

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: *Espropriazione immobiliare post L.80 N. ruolo G.E. 169/2014*

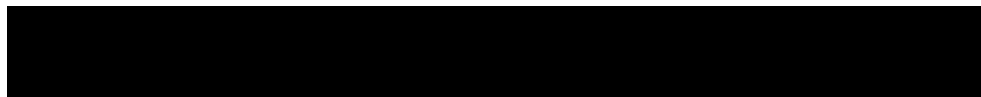
G.I.: Dott.ssa GOGGIAMANI Francesca

C.T.U.: **arch. BELMONTE Rosario**

ATTORE:



CONVENUTI:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che, in occasione dell'udienza del 23.09.2015, il sottoscritto Arch. BELMONTE Rosario, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza al n. 822, nonché negli elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4451 in data 20.03.2012, è stato nominato esperto stimatore nella procedura *N. ruolo G.E. 169/2014* dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa GOGGIAMANI Francesca. dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti che di seguito vengono richiamati in forma sintetica:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni;
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato;
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;



- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato;
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle sue condizioni e del criterio di stima analitica e descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.
- 15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base.

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

Per il deposito della perizia il G.I. disponeva il termine di 45 gg. prima *dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita* ai sensi dell'art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 01.03.2016, ore 9:00, con obbligo di inviarne copia (oltre tutti gli allegati) alle parti, al momento del deposito, assegnandogli un termine non superiore a 15 giorni prima della suddetta udienza, per far pervenire al sottoscritto CTU, note di osservazione al proprio elaborato, a mezzo posta o posta elettronica. In data 23.12.2015, in considerazione delle difficoltà incontrate per la corretta definizione e valutazione dei beni oggetto di pignoramento, ho richiesto all'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa GOGGIAMANI Francesca, proroga al 01.03.2016 per il deposito della presente relazione peritale. Facendo seguito alla mia istanza, l'III.mo Giudice mi ha concesso, in data 11.01.2016, la richiesta proroga al 25.02.2016.

ATTIVITÀ SVOLTE

Con lettera raccomandata a.r. inviata in data 09/10/2015 ho comunicato alle parti che nei giorni 24 ottobre 2015, alle ore 10:00 a Castrolibero e 31 ottobre 2015, sempre alle ore 10:00 a Spezzano della Sila, avrei dato corso alle operazioni peritali, invitando le stesse a partecipare e/o comunque ad assicurarmi l'accesso agli immobili. E' stato necessario fissare due date poiché gli immobili oggetto della causa sono appunto ubicati in due distinti comuni, Castrolibero e Spezzano della Sila. In data 24 ottobre 2015 non si è potuto procedere ad effettuare le operazioni peritali, poiché non vi era la possibilità all'accesso considerato che a Castrolibero in quella data si festeggia il Santo Patrono e quindi nell'azienda non vi era nessuno che potesse consentirmi la visita dei locali in causa, pertanto l'incontro è traslato al 07 novembre 2015 sempre alle ore 10:00.

Nell'altro comune, Spezzano della Sila, giorno 31 ottobre 2015, dopo una lunga ed inutile attesa, ho dovuto riscontrare la mancata presenza, partecipazione di un qualsiasi rappresentante [REDACTED] con sede in via Papa Pio IX - 87040 Castrolibero (CS), che mi offrì la possibilità di



accedere ai locali e procedere alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei fabbricati e dei terreni in questione; ho comunque proceduto a verbalizzare l'accaduto e inviato alle parti, sollecitandone la presenza alla data successiva, fissata per sabato 7 novembre 2015, a Castrolibero. In tale data, finalmente, sono effettivamente iniziate le operazioni peritali, che comunque non è stato possibile concludere poiché, per quanto riguarda alcuni locali, ovvero quelli individuati al foglio di mappa 9 part.IIa 779 sub 4 e 6 (primo piano), non è stato possibile procedere al rilievo metrico e fotografico, a causa del mancato reperimento delle chiavi di accesso. Con successiva nota del 09.11.2015, il sottoscritto CTU ha stabilito il proseguimento delle stesse operazioni a Castrolibero, in data 23 novembre 2015 alle ore 11:30.

Martedì 17.11.2015 sono state effettuate, giusto verbale in pari data, le operazioni peritali nei fabbricati del comune di Spezzano della Sila, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa 2, part.IIa 91, sub 1, 2 e 3, e finalmente lunedì 23.11.2015 alle ore 11:30 è stato possibile completarle a Castrolibero in merito ai due locali che precedentemente non era stato possibile visitare.

In particolare i sopralluoghi, sono stati necessari per constatare lo stato dei luoghi e soprattutto provvedere alla:

- Visione ed ispezione generale dei luoghi oggetto di causa;
- Acquisizione della documentazione fotografica;
- Acquisizione materiale documentario dalle parti;
- Misurazione dei fabbricati;
- Redazione dei Verbali di inizio, proseguimento e completamento delle operazioni peritali (Allegato n. 01). Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:55, gli esecutati, benché invitati, non hanno voluto aggiungere nulla al verbale.

METODOLOGIA

L'incarico è stato espletato osservando le seguenti fasi:

- Sopralluogo e rilievo dei luoghi oggetto di causa;
- Ricerche e consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), Archivio Notarile e ricerca di documentazione presso i Comuni di Spezzano della Sila, che mi ha gentilmente concesso la consultazione di tutti gli atti relativi ai fabbricati in questione e Castrolibero che, invece, mi ha relazionato in merito all'abitabilità dei locali in causa e presenti nel proprio territorio.

Risposta al quesito n. 1

Nel primo quesito viene richiesta la verifica della "... completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ... oppure certificato notarile ...". Dal *Certificato Notarile* del 18.09.2014 da parte di Notaio [REDACTED], viene attestata la proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, che vengono per altro aggiornati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (naturalmente a settembre 2014) rispettivamente:

Unità immobiliari di cui al:

- a) NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 6, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 844,15;



- b) NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 4, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3, r.c. euro 723,56;
- c) NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 11 (ex sub 10), via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1, classe 3, cons. mq. 200, r.c. euro 4.957,99;
- c1) NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 12 (ex sub 10), via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1, classe 3, cons. mq. 150, r.c. euro 3.718,49.

Tali unità negoziali sono di proprietà della [redacted] per essere alla stessa pervenute dalla [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 17 luglio 2003, trascritto l'8 agosto 2003 ai nn. 15225 R.P. e 20585 R.G. Unità pervenute alla [redacted] per compravendita dalla società [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], con atto a rogito notaio [redacted] del 30 dicembre 1993, rep. n. 36324, trascritto il 27 gennaio 1994 ai nn. 2063 R.P. e 2286 R.G.

Unità immobiliari di cui al:

- d) NCT Comune di Castrolibero Foglio 13, particella 254, uliveto, cl. 2, ha 0.04.41, r.d. euro 1,37, r.a. euro 1,25;
- e) NCT Comune di Castrolibero Foglio 13, particella 244, uliveto, cl. 2, ha 0.03.66, r.d. euro 1,13, r.a. euro 1,04;
- f) NCT Comune di Castrolibero Foglio 13, particella 245, uliveto, cl. 2, ha 0.05.34, r.d. euro 1,65, r.a. euro 1,52;
- g) NCT Comune di Castrolibero Foglio 13, particella 251, uliveto, cl. 2, ha 0.07.09, r.d. euro 2,20, r.a. euro 2,01;

Tali unità negoziali sono di proprietà della società [redacted] per essere alla stessa pervenute dalla [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 23 settembre 2005, trascritto il 4 novembre 2005 ai nn. 22857 R.P. e 43357 R.G.

L'unità detta alla lettera d) pervenne alla [redacted] per compravendita a rogito notaio [redacted] del 4 gennaio 1991, rep. n. 7611, trascritto il 29 gennaio 1991 ai nn. 3769 R.P. e 4017 R.G.

Le unità di cui alle lettere e), f) e g) pervennero alla [redacted] da [redacted] per compravendita a rogito notaio [redacted] del 12 maggio 1995, rep. n. 24354, trascritto il 5 giugno 1995 ai nn. 11330 R.P. e 13732 R.G.

Pervennero [redacted] per compravendita da [redacted] con atto a rogito notaio [redacted] del 28 maggio 1982, racc. n. 24169, trascritto il 19 giugno 1982 ai nn. 13058/34243.

Unità immobiliari di cui al:

- h) NCT Comune di Castrolibero Foglio 12, particella 230, uliveto, cl. 3, ha 0.35.30, r.d. euro 6,38, r.a. euro 8,20;



- i) NCT Comune di Castrolibero Foglio 12, particella 237, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.11.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,17;
- l) NCT Comune di Castrolibero Foglio 12, particella 239, sem. irr. arb., cl. 3, ha 0.22.70, r.d. euro 5,28, r.a. euro 3,52;
Tali unità negoziali sono di proprietà [redacted] essere alla stessa pervenute da [redacted] ottobre 1955, per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 23 settembre 2005, trascritto il 4 novembre 2005 ai nn. 22857 R.P. e 43357 R.G.
Pervennero a [redacted] per donazione da parte di [redacted] [redacted], per i diritti di $\frac{3}{4}$ di proprietà, e [redacted] [redacted] per i diritti di $\frac{1}{4}$ di proprietà, con atto a rogito notaio [redacted] del 2 febbraio 1994, rep. n. 19836/1, trascritto il 28 febbraio 1994 ai nn. 4926 R.P. e 5580 R.G.

Unità immobiliari di cui al:

- m) NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 1, contrada Guzzolini, p. T, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 12.016,92;
- m1) NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 2, contrada Guzzolini, p. 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 10, r.c. euro 619,75;
- m2) NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 3, contrada Guzzolini, p. T-1, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 156,49;

Tali unità negoziali sono di proprietà [redacted] per essere alla stessa pervenute da [redacted] [redacted] per compravendita con atto del notaio [redacted] del 29 dicembre 1978, trascritto in data 17 gennaio 1979 ai nn. 162547 R.P. e 1102 R.G.

Dal confronto, tra quanto contenuto nel citato *Certificato Notarile*, del 18.09.2014 da parte di Notaio [redacted] dove oltre alla descrizione dei beni contenuti nella nota di pignoramento, rivisti anche secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, ne traccia la storia ipotecaria e per quanto riguarda l'ultimo ventennio, le formalità pregiudizievoli relative ai medesimi fabbricati, e la situazione attuale è necessario fare alcune specificazioni. Per quanto riguarda la realtà fisica, appunto si può affermare che la documentazione è sicuramente idonea per quanto riguarda la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento; naturalmente nel citato *Certificato Notarile*, è ben specificato che in luogo di terreni nel comune Spezzano della Sila (foglio n. 2 particella 595) bisogna far riferimento ai fabbricati derivati dall'accatastamento e pertanto sempre al foglio 2, particella 91, subb. 1, 2 e 3, (successivamente naturalmente presi in considerazione anche nella descrizione delle formalità pregiudizievoli). Riguardo a Castrolibero l'unità immobiliare al Piano Terra è stata più volte rivisitata catastalmente e dalla prima identificazione, NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 10, cat. A/1 (abitazione), vani 15, via Papa Giovanni XXIII, p. T, come giustamente sottolinea il notaio, è stata suddivisa in due unità (non più residenziali) e cioè sub 11, via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 3, cons. mq. 200, r.c. euro 4.957,99 e sub 12 (ex sub 10), via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 3, cons. mq. 150, r.c. euro 3.718,49, per essere infine riaccatastata di recente, in data 28 ottobre 2015 e diventare sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2,



cat. D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita euro 2.252,00. Tali variazioni catastali, comunque non hanno dato luogo a trasformazioni sia interne che esterne significative, come vedremo meglio in seguito nella descrizione dei locali.

Risposta al quesito n. 2

Sempre dal *Certificato Notarile*, del 18 settembre 2014 da parte del Notaio [redacted] si evincono, nel ventennio, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, qui di seguito riscritte:

1) IPOTECA VOLONTARIA [redacted]

2) IPOTECA VOLONTARIA [redacted]

3) IPOTECA VOLONTARIA [redacted]

4) IPOTECA VOLONTARIA [redacted]



Riguardo alle formalità pregiudizievoli relative ai medesimi fabbricati, e la situazione attuale è necessario fare alcune specificazioni. Innanzitutto io sottoscritto CTU ho provveduto a rifare le ispezioni ipotecarie interessate all'attualità ed ho potuto verificare che in merito alle ipoteche volontarie di cui ai punti 1) e 2) entrambi aventi ad oggetto i fabbricati di Spezzano della Sila (foglio 2, particella 91, subb 1, 2 e 3), rispettivamente ipoteca per euro 3.500.000 la prima ed euro 1.225.000 la seconda, non vi è più traccia, pertanto risultano estinte; continuano invece a valere quelle di cui ai punti 3) e 4), la prima ad oggetto gli stessi fabbricati di Spezzano della Sila per euro 3.325.000, l'altra per tutti gli immobili oggetto del procedimento ubicati Castrolibero, ipoteca per euro 150.000.

