata e, inoltre, si presenta con normali finiture, rispettando appieno gli standard dei capannoni industriali prefabbricati. Nel complesso le caratteristiche di conservazione della costruzione sono di qualità buone.

Lo Stabilimento ad uso Industriale si compone di un **capannone** ad un piano per l'esercizio dell'attività con annessi uffici e servizi e di una **corte** esclusiva che si estende lungo i quattro lati del capannone. La corte si presenta recintata e pavimentata in parte.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, idrico sanitario e di un impianto fognario servito da una vasca Imhoff.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete.

Si può concludere che complessivamente lo stabilimento nel suo insieme versa in uno stato conservativo normale.

Descrizione del segmento di mercato

Il mercato immobiliare in cui ricade l'immobile oggetto di stima è quello comprendente la zona industriale del Comune di Bisignano e le aree limitrofe ricadenti in altri comuni vicini.

Oggi questo mercato è costituito da una discreta offerta di immobili usati e nuovi a destinazione produttiva. E' da considerare la fase stagnante del mercato immobiliare, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace e in crescita costante.

Il mercato attualmente non mostra la dinamicità degli anni precedenti anche in conseguenza della pandemia in corso da due anni a questa parte che ha comportato la chiusura di diverse attività. La compravendita edilizia si è fortemente ridotta e i prezzi tendono in questa

fase a scendere. La fase calante del mercato immobiliare ha ripercussioni oltre che sulla compravendita anche sulle locazioni.

Descrizione del criterio di stima e della letteratura cui si è fatto riferimento e

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari si è proceduto mediante la stima sintetica comparativa, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee d'immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie.

La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona, conducendo un'indagine presso le agenzie immobiliari e consultando anche i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza - anno 2021/semestre 2 - che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile, alla tipologia e allo stato conservativo un intervallo di valori plausibili di mercato.

Non sono stati presi in considerazione le quotazioni riportate nei più utilizzati manuali di stima, in considerazione dell'eccezionalità del momento storico. Infatti, le varie pubblicazioni più attendibili di estimo reperibili nella letteratura, sono antecedenti al 2020, quindi non possono tener conto del crollo del mercato conseguente alla pandemia ancora in corso. Pertanto, i valori più attendibili sono stati reperiti presso le agenzie immobiliari che riportano mediamente un valore di **€/mq 350**.

Valore che trova conforto in quanto riportato dall'Agenzia del territorio – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e dal Geopoi del sito dell'Agenzia che individua la località dove sono collocati i beni oggetto di causa nella Zona OMI R1 – Extraurbana/Zona Rurale – Loc. Cocozello, Frassa, Cretarossa - anno 2021/semestre 2. Infatti, dai dati dell'OMI si evince un prezzo che oscilla tra €/mq 280,00 e €/mq 380,00 per capannoni standard in condizioni normale (cfr. All. 9 riferimenti valori di compravendita).

IN CONCLUSIONE:

IMMOBILE: fabbricato industriale sito nel Comune di Bisignano alla Contrada Imperatore snc, piano terra, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58, particella 164 sub 1 cat. D/7, rendita € 6.046,81 - Sub 2 partita (corte) Bene comune non censibile.

terreno Ente Urbano sito nel Comune di Bisignano alla Contrada Imperatore snc, censito in Catasto Terreni del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 58, particella 164, qualità classe Ente Urbano, superficie catastale are 38 ca 07 (mq 3.807).

CAPANNONE: superficie lorda commerciale mq **1.030**

VALORE DI MERCATO medio unitario in condizioni normali: **€/mq 350,00** sul lordo commerciale.

VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE: €/mq 350,00 x 1.030 mq = **€ 360.500,00**

VALORE DI MERCATO AL NETTO delle opere di manutenzione e comprensivi dell'adeguamento catastale ai fini della compravendita: € 360.500,00 – € 10.000 - € 700,00 = **€ 349.800,00**

Dopo l'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 297.330,00**

Se si considerano i costi eventuali di sanatoria come da quesito 8 si ha:

€ 297.330,00 - € 2.500,00 = € 294.830,00

PREZZO BASE PER INTERO in cifra tonda: **EURO 294.000,00**

Discorso a parte merita la quantificazione del valore dovuto alla presenza di un contratto di locazione. La risposta al quesito della locazione conduce ad un canone annuo plausibile di € 15.000,00 che risulta molto lontano da quanto pagato attualmente dal conduttore (€ 6.120,00). Ove mai tale contratto dovesse risultare legittimo, per come fatto notare in precedenza al quesito 11, il valore di mercato verrebbe decurtato in maniera importante tanto da rendere difficoltosa la collocazione dell'immobile sul mercato.

Tanto si riferisce in ordine all'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Casali del Manco, 14.05.2022

Il Consulente Tecnico

Dr. Ing. Rossana MARTIRE