Risposta al quesito n. 3

Per quanto concerne la corretta identificazione del bene si è naturalmente interagito con gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), nonché con gli Uffici Comunali, a tale scopo tra gli allegati della presente CTU, oltre ai Certificati di Destinazione Urbanistica, quello relativo agli immobili di Castrolibero, è stato richiesto in data 23.11.2015 e rilasciato dal competente Ufficio Comunale in data 30.11.2015 prot. N. 13506, mentre quello relativo agli immobili di Spezzano della Sila è stato richiesto in data 17.11.2015 e rilasciato in data 24.11.2015 Reg. Prot. n. 56, sono state inseriti i vari estratti di mappa catastale, le planimetrie delle diverse unità immobiliari. Ricordando che uno dei fabbricati di Castrolibero è stato riaccatastrato di recente, vengono allegate le planimetrie precedenti (sub 10 e sub 11, foglio 9 particella 779) e l'attuale (sub 14, foglio 9 particella 779).

Risposta al quesito n. 4

Come più volte sottolineato gli immobili sono identificati su due distinti comuni, inoltre per quanto concerne Castrolibero fabbricati e terreni sono altresì ubicati in parti del territorio affatto differenti e per caratteristiche geografiche e morfologiche, ma anche e soprattutto per caratterizzazione economica, pertanto i diversi immobili sopra menzionati alla risposta al quesito n. 1, verranno analizzati singolarmente, seguendo lo stesso ordine, per altro ripreso dal Certificato Catastale, più volte richiamato.

Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera a):

Iniziamo con il descrivere la prima unità, ovvero quella riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 6, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 844,15.

Detto immobile è di proprietà [redacted] per essere alla stessa pervenute dalla [redacted] [redacted] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 17 luglio 2003, trascritto l' 8 agosto 2003 ai nn. 15225 R.P. e 20585 R.G. Unità pervenuta alla [redacted] per compravendita dalla [redacted] [redacted] c.f. [redacted], con atto a rogito notaio [redacted] del 30 dicembre 1993, rep. n. 36324, trascritto il 27 gennaio 1994 ai nn. 2063 R.P. e 2286 R.G.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso che verrà più specificamente descritto appresso, nel quale sono presenti gli altri immobili oggetto di causa. Occupa la parte



occidentale dell'intero edificio, presenta un doppio ingresso, il primo pubblico dalla via Papa Celestino V (in visura è indicata erroneamente via Papa Giovanni XXIII, che in realtà si trova più a nord rispetto al nostro fabbricato; in effetti nel riaccatastamento del sub 14 del piano terra dello stesso edificio, viene esattamente indicata via Papa Celestino V), l'altro accesso, privato, avviene dal terrazzo non direttamente accessibile dall'esterno, custodito da due cancelli sui lati. La classe assegnata A/10 (uffici e studi privati) è perfettamente conforme alla reale situazione, in effetti sia all'interno, la suddivisione e l'organizzazione funzionale e soprattutto all'esterno dove le finestre, posizionate troppo in alto rispetto alla quota del pavimento ed altresì, poco alte di per se, le rendono scarsamente utilizzabili per residenza, le stesse porte quasi completamente vetrate sono tipiche da ufficio e/o studio privato. I tre locali rispettivamente di mq. 28,56; mq. 19,20 e mq. 20,17, oltre al bagno, di mq. 4,50, sono ben connessi da un'ampia distribuzione, di mq. 26,02 che nella parte nord è più larga per poter ospitare i clienti. L'immobile si presenta in perfette condizioni statiche e di conservazione, attualmente non viene utilizzato dall'azienda, pertanto non vi sono che pochi arredi che lasciano appunto solo presagire l'utilizzo ad ufficio, che in effetti avviene nell'altro immobile, vicino, sempre di proprietà della stessa azienda di cui al Foglio 9, particella 778, ubicato su via Paolo VI, dove ha appunto sede l'azienda. Come meglio indicato nella tabella che segue la superficie complessiva (muri compresa è di mq. 114,03, l'altezza è di m. 3,30, l'immobile, insieme ai sub 4, della stessa ditta e sub 5, di altra proprietà, hanno esclusivo accesso ed utilizzo dell'ampio terrazzo, di cui abbiamo già detto, di 263,00 mq. La Pavimentazione è in monocottura, gli intonaci sono del tipo civile, gli impianti anch'essi si presentano in ottimo stato, pertanto a giudicare dall'aspetto di perfetta conservazione, si potrebbe affermare che gli stessi siano stati ristrutturati e/o almeno ripinturati da poco, la struttura è in cemento armato con completamento e chiusure esterne in laterizio, come in laterizio sono le suddivisioni interne. Dal confronto tra il rilievo effettuato in situ e la planimetria del catasto vi è perfetta corrispondenza e nelle superfici e nella distribuzione degli ambienti. Riprendendo quanto affermato sopra, l'unità immobiliare è libera su tre lati, a nord-ovest per m. 9,25 affaccia su via Papa Celestino V, sul lato sud-ovest, vi è l'accesso privato già ricordato, sul lato sud-est è presente il terrazzo "condominiale" e solo sul lato nord-est confina con altra proprietà, ovvero con il sub 5 anch'esso A/10 intestato a [REDACTED]

Tutto quanto sopra descritto l'immobile oggetto di pignoramento risulta avere una superficie calpestabile di mq. 98,45, ed è così composto:

superficie lorda (compresi muri)	mq. 114,03
superficie interna calpestabile	mq. 98,45
area di corte esclusiva (terrazzo)	mq. 263,00 (*)
Livello di piano	Primo piano
Numero di vani	3 vani
Ufficio n. 1	mq. 28,56
Ufficio n. 2	mq. 19,20
Ufficio n. 3	mq. 20,17
bagno	mq. 4,50
disimpegno	mq. 26,02

(*) Come già specificato l'accesso al terrazzo è garantito a tutti i sub del primo piano (sub 4 e 6 dell'azienda in causa e sub 5 di altra proprietà).



Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera b):

La seconda unità è quella riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 4, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3, r.c. euro 723,56.

Anche il presente immobile è di proprietà della [REDACTED] – [REDACTED] per essere alla stessa pervenute dalla [REDACTED] c.f. [REDACTED] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 17 luglio 2003, trascritto l' 8 agosto 2003 ai nn. 15225 R.P. e 20585 R.G. Unità pervenuta alla [REDACTED] per compravendita dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] del 30 dicembre 1993, rep. n. 36324, trascritto il 27 gennaio 1994 ai nn. 2063 R.P. e 2286 R.G.

La presente unità immobiliare che naturalmente fa parte del complesso precedentemente descritto, occupa la parte orientale dell'intero edificio, presenta anch'esso (come l'altro al sub 6) un doppio ingresso, il primo pubblico dalla via Papa Celestino V, l'altro, privato, ben più ampio composto da una porta vetrata di m. 2,40 che garantisce una discreta illuminazione dei locali, altrimenti provvisti di un'unica finestra esterna, posizionata accanto all'ingresso di via papa Celestino V, assolutamente inadatta ad illuminare il grande locale, oltre ad un'altra finestra presente nel bagno. Anche in questo caso la classe assegnata A/10 (uffici e studi privati) è perfettamente conforme alla reale situazione, in effetti sia all'interno che all'esterno, la suddivisione e l'organizzazione funzionale sono tipiche di locali non residenziali.

La presente unità immobiliare si compone di un ampio locale ufficio e/o studio di ben mq. 63,38, tre piccoli locali deposito di rispettivamente di mq. 1,37; mq. 1,66 e mq. 3,28, oltre al bagno, di mq. 8,89, distribuito su tre locali e con accesso ad un angusto vano sottoscala di mq. 8,18. Anche questo immobile si presenta in perfette condizioni statiche e di conservazione, attualmente non viene utilizzato dall'azienda, pertanto non vi sono che pochi arredi che lasciano appunto solo presagire l'utilizzo ad ufficio, che in effetti avviene, come già specificato, in altra sede. Come meglio indicato nella tabella che segue la superficie complessiva (muri compresa è di mq. 101,49, l'altezza è di m. 3,30, l'immobile, insieme ai sub 6, della stessa ditta e sub 5, di altra proprietà, hanno esclusivo accesso ed utilizzo dell'ampio terrazzo, di cui abbiamo già detto, di 263,00 mq. La Pavimentazione è in monocottura, gli intonaci sono del tipo civile, gli impianti anch'essi si presentano in ottimo stato, pertanto a giudicare dall'aspetto di perfetta conservazione, si potrebbe affermare che gli stessi siano stati ristrutturati e/o almeno ripitturati da poco, la struttura è in cemento armato con completamento e chiusure esterne in laterizio, come in laterizio sono le suddivisioni interne. Dal confronto tra il rilievo effettuato in situ e la planimetria del catasto vi è perfetta corrispondenza e nelle superfici e nella distribuzione degli ambienti, a parte il citato locale sottoscala, individuato in catasto solo per quanto riguarda la superficie ad altezza maggiore (m. 1,70), ed esclusa la piccola areata altezza minore (hmed = m. 1,25). Anche questa unità immobiliare è libera su tre lati, a nord-ovest per m. 9,40 affaccia su via Papa Celestino V, sul lato nord-est, vi è l'accesso privato già ricordato, sul lato sud-est è presente il terrazzo "condominiale" e solo sul lato nord-ovest confina con altra proprietà, ovvero con il sub 5 anch'esso A/10 intestato a [REDACTED]



Tutto quanto sopra descritto l'immobile oggetto di pignoramento risulta avere una superficie calpestabile di mq. 86,76, ed è così composto:

superficie lorda (compresi muri)	mq. 101,49
superficie interna calpestabile	mq. 86,76
area di corte esclusiva (terrazzo)	mq. 263,00 (*)
Livello di piano	Primo piano
Numero di vani	Un unico vano
Ambiente Unico	Mq. 63,38
Deposito n. 1	mq. 1,37
Deposito n. 2	mq. 1,66
Deposito n. 3	mq. 3,28
Bagno	mq. 8,89
Vano Sottoscala ad altezza minore (**)	mq. 8,18

(*) Come già specificato l'accesso al terrazzo è garantito a tutti i sub del primo piano (sub 4 e 6 dell'azienda in causa e sub 5 di altra proprietà).

(**) L'altezza media del locale è di m. 1,25.

Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera c) e c1):

Al Piano Terra del medesimo fabbricato è ubicata l'unità di cui al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 11 (ex sub 10), via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1, classe 3, cons. mq. 200, r.c. euro 4.957,99 e sub 12 (ex sub 10), via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1, classe 3, cons. mq. 150, r.c. euro 3.718,49. Come già menzionato in precedenza i due sub sono stati catastalmente "fusi" dando luogo all'unica unità immobiliare, che per altro rispecchia pienamente la realtà riscontrata in fase di sopralluogo e rilievo, ovvero con un'operazione di "fusione e cambio di destinazione d'uso" presso l'Agenzia delle Entrate, variazione del 28 ottobre 2015 n. 82590.1/2015 in atti del 28.10.2015 prot. n. CS0195503, i due sub sono stati sostituiti dal seguente unico: NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2, cat. D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita euro 2.252,00. Naturalmente, non esistendo più i precedenti, farò sempre riferimento a questa unità. In effetti già le due unità citate (sub 11 e sub 12) provenivano da una precedente operazione di "frazionamento e cambio da ufficio a negozio", variazione del 29.09.2006 n.18526.1/2006 in atti del 29.09.2006 prot. n. CS0189732. Le trasformazioni hanno sempre e soltanto riguardato l'interno dell'immobile, senza mai concretizzarsi in lavori di carattere statico-strutturale.

Comunque anche il presente immobile è di proprietà della [redacted] per essere alla stessa pervenute dalla [redacted] con [redacted] c.f. [redacted] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 17 luglio 2003, trascritto l' 8 agosto 2003 ai nn. 15225 R.P. e 20585 R.G. Unità pervenuta [redacted] per compravendita dalla [redacted], c.f. [redacted] con atto a rogito notaio [redacted] del 30 dicembre 1993, rep. n. 36324, trascritto il 27 gennaio 1994 ai nn. 2063 R.P. e 2286 R.G.

Fa parte del complesso citato ai punti precedenti, ovvero mentre le altre due unità della medesima [redacted] individuate ai sub 4 e 6, sono ubicate al primo piano, questa occupa quasi interamente quello che catastalmente è stato definito il piano terra del



fabbricato, in realtà è più giusto parlare di locale seminterrato poiché è addossato su tutto il lato nord-ovest appunto al terreno. Il quasi interamente è giustificato dalla presenza di un piccolo locale identificato al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 al sub 1, p. T, z.c. 2, cat. C/2, classe 1, cons. mq. 16, Superficie Catastale totale 19 mq, rendita euro 47,10 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], ovvero una piccola cabina elettrica. Completa l'edificio il secondo piano, tutto di differente proprietà rispetto alla Ditta interessata alla presente consulenza, identificato al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 13, via Papa Celestino V, n. 1, p. 2, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, cons. mq. 7,5 vani, Superficie Catastale totale 239 mq, rendita euro 1.808,89, di proprietà di [REDACTED]

Come quindi sopra evidenziato l'unità immobiliare è praticamente libera su tre lati (a parte la già citata cabina elettrica), presenta gli accessi su tutti e tre i lati, solo che quelli a nord e sud, i lati corti possono essere utilizzati per l'ingresso di autoveicoli, l'ingresso principale è quello meridionale dove vi sono appunto due ingressi larghi oltre due metri, uno dei quali porta direttamente ad una delle due celle frigorifere. Sula lato lungo sono presenti sei porte identiche. L'unità è alta m. 3,55, a parte le due celle frigorifere, alte m. 2,20. Il pavimento è di tipo industriale, le murature sono in laterizio, anche gli impianti sono tipici di un ambiente di lavoro, l'ampio spazio è oggi utilizzato a deposito merci, l'intonaco è civile liscio, vi sono due locali WC privi di finestratura esterna. Il carattere "industriale" è sottolineato anche dalla totale mancanza di finestre sui tre lati, tutte le aperture sono porte metalliche, quasi tutte completamente vetrate e con successivo doppio infisso con chiusura a saracinesca. Discorso a parte per le due celle frigorifere, come già detto basse, costituite da materiali ed impiantistica idonea per l'uso a cui erano destinate (conservazione della carne), oggi anch'esse sono completamente vuote ed inutilizzate. C'è da sottolineare, considerando che la variazione catastale è stata approntata solo qualche mese fa, che la distribuzione degli ambienti non è esattamente come da planimetria catastale, dove nello spigolo nord-ovest è presente un locale che ingloba anche uno dei due bagni, locale che in realtà non è presente, mentre per tutto quanto il resto vi è perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà. L'ampio locale complessivamente misura mq. 376,70, le due celle sono rispettivamente di mq. 64,90 e mq. 24,50, i due bagni sono di mq. 7,22 e mq. 3,78, il piccolo locale deposito è mq. 1,68.

Tutto quanto sopra descritto l'immobile oggetto di pignoramento risulta avere una superficie calpestabile di mq. 478,78, ed è così composto:

superficie lorda (compresi muri)	mq. 532,51
superficie interna calpestabile	mq. 478,78
Livello di piano	Piano Terra (*)
Numero di vani	3 vani
Locale principale	mq. 376,70
Cella Frigorifera n. 1	mq. 64,90
Cella Frigorifera n. 1	mq. 24,50
Bagno n. 1	mq. 7,22
Bagno n. 2	Mq. 3,78
Deposito	mq. 1,68

(*) Come già specificato in realtà trattasi di locale seminterrato, essendo addossato al muro su tutto il lato ovest, ed in parte anche sui due lati corti sud e nord.



Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera d), e), f) e g):

Oltre ai citati e descritti fabbricati, sempre nel comune di Castrolibero, nella causa in esame, sono compresi alcuni appezzamenti di terreno, comunque lontani dai fabbricati descritti, e precisamente tutti collocati nella frazione "Motta" in due distinte zone anch'esse differenti per la reale situazione in cui si trovano. In effetti sono anche ubicati su due distinti fogli di mappa (il foglio 13 ed il foglio 12). Seguendo la successione delle particelle indicata nella Certificazione Notarile, i primi ad essere individuati sono le seguenti porzioni immobiliari del foglio di mappa 13:

NCT Comune di Castrolibero Foglio 13, particella 254, uliveto, cl. 2, ha 0.04.41, r.d. euro 1,37, r.a. euro 1,25; particella 244, uliveto, cl. 2, ha 0.03.66, r.d. euro 1,13, r.a. euro 1,04; particella 245, uliveto, cl. 2, ha 0.05.34, r.d. euro 1,65, r.a. euro 1,52; particella 251, uliveto, cl. 2, ha 0.07.09, r.d. euro 2,20, r.a. euro 2,01;

Tali unità negoziali sono di proprietà della [REDACTED] per essere alla stessa pervenute dalla [REDACTED]

[REDACTED] c.f.

[REDACTED] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 23 settembre 2005, trascritto il 4 novembre 2005 ai nn. 22857 R.P. e 43357 R.G.

L'unità di cui al Foglio 13, particella 254, pervenne alla [REDACTED]

[REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] per compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 4 gennaio 1991, rep. n. 7611, trascritto il 29 gennaio 1991 ai nn. 3769 R.P. e 4017 R.G.

Le altre tre unità pervennero alla [REDACTED]

[REDACTED] per compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 12 maggio 1995, rep. n. 24354, trascritto il 5 giugno 1995 ai nn. 11330 R.P. e 13732 R.G.

Pervennero alla [REDACTED], per compravendita da [REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] del 28 maggio 1982, racc. n. 24169, trascritto il 19 giugno 1982 ai nn. 13058/34243.

I terreni sopra menzionati, sono collocati in un'area che fino ad un certo numero di anni fa rappresentava il centro direzionale commerciale della zona, oggi per diverse ragioni prevalentemente economiche, gli interessi si sono trasferiti in altre aree e ciò, insieme ad una oggettiva crisi economica che ha colpito in maniera indiscriminata interi comparti, hanno reso queste aree sicuramente meno importanti per quanto concerne il valore. Come meglio descriveremo in seguito (punto 7, utilizzazione del bene nello strumento urbanistico) la maggiore caratterizzazione parla di aree in "Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti" (AUD2) e "Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta" (NUma1), quindi aree molto appetibili ai fini edificatori, ma considerando la reale situazione orografica, e soprattutto il degrado generalizzato causato dalla chiusura di tante attività prima operanti nella zona, buona parte delle superfici destinate a viabilità, una piccola parte in zona agricola, dalla visione diretta delle particelle e così come oggi si presentano ai margini della zona commerciale e produttiva e delle aree residenziali, tutto quanto sopra premesso rendono il bene di valore modesto. C'è comunque da sottolineare che a livello di urbanizzazione primaria, la zona è fornita di tutti i servizi indispensabili per la utilizzazione residenziale.



Riassumendo quanto contenuto nelle visure catastali, dette particelle sono così individuate:

Comune di Castrolibero - TERRENI

N.	Foglio di mappa	Particella	classe	Qualità/destinazione	Estensione MQ	R.D. Euro	R.A. Euro
1	13	254	2	Uliveto	441	1,37	1,25
2	13	244	3	Uliveto	366	1,13	1,04
3	13	245	3	Uliveto	534	1,65	1,52
4	13	251	2	Uliveto	709	2,20	2,01
TOTALE MQ.					2.050		

Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera h), i) e l):

Le restanti unità immobiliari, sempre ubicate in località "Motta", ma in una zona molto più periferica e poco edificata, tutte individuate nel foglio di mappa 12, sono le seguenti:

NCT Comune di Castrolibero Foglio 12, particella 230, uliveto, cl. 3, ha 0.35.30, r.d. euro 6,38, r.a. euro 8,20; particella 237, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.11.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,17; particella 239, sem. irr. arb., cl. 3, ha 0.22.70, r.d. euro 5,28, r.a. euro 3,52;

Tali unità negoziali sono di proprietà della [REDACTED] per essere alla stessa pervenute da [REDACTED]

[REDACTED] per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza il 23 settembre 2005, trascritto il 4 novembre 2005 ai nn. 22857 R.P. e 43357 R.G.

Pervennero [REDACTED] per donazione da parte di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di $\frac{3}{4}$ di proprietà, [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{4}$ di proprietà, con atto a rogito notaio [REDACTED] del 2 febbraio 1994, rep. n. 19836/1, trascritto il 28 febbraio 1994 ai nn. 4926 R.P. e 5580 R.G.

Questo secondo lotto di terreno, come già detto è presente in un'area decisamente poco votata alla edificazione, per tutta una serie di difficoltà; in primo luogo la vicinanza dal fiume, la particella al n. 237 confina con esso, di conseguenza la caratterizzazione agricola di quasi tutte le aree che confinano, inoltre le stesse pendenze accentuate rendono appunto detti terreni poco adatti ad un eventuale utilizzo edificatorio. Solo la particella di cui al n. 230 nella parte più settentrionale è quasi a ridosso della strada provinciale, inoltre una porzione di essa è pianeggiante e pertanto si differenzia dalle altre superfici per migliori caratteristiche e peculiarità che ne rendono più alto il valore. Lo stesso strumento urbanistico, dei 3.530,00 mq di essa, ben 828,00 mq li destina ad "Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa" (AUB1b), tale caratterizzazione assicura la diretta edificazione anche su lotto minimo e considerato che vi è la presenza delle urbanizzazioni primarie, tutto ciò sicuramente rendono tale superfici adatte ad una eventuale utilizzazione non agricola. Come per le particelle presenti nel foglio di mappa 13, anche per queste si rimanda al punto 7 per una dettagliata descrizione delle prescrizioni dello strumento urbanistico. Riassumendo quanto contenuto nelle visure catastali, dette particelle sono così individuate:

Comune di Castrolibero - TERRENI



N.	Foglio di mappa	Particella	classe	Qualità/destinazione	Estensione MQ	R.D. Euro	R.A. Euro
1	12	230	3	Uliveto	3.530	6,38	8,20
2	12	237	3	Bosco Ceduo	1.100	0,28	0,17
3	12	239	3	Sem Irr Arb	2.270	5,28	3,52
TOTALE MQ.					6.900		

Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera m):

Le ultime tre unità immobiliari presenti nel Certificato Notarile più volte richiamato, si riferiscono all'altro comune interessato alla presente causa, Spezzano della Sila; sono ubicate in un'area immediatamente a ridosso del "Parco della Sila" in una zona fortemente panoramica, il paesaggio è quello "silano" nelle forme più caratteristiche, nella stessa area, oltre alla presente dell'azienda di cui ci occupiamo, vi sono altre piccole e medie aziende, con attività di tipi agricolo commerciale, legate alla produzione di prodotti tipici della zona. In questo stabilimento e quindi all'interno di questi locali [REDACTED] svolge buona parte della propria attività. I fabbricati inseriti nella presente identificazione sono tutti ubicati all'interno di un'area parzialmente recintata e sorvegliata. La recinzione comprende tutto il lato est dell'area identificata con la particella 91 del foglio di mappa 2, ed è costituita da una recinzione con elementi verticali metallici solidari ed uniti e legati al terreno attraverso un basso muretto in cls. Il tutto per un'altezza complessiva di circa m. 1,50. L'ingresso avviene dal quarto lato, est, da strada comunale, ed è costituito da un ampio cancello metallico scorrevole su binari. L'ingresso è arretrato, rispetto alla linea di confine per assicurare la sosta provvisoria di mezzi fino all'apertura del cancello. A parte il corpo di fabbrica principale, che come meglio specificheremo, molto ampio, vi è da registrare la presenza di altri due fabbricati di discrete dimensioni identificati ai vari sub, oltre a piccoli manufatti utilizzati dall'azienda (quali ad esempio la vecchia "pesa", un piccolo manufatto in legno di scarsa rilevanza economica e strutturale). All'esterno, le aree di lavorazione sono raggiungibili da strada interna che connette tutte le parti degli edifici, così come anche vi è la presenza di ampi parcheggi, anch'essi pavimentati in asfalto.

Nello specifico l'individuazione catastale suddivide [REDACTED] in tre distinti sub che andremo singolarmente ad analizzare, partendo naturalmente dal primo, ovvero unità immobiliare di cui al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 1, contrada Guzzolini, p. T, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 12.016,92; tale unità negoziale è di proprietà [REDACTED] per essere alla stessa pervenuta da [REDACTED], per compravendita con atto del notaio [REDACTED] del 29 dicembre 1978, trascritto in data 17 gennaio 1979 ai nn. 162547 R.P. e 1102 R.G.

Cominciamo col dire che le superfici di cui al sub 1 si sviluppano su tre distinti fabbricati, di cui il più ampio contiene tutta la catena di produzione dei salumi. Per quanto concerne gli altri due edifici di cui al sub 1, le cui dimensioni saranno indicate in una tabella riassuntiva a conclusione della presente descrizione, il primo è ubicato al piano terra di un edificio in cemento armato, e vi erano distribuiti i locali ufficio dell'azienda, è ubicato nella zona settentrionale del lotto. Oggi in realtà gli uffici sono presenti nella struttura principale, pertanto questi risultano inutilizzati, materiali e impianti sono tipici di un edificio residenziale, cioè pavimentazione in monocottura, murature esterne ed interne in laterizio, intonaco liscio civile Così come inutilizzato è l'altro edificio sempre del sub 1, anch'esso con struttura in cemento armato, ubicato



in prossimità dello spigolo sud-ovest del capannone principale, nella planimetria catastale identificato quale "Macello Contumaciale", ma allo stato attuale utilizzato per deposito, in questo caso le rifiniture interne ed i materiali utilizzati sono compatibili all'utilizzo. Complessivamente la parte dell'azienda "operativa" si presenta in ottimo stato di conservazione, naturalmente è la stessa tipologia di lavorazione che viene svolta a presupporre un costante monitoraggio, considerato anche la frequenza di ispezioni (il tecnico che mi ha accompagnato nelle operazioni peritali afferma a cadenza mensile) che obbligano l'azienda ad una costante manutenzione per garantire la perfetta efficienza di ogni singola parte. C'è comunque da sottolineare che oggi l'azienda lavora solo carni suine producendo salumi, carni che provengono da altre parti dell'azienda, mentre in precedenza vi era la presenza di animali (nella planimetria catastale è indicata un'area a stalla suini) che venivano macellati in loco (sempre nella planimetria catastale sono indicate aree per la macellazione dei suini e per la macellazione di ovini e bovini) e successivamente lavorati. La "riconversione industriale" ha presupposto il mancato utilizzo di parti dell'edificio che naturalmente oggi appaiono in condizioni di degrado alcuni, mentre altri sono oggi utilizzati semplicemente a deposito. Dal confronto tra le planimetrie catastali e la realtà vi sono da riscontrare alcune differenze dovute a modifiche che, per altro, non risultano essere state comunicate agli uffici comunali. Per quanto concerne la struttura diciamo "precedente", utilizzata per produzione, macello e lavorazione delle carni, vi è corrispondenza con il progetto e le varianti presentate al comune.

Le modifiche apportate per specializzare la lavorazione e concentrarla solo nella produzione di salumi, non risulta essere stata comunicata agli uffici comunali, si concretizza essenzialmente in una differente distribuzione interna di alcuni locali, dovuti appunto al nuovo utilizzo. Solo nella parte centrale del lato nord vi è da rilevare la presenza di volumetria non presente nella planimetria catastale e di cui non vi è traccia di autorizzazione nella documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico Comunale. Comunque l'esiguità di queste superfici in eccesso rispetto alla struttura complessiva non pregiudicano la regolarità complessiva del complesso che al più necessita di un permesso "in sanatoria" per ridefinire il tutto e aggiornarlo alla realtà in maniera assoluta e precisa. La stessa presenza di ampi spazi vuoti, lasciano pensare che più che altro questa redistribuzione è stata appunto resa necessaria dallo svolgimento delle lavorazioni anche per seguire le indicazioni provenienti dagli ispettori sanitari, e comunque, ripetiamo, sarebbe necessario quanto meno rielaborare la planimetria catastale aggiornandola all'attualità. Qui di seguito sarà presentata una tabella contenente tutte le superfici di cui si compone la struttura. Complessivamente la superficie coperta dell'intero stabilimento, ci riferiamo naturalmente solo al capannone, è di ben mq. 3.186,62, di cui mq. 2.470,78 sono occupati dalle attuali lavorazioni che vi si svolgono, struttura di lunghezza complessiva ml. 112,00 e larghezza massima di ml. 39,00. L'edificio ha una struttura in cemento armato con elementi di fabbrica che si sviluppano autonomamente, sicuramente alcune parti sono state nel tempo rivisitate e ristrutturare, anche per questo le altezze sono differenti nei vari corpi di fabbrica e le stesse tipologie di pilastri verticali e travi orizzontali e/o inclinate per formare le falde di copertura, appaiono di fatto diverse anche nella lavorazione. Comunque le coperture sono sempre a doppia falda con finitura in lamiera di tipo appunto industriale ed elementi integrativi in considerazione anche delle temperature tipiche della zona dove è ubicato lo stabilimento (siamo a qualche chilometro da Camigliatello Silano ...). A parte l'esplicitazione delle superfici che in questa sede assumono rilevanza fondamentale ai fini poi di una corretta valutazione



del bene, detto delle altezze differenti, sempre comunque consone all'utilizzo, la pavimentazione è del tipo industriale, anche le murature interne ed esterne sono in pannelli di materiale idoneo ad ospitare le lavorazioni che vi si svolgono quotidianamente, in alcuni casi anche in poliuretano espanso compresso, perfettamente idonee ad esempio in caso di incendio. Anche tutto quanto riguarda l'impiantistica, in riferimento all'utilizzo dello stabilimento, è perfettamente funzionante e conforme a quanto prescrive la legge. Vi è naturalmente una certa attenzione ai materiali, alla ubicazione e distribuzione di impianti e servizi, realizzati in maniera opportuna per rendere l'impianto razionale e perfettamente efficiente.

Tutto quanto sopra descritto il sub 1 risulta essere composto dalle seguenti superfici, per maggiori elementi si rimanda agli allegati elaborati grafici:

1	Stabilimento industriale:	MQ
	Superficie Complessiva Coperta (compresi muri interni ed esterni)	3.186,62
	Superficie Azienda attualmente operativa (compresi muri interni ed esterni)	2.470,78
	Superficie Area utilizzata a Deposito (compresi muri interni ed esterni)	441,20
	Superficie attualmente in disuso e/o dismessa (compresi muri interni ed esterni)	275,31
	Superficie Coperte Aperte (portico)	125,33
	Superfici Coperte e chiuse con struttura provvisoria	48,13
2	Locali al Piano Terra (ex uffici):	
	Superficie muri compresi (escluso vano scala)	107,52
	Superficie al netto dei muri interni ed esterni	81,40
	Vano Scala	13,48
3	Locali ex Macello Contumaciale:	
	Superficie muri compresi	124,23
	Superficie al netto dei muri esterni ed interni	113,61

I singoli locali con le differenti destinazioni d'uso:

	Locali Stabilimento industriale:	MQ netti
1	WC	8,43 + 8,52 + 7,96 = 24,91
2	Spogliatoi	10,39 + 10,49 = 20,88
3	Mensa	41,05
4	Uffici	22,56
5	Uffici Veterinari	20,77
6	Disimpegno	9,39
7	Zona Ingresso Uffici	30,90
8	Corridoio Principale	259,67
9	Sala Confezionamento	60,56
10	Deposito	16,97 + 16,06 + 11,18 + 6,15 + 14,23 + 47,18 + 6,16 + 113,57 + 3,10 = 234,60
11	Celle Merce Confezionata	31,11 + 30,87 = 61,98
12	Celle Stagionatura	61,57 + 60,94 + 60,60 + 61,41 + 18,28 + 61,52 = 324,32
13	Cella Statica	43,09
14	Zona di Transito	66,28
15	Lavaggio Budelle	12,59
16	Deposito Budelle	13,07
17	Cella Triti	27,04
18	Cella Salagione	27,27
19	Sala Lavorazione	198,33



20	Celle di Asciugatura Turbo	29,38 + 28,90 = 58,28
21	Cella di Asciugatura	29,49
22	Sala di Sezionamento	82,16
23	Centrale Termica	36,91
24	Locale di pressurizzazione per antincendio ed acqua sanitaria	7,03
25	Sala Compressori	24,53
26	Serbatoio	10,90
27	Cucina per produzione gelatina	13,86
28	Cella raffreddamento gelatina	1,76
29	Corridoi Secondari	89,19 + 27,16 = 116,35
30	Deposito Spezie	20,04
31	Preparazione Spezie	16,14
32	Celle Congelatore	21,54 + 45,40 = 66,94
33	Portico Essiccazione Salumi	58,34
34	Cella Scongelatore	14,88
35	Corridoio Ingresso Merci	86,70
36	Cella Carni	31,01
37	Cella Carni da Mantenimento	27,83
38	Deposito Carrelli e Attrezzature Simili	61,15
39	Arrivo Carni Fresche	61,05
40	Deposito Attrezzi Pulizie	15,10
41	Zona Scarico Merci	17,15
42	Aree utilizzate a deposito (ex macello)	8,32 + 176,01 = 184,33
43	Aree dismesse e non utilizzate	47,07 + 88,82 + 47,98 + 133,02 + 167,33 = 484,22
44	Lavaggio Carrelli e Salumi	48,13
45	portico utilizzato per la sosta di autoveicoli per il trasporto	66,99
	Altro fabbricato di cui al sub 1 (locali ex uffici):	MQ netti
1	Locale n. 1	43,86
2	Locale n. 2	18,07
3	Locale n. 3	16,77
4	Ingresso	6,22
5	WC1	3,28
6	WC2	3,20
	Altro fabbricato di cui al sub 1 (locale identificato in planimetria "Macello Contumaciale")	MQ netti
1	Locale deposito n. 1	86,76
2	Locale deposito n. 2	26,85

Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera m1):

La seconda unità è quella riportata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 2, contrada Guzzolini, p. 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 10, r.c. euro 619,75.



Anche il presente immobile è di proprietà della [REDACTED], per essere alla stessa pervenute da [REDACTED], per compravendita con atto del notaio [REDACTED] del 29 dicembre 1978, trascritto in data 17 gennaio 1979 ai nn. 162547 R.P. e 1102 R.G.

La presente unità immobiliare occupa i piani primo e secondo del già citato fabbricato, ubicato nella zona nord del lotto, con il piano terra (sub 1) a destinazione uffici. Ai due livelli sono distribuiti due distinte unità abitative, raggiungibili appunto dalla scala comune, chiusa all'interno del fabbricato, che distribuisce e connette i tre livelli. L'edificio è isolato e libero su tutti e quattro i lati, anche se presenta aperture su tre lati, il lato est non presenta porte e/o finestre, la distribuzione dei due alloggi è simile con ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, un piccolo ambiente che distribuisce la zona notte composta da due camere da letto ed il bagno. L'abitazione al primo piano ha un'altezza di m. 2,90 e presenta due distinti balconi, l'altra al piano superiore, ha una superficie maggiore, essendo un piano attico è ad altezza variabile (Hmedia = m. 1,83) e presenta un solo balcone. Anche in questo caso la classe assegnata A/3 è naturalmente conforme alla reale situazione, in effetti viene utilizzata ad alloggio da alcuni dipendenti dell'azienda. Il fabbricato si presenta in perfette condizioni statiche e di conservazione, attualmente, vi sono pochi arredi, e ciò lascia presagire ad un utilizzo parziale dell'immobile. Come meglio indicato nella tabella che segue la superficie complessiva (muri compresa è di mq. 107,52 (primo piano) ed mq. 121,92 (secondo piano). La Pavimentazione è in monocottura, gli intonaci sono del tipo civile, gli impianti si presentano in uno stato discreto, anche se la mancanza di impianto di riscaldamento rende gli alloggi poco "abitabili", la struttura è in cemento armato con completamento e chiusure esterne in laterizio, come in laterizio sono le suddivisioni interne. Le chiusure esterne constano in un doppio infisso, in legno quello interno, metallico l'esterno. Dal confronto tra il rilievo effettuato in situ e la planimetria del catasto (indicata come "alloggio custode"), vi è quasi perfetta corrispondenza e nelle superfici e nella distribuzione degli ambienti. Naturalmente il fabbricato è ubicato all'interno della recinzione già precedentemente citata e quindi da parte, a pieno titolo, del complesso aziendale.

Tutto quanto sopra descritto l'immobile oggetto di pignoramento, ai due livelli, risulta essere così composto:

Alloggio ubicato al Primo Piano	
Superficie muri compresi (escluso vano scala e balconi)	mq. 107,52
superficie interna calpestabile	mq. 87,17
Vano Scala	mq. 13,48
Livello di piano	Primo piano
Numero di vani	4
Ingresso	Mq. 6,22
Cucina	mq. 10,86
Pranzo-soggiorno	mq. 32,47
Letto 1	mq. 18,22
Letto 2	mq. 16,77
Bagno	Mq. 3,65
Vano distribuzione	mq. 2,63
Balcone 1	Mq. 6,98
Balcone 2	Mq. 14,40



Alloggio ubicato al Secondo Piano	
Superficie muri compresi (escluso vano scala e balconi)	mq. 121,92
superficie interna calpestabile	mq. 103,96
Vano Scala	mq. 13,48
Livello di piano	Secondo piano
Numero di vani	4
Ingresso	Mq. 4,74
Pranzo-Cucina	mq. 20,76
Soggiorno	mq. 37,24
Letto 1	mq. 16,76
Letto 2	mq. 16,77
Bagno	Mq. 4,59
Vano distribuzione	mq. 3,10
Balcone 1	Mq. 6,98

Descrizione unità immobiliare di cui alla lettera m2):

L'ultima unità immobiliare è individuata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 3, contrada Guzzolini, p. T-1, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 156,49. Anche essa è di proprietà della ██████████ per essere alla stessa pervenute da ██████████ per compravendita con atto del notaio ██████████ del 29 dicembre 1978, trascritto in data 17 gennaio 1979 ai nn. 162547 R.P. e 1102 R.G.

Il presente fabbricato, anch'esso compreso all'interno del recinto aziendale, occupa un piccolo spazio posto a nord-est del lotto; di modeste dimensioni rappresentava la cabina elettrica, in grado di fornire elettricità, probabilmente non solo all'azienda in oggetto. Oggi è in parte dismessa ed utilizzata a deposito, per quanto concerne il piano terra, mentre al piccolo piano superiore è ancora funzionante la cabina elettrica. La struttura è in muratura, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'intonaco appare in parte degradato, soprattutto all'interno. I due locali al piano terra non sono comunicanti, e vi si accede da porte metalliche sui lati sud ed ovest del fabbricato. Al piano superiore si accede sempre da porta esterna collocata in alto e raggiungibile solo con scala esterna, non presente; in effetti ciò è giustificato per motivi di sicurezza considerato che la manutenzione di detto locale, insieme alle strutture contenute è a totale carico dell'Ente fornitore l'energia elettrica; è per lo stesso motivo che non mi è stato possibile accedere, mentre il piano terra, come già citato, è ormai utilizzato a deposito dall'azienda e mi è stato possibile constatare le dimensioni e le caratteristiche appunto descritte. Dei due locali al piano terra, quello più grande è ad altezza variabile (H media = m. 3,80), mentre l'altro ha un'altezza di m. 4,50. Quello al piano superiore ha anch'esso altezza variabile (H media = m. 4,25). Le superfici, distinte per piano, sono qui di seguito riassunte:

Deposito ubicato al Primo Piano	
Superficie muri compresi	mq. 41,58
superficie interna calpestabile	mq. 35,50
Livello di piano	Piano terra
Numero di vani	2
Locale Deposito n. 1	Mq. 19,97
Locale Deposito n. 2	Mq. 15,53



<i>Cabina Elettrica ubicata al Secondo Piano</i>	
Superficie muri compresi (escluso vano scala e balconi)	mq. 18,93
superficie interna calpestabile (unico locale)	mq. 15,53

Passando ad una esposizione fisica delle unità immobiliari relativa ai fabbricati, si propone la descrizione singola delle caratteristiche intrinseche, disgiunte per l'unità immobiliare seguendo lo stesso schema per sub, mentre per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche si riferiscono a tutte le unità, naturalmente distinte quelle di Castrolibero da quelle di Spezzano della Sila.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - unità immobiliare di cui alla lettera a): Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 6:

- Esposizione: aperta su tre lati;
- Panoramicità: scarsa, essendo il fabbricato prossimo ad altri edifici per altro più alti;
- Orientamento: nord-ovest, nord-est e sud-est;
- Luminosità: ottima su due lati. Sul lato nord-ovest l'affaccio sul terrazzo condominiale assicura una buona luce, anche il lato sud-ovest è ben illuminato, mentre l'ultimo lato sud-est la strada stretta, la presenza di muri di sostegno vicini e/o terreno a ridosso, rendono scarse le condizioni di luminosità;
- Tipologia dell'edificio: edificio per uffici e negozi;
- Superficie: superficie interna calpestabile di mq. 98,45;
- Livello di piano: primo piano;
- Numero di vani e ampiezza: 3 vani;
ufficio n.1: mq 28,56;
ufficio n.2: mq 19,20;
ufficio n.1: mq 20,17;
distribuzione: mq. 26,02;
bagno: mq. 4,50;
- Distribuzione degli spazi interni: buona;
- Grado di finiture: buone;
- Età: il fabbricato è stato realizzato nel 1985;
- Condizioni degli impianti tecnologici: buoni;
- Efficienza energetica: normale;
- Caratteristiche delle strutture portanti: struttura in cemento armato e chiusure in laterizio, in ottimo stato;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza): assenti;
- Affaccio: lato nord-ovest su strada comunale (via Papa Celestino V), lati nord-est e sud-est su corte esclusiva condominiale costituita da ampio terrazzo;
- Manutenzione dell'immobile: buono;
- Parcheggio: non facile;

All'interno l'unità si presenta in perfette condizioni, le rifiniture sono realizzate con materiali anche di buona qualità; i pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti interni sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; gli infissi esterni sono in alluminio, le due porte di ingresso sono anch'esse in metallo con



ampia superficie vetrata, è presente il doppio infisso (saracinesca metallica). Il terrazzo esterno, esclusivo ai sub 4, 5 e 6 è pavimentato in pietra, pavimentazione tipica per esterno, l'accesso avviene o dalla strada comunale (via Papa Celestino V) o attraversando il cancello pedonale che porta al terrazzo.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - unità immobiliare di cui alla lettera b): Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 4:

- Esposizione: aperta su tre lati;
- Panoramicità: scarsa, essendo il fabbricato prossimo ad altri edifici per altro più alti;
- Orientamento: nord-ovest, nord-est e sud-est;
- Luminosità: ottima su due lati. Sul lato nord-ovest l'affaccio sul terrazzo condominiale assicura una buona luce, anche il lato nord-est è ben illuminato, mentre l'ultimo lato sud-est la strada stretta, la presenza di muri di sostegno vicini e/o terreno a ridosso, rendono scarse le condizioni di luminosità;
- Tipologia dell'edificio: edificio per uffici e negozi;
- Superficie: superficie interna calpestabile di mq. 86,76;
- Livello di piano: primo piano;
- Numero di vani e ampiezza: 1 vani;
ufficio: mq 63,38;
deposito n. 1: mq. 1,37
deposito n.2: mq. 1,66;
deposito n.1: mq. 3,28;
bagno: mq. 8,89;
vano sottoscala: mq. 8,18;
- Distribuzione degli spazi interni: buona;
- Grado di finiture: buone;
- Età: il fabbricato è stato realizzato nel 1985;
- Condizioni degli impianti tecnologici: buoni;
- Efficienza energetica: normale;
- Caratteristiche delle strutture portanti: struttura in cemento armato e chiusure in laterizio, in ottimo stato;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza): assenti;
- Affaccio: lato nord-ovest su strada comunale (via Papa Celestino V), lati nord-est e sud-est su corte esclusiva condominiale costituita da ampio terrazzo;
- Manutenzione dell'immobile: buono;
- Parcheggio: non facile;

All'interno l'unità si presenta in perfette condizioni, le rifiniture sono realizzate con materiali anche di buona qualità; i pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti interni sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; gli infissi esterni sono in alluminio, le due porta di ingresso sono anch'esse in metallo con ampia superficie vetrata, è presente il doppio infisso (saracinesca metallica). Il terrazzo esterno, esclusivo ai sub 4, 5 e 6 è pavimentato in pietra, pavimentazione tipica per esterno, l'accesso avviene o dalla strada comunale (via Papa Celestino V) o attraversando il cancello pedonale che porta al terrazzo.



CARATTERISTICHE INTRINSECHE - unità immobiliare di cui alla lettera c) e c1):
Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 14:

- Esposizione: aperta su tre lati;
- Panoramicità: scarsa, essendo il fabbricato prossimo ad altri edifici per altro più alti;
- Orientamento: nord-est, sud-est e sud-ovest;
- Luminosità: ottima solo sul lato sud-est. Sugli altri due lati sono parzialmente interrati ed, inoltre la presenza di muri di sostegno ed il retrostante terreno a ridosso, rendono scarse le condizioni di luminosità;
- Tipologia dell'edificio: edificio per attività industriale;
- Superficie: superficie interna calpestabile di mq. 478,78;
- Livello di piano: piano terra (catastalmente, in realtà piano seminterrato);
- Numero di vani e ampiezza: 3 vani;
Locale principale: mq 376,70;
Cella Frigorifera n. 1: mq 64,90;
Cella Frigorifera n. 2: mq 24,50;
bagno n.1: mq. 7,22;
bagno n.2: mq. 3,78;
Deposito: mq. 1,68.

- Distribuzione degli spazi interni: buona;
- Grado di finiture: non tutta l'unità presenta finiture complete;
- Età: il fabbricato è stato realizzato nel 1985, l'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 1997 (soggetta a Condono Edilizio);
- Condizioni degli impianti tecnologici: buoni;
- Efficienza energetica: normale;
- Caratteristiche delle strutture portanti: struttura in cemento armato e chiusure in laterizio, in ottimo stato;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza): ottimi nei due locali destinati a celle frigorifere;
- Affaccio: lato sud-ovest su strada privata collegata con l'attigua via Papa Celestino V, lato nord-est su strada privata collegata con l'attigua via Papa Paolo VI, lato sud-est su stradina pedonale privata, sopraelevata rispetto alla attigua via comunale (via papa Bonifacio VIII);
- Manutenzione dell'immobile: discreto;
- Parcheggio: non facile;

All'interno l'unità si presenta in discrete condizioni, le rifiniture, ove presenti, sono realizzate con materiali anche di buona qualità; i pavimenti sono di tipo industriale, i rivestimenti interni nei due bagni sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; gli infissi esterni, tutte porte, sono in metallo, tutte con ampia superficie vetrata, è presente il doppio infisso (saracinesca metallica), sui lati nord-est e sud-ovest sono ampie per consentire l'accesso anche con autoveicoli, le altre porte sul lato sud-est affacciano su marciapiede presente su strada privata. Le celle frigorifere sono costituite da materiali ed impianti opportuni per l'uso che ne può essere fatto, ovvero per la conservazione della carne.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (tutti i sub 4, 6 e 14 Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779)



- ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE (ASILI, SCUOLE, MERCATI, UFFICI, SERVIZI PUBBLICI, ECC.): si;
- COLLEGAMENTI CON ALTRE ZONE DELLA CITTA' E CON IL CENTRO: ottimi;
- VICINANZA DI ZONE "A VERDE"; SALUBRITA' DELLA ZONA: ottima;
- INTENSITA' DEL TRAFFICO E RUMORI: scarsa;
- ZONA DIREZIONALE-COMMERCIALE.

Esternamente la palazzina, tipica struttura adatta ad ospitare uffici ed attività connesse ad aziende commerciali, è rivestita con intonaco civile di colore differente ai vari piani. L'immobile si trova in una zona centrale, ubicato a poca distanza dalle infrastrutture primarie e dai servizi, quali scuole elementari, medie e superiori, chiesa (parrocchia Santa Famiglia); inoltre la zona è completamente interessata da importanti, per la zona, attività artigianali e commerciali. La zona, particolarmente negli anni passati, ha attraversato un significativo sviluppo edilizio in termini di capacità ricettive per il commercio, l'artigianato e la piccola industria, oggi un po' risente degli ultimi anni di crisi, come è dimostrato dagli stessi immobili oggetto di analisi che attualmente non sono utilizzati. Complessivamente il valore economico non risente in misura significativa della attuale situazione economica.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - unità immobiliare di cui alla lettera m): Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub1:

Come in precedenza specificato, il sub, oltre al fabbricato principale di ampie dimensioni, si compone di altri due edifici, uno intero (ex macello contumaciale), l'altro solo il piano terra. Per le superfici si rimanda alla precedente tabella.

- Esposizione: aperta su tutti i lati lo stabilimento, l'ex macello contumaciale è aperto su tre lati, l'ultimo edificio (in precedenza destinato agli uffici dell'azienda) è anch'esso aperto su tre lati;
- Panoramicità: ottima, la struttura industriale è collocata in un'area del parco della Sila molto panoramica;
- Orientamento: tutti e tre i fabbricati, rispetto alla linea orizzontale est-ovest, in speciale modo il grande stabilimento che ha in questa direzione la dimensione maggiore, risultano essere ruotati di circa 10°;
- Luminosità: ottima su tutti i lati che presentano aperture. Naturalmente lo stabilimento presenta finestre alte rispetto alla quota del terreno e di per se strette, che comunque garantiscono sufficiente luminosità ai locali interni, poco luminoso appare solo il fabbricato prima destinato a "macello contumaciale";
- Tipologia dell'edificio: edificio destinato ad attività industriale lo stabilimento, attualmente utilizzati a deposito gli altri due edifici;
- Superficie: superficie complessiva compresi i muri mq. 3.418,37;
- Livello di piano: piano terra;
- Distribuzione degli spazi interni: ottima soprattutto nelle aree dello stabilimento attualmente in uso;
- Grado di finiture: ottime per l'utilizzo industriale che ne viene fatto, sempre nelle aree attualmente produttive, scarse in altri ambienti attualmente dismessi;



- Età: il fabbricato è stato realizzato nel 1982, ristrutturato nel 1989, rivisitato internamente da poco in considerazione delle nuove attività industriali che vi si svolgono;
- Condizioni degli impianti tecnologici: ottimi;
- Efficienza energetica: normale;
- Caratteristiche delle strutture portanti: strutture in cemento armato e chiusure in laterizio e altri materiali idonei alla lavorazione e conservazione della carne suina, in ottimo stato, efficienti ma necessari di manutenzione, quelle parti attualmente dismesse;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza): presenti ed efficienti quelli che gli obblighi di legge impongono per le lavorazioni che si effettuano nell'azienda;
- Affaccio: naturalmente tutti i prospetti dei vari edifici affacciano sull'ampia corte che ospita l'azienda;
- Manutenzione dell'immobile: ottimo sempre la parte di fabbricato "attiva", meno buona ed a tratti degradata, la parte non più in uso;
- Parcheggio: facile;

Come già specificato, la parte di stabilimento che attualmente lavora si presenta in perfette condizioni statiche, strutturali e di completamento (chiusure verticali ed orizzontali, infissi e pavimentazioni), le rifiniture sono realizzate con materiali idonei all'utilizzo; i pavimenti sono quasi del tutto del tipo industriale, i rivestimenti interni, ove presenti, sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; gli infissi esterni sono in metallo. Gli impianti rappresentano la caratteristica decisamente più importante considerato che si lavorano alimenti, perciò lo stabilimento è dotato di tutta una serie di attrezzature e materiali specifici solo per quel tipo di lavorazioni. Naturalmente le celle frigorifere e tutti quegli ambienti dove viene depositata la carne, rappresentano dei veri "compartimenti stagni" efficienti sia per quanto concerne gli aspetti legati all'igiene che agli impianti necessari.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - unità immobiliare di cui alla lettera m1): Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub2:

- Esposizione: aperta su tre lati;
- Panoramicità: ottima, soprattutto trattandosi di due piani superiori (primo e secondo) e, come già detto siamo al confine con il Parco della Sila;
- Orientamento: il fabbricato, quasi di forma quadrata con quindi i lati quasi delle medesime dimensioni, rispetto alla linea orizzontale est-ovest, risulta essere ruotato di circa 10°;
- Luminosità: ottima su tutti e tre i lati che presentano aperture;
- Tipologia dell'edificio: edificio destinato ad abitazione;
- Superficie: superficie interna calpestabile di mq. 191,09;
- Livello di piano: primo e secondo piano;
- Numero vani e ampiezza primo piano: 4 vani
Ingresso: mq. 6,22;
Cucina: mq. 10,86;
Pranzo-soggiorno: mq. 32,47;
Letto 1: mq. 18,22;
Letto 2: mq. 16,77;



- Bagno: mq. 3,65;
- Vano distribuzione: mq. 2,63;
- Balcone 1: mq. 6,98;
- Balcone 2: mq. 14,40;
- Numero vani e ampiezza secondo piano: 4 vani
- Ingresso: mq. 4,74;
- Pranzo-Cucina: mq. 20,76;
- Soggiorno: mq. 37,24;
- Letto 1: mq. 16,76;
- Letto 2: mq. 16,77;
- Bagno: mq. 4,59;
- Vano distribuzione: mq. 3,10;
- Balcone 1: mq. 6,98;

- Distribuzione degli spazi interni: buona;
- Grado di finiture: appena sufficienti considerato l'uso residenziale;
- Età: il fabbricato è stato realizzato nel 1982;
- Condizioni degli impianti tecnologici: scarsi;
- Efficienza energetica: scarsa;
- Caratteristiche delle strutture portanti: strutture in cemento armato e chiusure in laterizio, in ottimo stato;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza): assenti;
- Affaccio: tutti i tre lati finestrati affacciano sull'ampia corte che ospita l'azienda;
- Manutenzione dell'immobile: discreto;
- Parcheggio: facile;

All'interno le due unità abitative distinte ai due piani e collegate da scala che connette i tre livelli, i due abitativi più il primo piano terra, ex uffici, si presentano in discreto stato di conservazione, anche perché vengono utilizzate parzialmente da singoli dipendenti e non da famiglie, i pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti interni, ove presenti, sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; gli infissi esterni (doppi) sono in metallo, la porta di ingresso è in legno massello. Assente l'impianto di riscaldamento è presente il caminetto che sicuramente non può da solo essere sufficiente a riscaldare l'intera abitazione.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE - unità immobiliare di cui alla lettera m2): Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub3:

- Esposizione: aperta su tre lati;
- Panoramicità: buona;
- Orientamento: il fabbricato, rispetto alla linea orizzontale est-ovest, risulta essere ruotato di circa 10°;
- Luminosità: ottima su tutti e tre i lati che presentano aperture;
- Tipologia dell'edificio: edificio destinato a deposito al piano terra e cabina elettrica al piano superiore;
- Superficie: superficie interna calpestabile di mq. 51,03;
- Livello di piano: piano terra e primo piano;
- Numero vani e ampiezza primo piano: 3 vani



Locale deposito n. 1: mq. 19,97;
Locale deposito n. 2: mq. 15,53;
Locale deposito n. 3 (Cabina elettrica): mq. 15,53;

- Distribuzione degli spazi interni: non prevista, i tre locali non sono comunicanti;
- Grado di finiture: scarse e degradate;
- Età: il fabbricato è stato realizzato nel 1982;
- Condizioni degli impianti tecnologici: scarsi;
- Efficienza energetica: scarsa;
- Caratteristiche delle strutture portanti: struttura in muratura di laterizio, in buono stato;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza): assenti;
- Affaccio: tutti i tre lati finestrati affacciano sull'ampia corte che ospita l'azienda;
- Manutenzione dell'immobile: scarso;
- Parcheggio: facile;

Come già più volte richiamato il fabbricato si compone di tre locali indipendenti, quelli al piano terra, gestiti dall'azienda, il primo piano dal gestore dell'energia elettrica. All'interno i due locali deposito al piano terra si presentano in scarso stato di conservazione, il degrado è abbastanza accentuato, i pavimenti sono in battuto di cemento, l'intonaco è anch'esso degradato; gli infissi esterni sono in metallo.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (tutti i sub 1, 2 e 3 Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91):

- ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE (ASILI, SCUOLE, MERCATI, UFFICI, SERVIZI PUBBLICI, ECC.): no;
- COLLEGAMENTI CON ALTRE ZONE DELLA CITTA' E CON IL CENTRO: buoni nei mesi estivi, difficoltosi nei mesi invernali per la presenza costante della neve e conseguente situazione non sempre facile di uso delle strade.
- VICINANZA DI ZONE "A VERDE"; SALUBRITA' DELLA ZONA: ottima
- INTENSITA' DEL TRAFFICO E RUMORI: scarsa
- ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Il complesso edilizio, come già evidenziato, è ubicato in una zona a forte impatto ambientale. A ridosso dell'area perimetrata del Parco della Sila, gode di una panoramicità che sicuramente rappresenta un valore aggiunto. Nelle aree limitrofe vi è la presenza soprattutto di piccole e medie aziende agricole, artigianali e commerciali legate alla produzione e vendita dei prodotti locali. La viabilità ed i collegamenti con i centri vicini (Camigliatello Silano e Moccone) è buona, nei mesi invernali sicuramente raggiungere lo stabilimento diventa più difficoltoso per le basse temperature ed i pericoli legati alla neve e dal ghiaccio.

Ad ogni buon fine tutto quanto sopra menzionato, può essere meglio apprezzato dalla osservazione degli allegati grafici e fotografici.

Risposta al quesito n. 5



Al punto n. 5 viene richiesto al CTU di accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Tra le tre opzioni contenute nella nomina, sicuramente e complessivamente per tutti i beni soggetti a pignoramento, la terza è la più esaustiva ovvero "... 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", anche se occorre distinguere. Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di Castrolibero al foglio di mappa n. 12, particelle ai numeri 230, 237 e 239 ed al foglio di mappa n. 13, particelle ai numeri 254, 244, 245 e 251 vi è perfetta corrispondenza e quindi conformità tra quanto indicato in pignoramento e la situazione attuale; sempre a Castrolibero se la stessa cosa può dirsi delle due unità immobiliari al foglio 9, particella 779 sub 4 e 6, a parte la via che probabilmente ha cambiato nome, passando da via Papa Giovanni XXIII, a via Papa Celestino V, per quanto concerne la terza, l'unità immobiliare al Piano Terra è stata più volte rivisitata catastalmente e dalla prima identificazione, NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 10, cat. A/1 (abitazione), vani 15, via Papa Giovanni XXIII, p. T, come si evince anche dal Certificato Notarile più volte citato, è stata suddivisa in due unità (non più residenziali) e cioè sub 11, via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 3, cons. mq. 200, r.c. euro 4.957,99 e sub 12 (ex sub 10), via Papa Giovanni XXIII sn, p. T, z.c. 2, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 3, cons. mq. 150, r.c. euro 3.718,49, per essere infine riaccatastata di recente, in data 28 ottobre 2015 e diventare sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2, cat. D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita euro 2.252,00. Tali variazioni catastali, comunque non hanno dato luogo a trasformazioni sia interne che esterne significative e pertanto l'immobile è immediatamente riconoscibile e riconducibile a quello contenuto nel pignoramento.

Passando ai beni contenuti nel pignoramento dell'altro comune, Spezzano della Sila, come già precedentemente richiamato, nell'atto di pignoramento viene citata la particella al n. 595 del foglio di mappa n. 2, sup. 17.020,00 – Are 70 - Ca 20 (tale indicazione sia nell'Atto di Pignoramento, che nel successivo Certificato Notarile è errata poiché cita solo le 70 Are ed i 20 Ca, ma dimentica che vi è anche 1 Ha, e solo così la superficie è giustamente di mq. 17.020,00), terreni in cui è in realtà ubicato lo stabilimento per la produzione di salumi, descritto sempre nel citato Certificato Notarile, punti m, m1 ed m2, ovvero sempre foglio di mappa n. 2, particella 91, sub 1, 2 e 3. La variazione e quindi passaggio dal Catasto Terreni e particella 595, al Catasto Fabbricati e particella 91, con relativo accatastamento degli immobili presenti è relativo al Tipo Mappale del 12.03.2002 n. 4041.1/1991 in atti dal 12.03.2002 (protocollo n. 87079) quindi detta particella (la 595) risulta soppressa dal 12/03/2002, anche se detti fabbricati erano già presenti in Catasto fabbricati con Variazione del 09/04/1993 n. 914.1/1993 in atti del 02/12/1999 Rettif. Class. Caut. Notif. N. 22426/99. Tutto quanto sopra menzionato rappresenta dunque la storia catastale degli immobili di Spezzano della Sila, ma citando sempre il punto c) del quesito 5: "... 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", pertanto non vi è alcuna difformità e sicuramente l'identificazione del bene è certa e univocamente determinata.



Risposta al quesito n. 6

Al punto n. 6 viene richiesto *“rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione di planimetrie ...”*. Per quanto riguarda le unità immobiliari ubicate a Castrolibero, non è necessario apportare alcuna modifica, come già in precedenza sottolineato, sia per quanto riguarda le superfici, la loro distribuzione ed anche la *“qualità catastale”*, vi è perfetta corrispondenza con la reale ed attuale situazione; per gli immobili di Spezzano della Sila, in effetti vi sono delle piccole variazioni rispetto alle planimetrie catastali, che si concretizzano in una diversa distribuzione interna di alcuni locali, oltre alla creazione di un piccolo volume che necessita di una procedura di sanatoria, comunque a livello catastale, per ristabilire la perfetta corrispondenza tra realtà e planimetria, basterebbe rielaborare solo le planimetrie del sub 1 (stabilimento ed ex macello contumaciale), con un costo presuntivo di circa euro 500,00 prevedendo la concreta possibilità di evitare il riaccatastamento dell'intero fabbricato, essendo, in effetti, le superfici in eccesso, di modestissima entità.

Risposta al quesito n. 7

In merito a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale, si allegano alla presente CTU i due Certificati di Destinazione Urbanistica, il primo, quello di Spezzano della Sila, richiesto, , in data 17.11.2015 e rilasciato dal competente Ufficio Comunale in data 24.11.2015 Reg. Prot. N. 56 (Allegato n. 16), il secondo, quello di Castrolibero, richiesto in data 23.11.2015 e rilasciato dal competente Ufficio Comunale in data 30.11.2015 Prot. N. 13506 (Allegato n. 15). In tali CDU le particelle interessate vengono così individuate: per quanto riguarda il comune di Spezzano della Sila nell'attuale pianificazione territoriale comunale ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Giunta Regionale Calabria con decreto N. 652 del 30.08.1995, e visto il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) ai sensi dell'art. 1-bis della legge 365/2000 e successive modifiche e integrazioni, visto il DPR del 14/11/2002 – istituzione del Parco Nazionale della Sila e dell'Ente Parco, gli immobili iscritti al Catasto al foglio da mappa n. 2 particella n. 91, sub 1, 2 e 3, ricadono interamente in zona D (Zone per le attività produttive. Vincolo Edilizio: Nulla Osta Idrogeologico); tali superfici non ricadono in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico. In tali aree è possibile comunque configurare eventuali attività edilizie sui terreni in questione, così come cita il CDU: *“... previa verifica della capacità volumetrica, dagli atti e dalle pratiche edilizie presenti in archivio ...”*. Inoltre per i citati beni non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Più complessa e articolata è la situazione presente nel comune di Castrolibero, dove sul sopra menzionato CDU, le aree vengono così individuate: visto il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera Consiliare n. 17 del 28/09/2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 41 in data 14/10/2011 – Parte III; Visto il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI), visto l'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923 *“Vincolo idrogeologico Forestale”*, visto il D.Lgs n. 42 del 22/01/2004 *“Codice dei Beni Culturali*



e del Paesaggio, visto l'art. 10 della legge n. 353 del 21.11.2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", i terreni di cui al foglio 9 particella 779, dove sono ubicati le tre unità immobiliari (sub 4, 6 e 14), hanno per intero la seguente destinazione urbanistica: AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi" in zona Z3 (Andreotta). Per quello che riguarda caratteristiche e capacità edificatorie, si rimanda al CDU (Allegato n. 15).

Relativamente al Foglio di mappa n. 12, particella 230, i suoi 3.530 mq. sono così distribuiti:

828,00 mq li destina ad "Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa" (AUB1b), Zona Z2 (Fontanesi-Motta), Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale. Tale caratterizzazione assicura la diretta edificazione anche su lotto minimo e considerato che vi è la presenza delle urbanizzazioni primarie, tutto ciò sicuramente rendono tale superfici adatte ad una eventuale utilizzazione edificatoria;

18,00 mq ad AUD3 b "Sub Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale", Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

2.684,00 mq ad E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali" con altrettante individuazioni: Zona Z2 (Fontanesi-Motta), Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

Relativamente al Foglio di mappa n. 12, particella 237, i suoi 1.100 mq. sono così distribuiti:

600,00 mq AUD5 "Parco fluviale", con Area di attenzione per pericolo inondazione del PAI; Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

94,00 mq E2 "Sottozona Agricola E2: Aree agricole", con Area di attenzione per pericolo inondazione del PAI; Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

407,00 mq ad E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali" con altrettante individuazioni: Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI; Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

Relativamente al Foglio di mappa n. 12, particella 239, i suoi 2.270 mq. sono così distribuiti:

454,00 mq AUD3 b "Sub Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale", Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

383,00 mq E2 "Sottozona Agricola E2: Aree agricole", con Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;

1.434,00 mq ad E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali" con altrettante individuazioni: Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale; art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;



Relativamente al Foglio di mappa n. 13, particella 244, i suoi 366 mq. sono così distribuiti:

44,00 mq NUmA 1 *"Sub Ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta) e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

22,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti" e RS "Zona di rispetto stradale"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

300,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti" in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;*

Relativamente al Foglio di mappa n. 13, particella 245, i suoi 534 mq. sono così distribuiti:

8,00 mq NUmA 1 *"Sub Ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta) e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

526,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta) e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Relativamente al Foglio di mappa n. 13, particella 251, i suoi 709 mq. sono così distribuiti:

57,00 + 115,00 mq NUmA 1 *"Sub Ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

104,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti" e RS "Zona di rispetto stradale"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

121,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

47,00 mq ad E5 *"Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"* con altrettante individuazioni: Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

264,00 mq Viabilità *"Viabilità"*, con altrettante individuazioni: Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Relativamente al Foglio di mappa n. 13, particella 254, i suoi 441 mq. sono così distribuiti:

128,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti" e RS "Zona di rispetto stradale"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

57,00 mq AUD2 *"Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti"*, in Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;



33,00 mq ad E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali" con altrettante individuazioni: Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

224,00 mq Viabilità "viabilità", con altrettante individuazioni: Zona Z2 (Fontanesi-Motta); Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI e Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale;

Per l'utilizzo del volume derivante dalla zona edificabile AUB1b è da scomputare eventuale volume già realizzato sulla stessa particella, ad esclusione dei fabbricati realizzati ante 1967. Inoltre per i citati beni non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Come già specificato in precedenza, per quello che riguarda caratteristiche delle singole zone e sottozone e soprattutto le capacità edificatorie, si rimanda ai CDU allegati, che costituiscono parte integrante della presente relazione (Allegati nr. 15 e 16).

Risposta al quesito n. 8

Al punto 8 viene richiesto "Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità ...". Anche in riferimento a tale punto nella risposta al quesito n. 4, si è tracciato il percorso vissuto dalle diverse unità immobiliari, che vengono ora riviste con ulteriori specificazioni relative appunto alla regolarità amministrativa. Relativamente al fabbricato di Castrolibero e quindi alle unità immobiliari identificate al foglio di mappa n. 9, particella 779, sub 4, 6 e 14 occorre distinguere tra i due sub ubicati al primo livello (il sub 4 e il sub 6) e quello al Piano Terra (il sub 14). Per quanto concerne dunque la particella del piano terra che, ricordiamo, oggi è sub 14 e deriva dalla fusione di due sub 11 e 12 i quali, a loro volta, derivano dal sub 10 originario, in effetti essa è dotata di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Castrolibero in data 28/07/1997 prot. n. 6425/C.C.; in esso viene richiamata la Concessione Edilizia originaria n. 966 del 22.05.1985, in [REDACTED] e successiva Concessione in Sanatoria (condono edilizio) del 09.07.1997. Dunque il comune rilascia Licenza di Agibilità dell'unità immobiliare del Corpo D – I livello del Centro Polifunzionale di Servizi Urbani alla località Andreotta – via Papa Giovanni XXIII, avente destinazione di uffici. Benché nel Certificato di Agibilità non sia chiaro il riferimento al Piano Terra, l'indicazione corpo D primo livello, ripresa dalla Concessione in Sanatoria del 09.07.1997 dove vi è inoltre l'inequivocabile l'indicazione catastale, al foglio di mappa n. 9, particella 779 sub 10 e sub 1 per frazionamento abusivo; aumento di superficie di mq. 19 e aumento di superficie per centrale elettrica di mq. 3,96, ci assicura che detta particella è dotata di certificazione di agibilità.

In riferimento alle altre due unità immobiliari di cui ai sub 4 e 6 esse risultano essere prive di certificato di agibilità/abitabilità, benché per il fabbricato in cui sono ubicate, ed in particolare per il 2^o Livello corpo D, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 29.04.2003, Prot. n. 3884, Prog. N. 966 (Corpo D – 2^o livello), N. 274 del Registro al [REDACTED] rispetto alla Concessione Edilizia originaria n. 966 del 22.05.1985, in Ditta SACE srl. Tale



Concessione in Sanatoria indica *"Difformità architettoniche (...) che non comportano aumento né di superficie né di volume, Frazionamento abusivo, Aumento di superficie della terrazza, Foglio 9, Part. 779 sub 5 (ricevuta del 23/5/1990)"*. In realtà tale Concessione in Sanatoria sembra riferirsi solo al sub 5 del 2^o livello del fabbricato in questione, che all'epoca era di proprietà della [REDACTED] dei sub 4 e 6, in effetti le due unità immobiliari in questione (sub 4 e 6) sono state realizzate in conformità al progetto di cui alla citata Concessione Edilizia n.966 del 22.05.1985. Viene ricordata la presente Concessione in Sanatoria poiché essa riguarda anche il terrazzo "condominiale".

Passando al complesso ubicato nell'altro comune Spezzano della Sila, identificato al foglio di mappa n. 2, particella 91, sub 1, 2 e 3, benché non vi sia traccia di un vero e proprio certificato di abitabilità e/o agibilità, vi è un certificato a firma del Sindaco [REDACTED] del 04.03.1985 dove esso Certifica che il [REDACTED] realizzato in Camigliatello Silano, località Guzzolini è stato costruito in piena conformità alla *"Concessione Edilizia"* n. 38 del 06.07.1979 ed a quella successiva in variante n. 8 del 21.02.1980. In seguito, per dar luogo a lavori di trasformazione che, di fatto, hanno reso lo stabilimento pressoché identico all'attuale, sono state ottenute anche la *"Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica"* n. 100 del 12.11.1991, Pratica edilizia n. 29/89 in Variante alla *"Concessione Edilizia"* n. 3, Pratica edilizia n. 29 bis/89 Prot. 4594, del 17.01.1990. Ripetiamo, dalla analisi puntuale di tutto il carteggio gentilmente messo a disposizione dall'UTC di Spezzano della Sila, si può affermare che non esiste di fatto una dichiarazione di agibilità, ma quanto è stato realizzato è pienamente conforme alle sopra richiamate Concessioni edilizie, ovvero il progetto depositato, fra l'altro esaustivo per quanto concerne le diverse autorizzazioni necessarie per un edificio con uno specifico utilizzo (produzione e conservazione di salumi), è quello attuale, a parte come meglio specificato al punto 4, alcune piccole modifiche che si concentrano nella distribuzione di alcuni locali interni, ed una piccola superficie presente nella parte centrale del lato nord, volumetria non presente nella planimetria catastale e di cui non vi è traccia di autorizzazione nella documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico Comunale. Comunque l'esiguità di queste superfici in eccesso rispetto alla struttura complessiva non pregiudicano la regolarità complessiva del complesso; i lavori menzionati, comunque non hanno sviluppato grossi incrementi di volume, e/o significative differenze da renderli insanabili sia dal punto di vista statico che soprattutto in merito a quanto contenuto nella normativa edilizia e urbanistica del Comune di Spezzano della Sila. Pertanto in considerazione dell'abuso commesso, sicuramente l'illecito è sanabile in base al 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. Ciò comporta tutta una serie di passaggi tecnici ed amministrativi che porterebbero le tre unità immobiliari ad ottenere l'agibilità che oggi non è naturalmente esistente.

Risposta al quesito n. 9

Al quesito n. 9 viene indicata la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Da quanto ampiamente espresso ai punti precedenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono assolutamente distinte e pertanto vendibili



singolarmente, appartenendo a realtà con caratteristiche molto variabili, la divisione in lotti favorisce la vendita poiché è più semplice trovare eventuali acquirenti disponibili all'acquisto di beni della medesima tipologia. Seguendo sempre lo stesso ordine dei punti precedenti, viene qui proposta una divisione in sei lotti distinti. In primo luogo le tre unità immobiliari del comune di Castrolibero, essendo distinte e separate sia fisicamente che catastalmente possono a pieno titolo costituire lotti separati. Sempre a Castrolibero i terreni possono essere altresì distribuiti in due lotti, poiché in effetti costituiscono appezzamenti appartenenti a due distinte realtà, due diversi fogli catastali, due connotazioni geografiche ed anche economiche distinte. Infine per quanto concerne gli immobili ubicati nel comune di Spezzano della Sila, appartenendo ad un'unica realtà economica ben consolidata, funzionante ed operante, si è pensato di non procedere alla divisione in lotti; in questa ipotesi sarebbero necessari, lavori per rendere indipendenti i diversi fabbricati, soprattutto in quanto alla creazione di accessi distinti, oltre alla rivisitazione catastale. Quindi, benché di grosse dimensioni, tutti i beni del comune di Spezzano della Sila, vengono proposti in un unico lotto che comprenda tutta la proprietà indicata nel pignoramento dei soggetti interessati, sottolineando il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 03.06.1940, n. 1078. Naturalmente nel nostro caso non si tratta di "unità colturale", ma comunque trattasi di immobili che di fatto costituiscono una unica unità industriale.

LOTTO N. 01: piena ed intera proprietà della [REDACTED] - [REDACTED], di unità immobiliare ubicato nel comune di Castrolibero, alla via Papa Celestino V, sn, piano primo. E' composto da tre locali rispettivamente di mq. 28,56; mq. 19,20 e mq. 20,17, oltre al bagno, di mq. 4,50, detti vani sono ben connessi da un'ampia distribuzione, di mq. 26,02 che nella parte nord è più larga per poter ospitare i clienti; l'unità immobiliare è libera su tre lati, a nord-ovest per m. 9,25 affaccia su via Papa Celestino V, sul lato sud-ovest, vi è l'accesso privato, sul lato sud-est è presente il terrazzo "condominiale" e solo sul lato nord-est confina con altra proprietà, ovvero con il sub 5. E' riportato al NCUE di Castrolibero al Foglio 9, particella 779 sub 6, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 844,15. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare in questione in riferimento alla Concessione in Sanatoria in data 29.04.2003, Prot. n. 3884, Prog. N. 966 (Corpo D - 2^ livello), N. 274 del Registro, risulta essere conforme allo stato dei luoghi, dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui è ubicato il fabbricato risulta essere: zona AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi" in zona Z3 (Andreotta).

LOTTO N. 02: piena ed intera proprietà della [REDACTED] - [REDACTED], di unità immobiliare ubicato nel comune di Castrolibero, alla via Papa Celestino V, sn, piano primo. La presente unità immobiliare si compone di un ampio locale ufficio e/o studio di ben mq. 63,38, tre piccoli locali deposito di rispettivamente di mq. 1,37; mq. 1,66 e mq. 3,28, oltre al bagno, di mq. 8,89, distribuito su tre locali e con accesso ad un angusto vano sottoscala di mq. 8,18; l'unità immobiliare è libera su tre lati, a nord-ovest per m. 9,40 affaccia su via Papa Celestino V, sul lato nord-est, vi è un accesso privato, sul lato sud-est è presente il terrazzo "condominiale" e solo sul lato nord-ovest confina con altra proprietà, ovvero con il sub 5. E' riportato al NCUE di Castrolibero al Foglio



9, particella 779 sub 4, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3, r.c. euro 723,56. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'unità immobiliare in questione in riferimento alla Concessione in Sanatoria in data 29.04.2003, Prot. n. 3884, Prog. N. 966 (Corpo D – 2[^] livello), N. 274 del Registro, risulta essere conforme allo stato dei luoghi, dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui è ubicato il fabbricato risulta essere: zona AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi" in zona Z3 (Andreotta).

LOTTO N. 03: piena ed intera proprietà della [REDACTED] di unità immobiliare ubicato nel comune di Castrolibero, alla via Papa Celestino V, sn, piano terra. La presente unità immobiliare si compone di un ampio locale che complessivamente misura mq. 376,70, vi sono inoltre due celle frigorifere con superfici rispettivamente di mq. 64,90 e mq. 24,50, vi è inoltre la presenza di due bagni sono di mq. 7,22 e mq. 3,78, ed un piccolo locale deposito di mq. 1,68. L'unità immobiliare è libera su tre lati e presenta accessi su tutti i lati, solo che quelli a nord e sud, i lati corti, possono essere utilizzati per l'ingresso di autoveicoli, l'ingresso principale è quello meridionale dove vi sono appunto due ingressi larghi oltre due metri, uno dei quali porta direttamente ad una delle due celle frigorifere. Benché l'identificazione corretta è via Papa Celestino V, in realtà detto piano terra è raggiungibile da strada privata. E' riportato al NCUE di Castrolibero al Foglio 9, particella 779 sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2, cat. D/8, Rendita euro 2.252,00. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Castrolibero in data 28/07/1997 prot. n. 6425/C.C.; in esso viene richiamata la Concessione Edilizia originaria n. 966 del 22.05.1985, in [REDACTED] e successiva Concessione in Sanatoria (condono edilizio) del 09.07.1997; il progetto è conforme allo stato dei luoghi; dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui è ubicato il fabbricato risulta essere: zona AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi" in zona Z3 (Andreotta).

LOTTO N. 04: piena ed intera proprietà della [REDACTED] di unità immobiliare ubicato nel comune di Castrolibero, Foglio 13, particella 254, uliveto, cl. 2, ha 0.04.41, r.d. euro 1,37, r.a. euro 1,25; particella 244, uliveto, cl. 2, ha 0.03.66, r.d. euro 1,13, r.a. euro 1,04; particella 245, uliveto, cl. 2, ha 0.05.34, r.d. euro 1,65, r.a. euro 1,52; particella 251, uliveto, cl. 2, ha 0.07.09, r.d. euro 2,20, r.a. euro 2,01. I terreni sopra menzionati, sono collocati in un'area che fino ad un certo numero di anni fa rappresentava il centro direzionale commerciale della zona, nella frazione "Motta" nei pressi di via San Felice; a livello di urbanizzazione primaria, la zona è fornita di tutti i servizi indispensabili per la utilizzazione residenziale. In effetti a sud confinano con aree densamente edificate, fabbricati a destinazione commerciale ed artigianale. A nord ed est vi è la presenza di alcuni edifici residenziali, mentre ad ovest vi è ancora terreno in edificato.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui sono ubicati detti terreni risulta avere diverse tipologie, con le relative superfici meglio individuate al punto 7 della presente relazione peritale, comunque qui di seguito elencate: NUma 1 "Sub Ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta"; AUD2 "Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti"; E5 "Sottozona Agricola



E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"; Viabilità "Viabilità" ed RS "Zona di rispetto stradale".

LOTTO N. 05: piena ed intera proprietà della [redacted] di unità immobiliare ubicato nel comune di Castrolibero, Foglio 12, particella 230, uliveto, cl. 3, ha 0.35.30, r.d. euro 6,38, r.a. euro 8,20; particella 237, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.11.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,17; particella 239, sem. irr. arb., cl. 3, ha 0.22.70, r.d. euro 5,28, r.a. euro 3,52. Questo secondo lotto di terreno, come già detto è presente in un'area decisamente poco votata alla edificazione, sempre nella frazione "Motta", per tutta una serie di difficoltà; in primo luogo la vicinanza dal fiume, la particella al n. 237 confina con esso, di conseguenza la caratterizzazione è agricola in quasi tutte le aree che confinano, inoltre le stesse pendenze accentuate rendono appunto detti terreni poco adatti ad ogni eventuale utilizzo non agricolo. Solo la particella di cui al n. 230 nella parte più settentrionale è quasi a ridosso della strada provinciale, presenta una porzione di essa pianeggiante e pertanto si differenzia dalle altre superfici per migliori caratteristiche e peculiarità. Dunque l'accesso a detti terreni avviene da nord dalla strada provinciale che in quest'area viene denominata via Fontana la Pietra, a sud raggiungono il torrente Campagnano, ai due lati est ed ovest confinano con terreni di altra proprietà; vi è la presenza di alcuni edifici solo nella parte settentrionale della zona, a confine appunto con la citata strada.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui sono ubicati detti terreni risulta avere diverse tipologie, con le relative superfici meglio individuate al punto 7 della presente relazione peritale, comunque qui di seguito elencate: AUB1b "Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa"; AUD3 b "Sub Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale", E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"; AUD5 "Parco fluviale", E2 "Sottozona Agricola E2: Aree agricole".

LOTTO N. 06: piena ed intera proprietà della [redacted] di unità immobiliare ubicato nel comune di Spezzano della Sila, in località Guzzolini, alla via delle Giunchiglie, sn, piani terra e primo. L'intera particella si compone di diversi fabbricati facenti tutti parte della stessa azienda che produce salumi. Tali superfici sono ubicate in un'area immediatamente a ridosso del "Parco della Sila" in una zona fortemente panoramica, il paesaggio è quello "silano" nelle forme più caratteristiche, nella stessa area, oltre alla presenza dell'azienda di cui ci occupiamo, vi sono altre piccole e medie aziende, con attività di tipi agricolo commerciale, legate alla produzione di prodotti tipici della zona. In questo stabilimento e quindi all'interno di questi locali l'azienda Salumificio Sila I.L.CA, svolge buona parte della propria attività. I fabbricati inseriti nella presente identificazione sono tutti ubicati all'interno di un'area parzialmente recintata, identificata appunto con la particella 91 del foglio di mappa 2. L'ingresso avviene dal lato est, da via delle Giunchiglie, l'accesso è costituito da un ampio cancello metallico scorrevole su binari. A parte il corpo di fabbrica principale, vi è la presenza di altri due fabbricati identificati ai vari sub, oltre a piccoli manufatti utilizzati dall'azienda (quali ad esempio la vecchia "pesa", un piccolo manufatto in legno di scarsa rilevanza economica e strutturale).



Nello specifico l'individuazione catastale suddivide l'azienda in tre distinti sub. Partendo naturalmente dal primo, ovvero unità immobiliare di cui al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 1, contrada Guzzolini, p. T, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 12.016,92; le superfici di cui al sub 1 si sviluppano su tre distinti fabbricati, di cui il più ampio contiene tutta la catena di produzione dei salumi. Per quanto concerne gli altri due edifici di cui al sub 1, il primo è ubicato al piano terra, e vi erano distribuiti gli uffici dell'azienda, è presente nella zona settentrionale del lotto, il terzo edificio sempre del sub 1, ubicato in prossimità dello spigolo sud-ovest del capannone principale, nella planimetria catastale è identificato quale "Macello Contumaciale", ma allo stato attuale è utilizzato a deposito. Complessivamente la superficie coperta dell'intero stabilimento, è di mq. 3.186,62, di cui mq. 2.470,78 sono occupati dalle lavorazioni che attualmente vi si svolgono, struttura di lunghezza complessiva ml. 112,00 e larghezza massima di ml. 39,00.

La seconda unità è quella riportata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 2, contrada Guzzolini, p. 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 10, r.c. euro 619,75. La presente unità immobiliare occupa i piani primo e secondo del già citato fabbricato, ubicato nella zona nord del lotto, con il piano terra (sub 1) a destinazione uffici. Ai due livelli sono distribuiti due distinte unità abitative, raggiungibili appunto dalla scala comune, chiusa all'interno del fabbricato, che distribuisce e connette i tre livelli. L'edificio è isolato e libero su tutti e quattro i lati, anche se presenta aperture su tre lati, il lato est non presenta porte e/o finestre, la distribuzione dei due alloggi è simile con ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, un piccolo ambiente che distribuisce la zona notte composta da due camere da letto ed il bagno. L'abitazione al primo piano ha un'altezza di m. 2,90 e presenta due distinti balconi, l'altra al piano superiore, ha una superficie maggiore, essendo un piano attico è ad altezza variabile ($H_{media} = m. 1,83$) e presenta un solo balcone. La superficie complessiva (muri compresa) è di mq. 107,52 (primo piano) ed mq. 121,92 (secondo piano).

L'ultima unità immobiliare è individuata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 3, contrada Guzzolini, p. T-1, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 156,49.

Il presente fabbricato, anch'esso compreso all'interno del recinto aziendale, occupa un piccolo spazio posto a nord-est del lotto; di modeste dimensioni rappresentava la cabina elettrica, in grado di fornire elettricità, probabilmente non solo all'azienda in oggetto. Oggi è in parte dismessa ed utilizzata a deposito, per quanto concerne il piano terra, mentre al piccolo piano superiore è ancora funzionante la cabina elettrica. Al piano superiore si accede sempre da porta esterna collocata in alto e raggiungibile solo con scala esterna, non presente; in effetti ciò è giustificato per motivi di sicurezza considerato che la manutenzione di detto locale, insieme alle strutture contenute è a totale carico dell'Ente fornitore l'energia elettrica. Dei due locali al piano terra, quello più grande è ad altezza variabile ($H_{media} = m. 3,80$), mentre l'altro ha un'altezza di m. 4,50. Quello al piano superiore ha anch'esso altezza variabile ($H_{media} = m. 4,25$).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a parte alcune piccole modifiche che si concentrano nella distribuzione di alcuni locali interni del sub 1, ed una piccola superficie presente nella parte centrale del lato nord, volumetria non presente nella planimetria catastale. Comunque l'esiguità di queste superfici in eccesso rispetto alla struttura complessiva non pregiudicano la regolarità complessiva del complesso, definita da certificazione a firma del Sindaco [REDACTED] del 04.03.1985 dove esso Certifica che il [REDACTED] realizzato in Camigliatello



Silano, località Guzzolini è stato costruito in piena conformità alla "Concessione Edilizia" n. 38 del 06.07.1979 ed a quella successiva in variante n. 8 del 21.02.1980. In seguito, per dar luogo a lavori di trasformazione che, di fatto, hanno reso lo stabilimento pressoché identico all'attuale, sono state ottenute anche la "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 100 del 12.11.1991, Pratica edilizia n. 29/89 in Variante alla "Concessione Edilizia" n. 3, Pratica edilizia n. 29 bis/89 Prot. 4594, del 17.01.1990. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui è ubicato il complesso, ricade interamente in zona D (Zone per le attività produttive. Vincolo Edilizio: Nulla Osta Idrogeologico).

Risposta al quesito n. 10

Il quesito n. 10 richiede se "... l'immobile sia pignorato solo pro quota ..." nel nostro caso tutte le più volte richiamate unità immobiliari del Comune di Castrolibero:

Foglio 9, particella 779 sub 6, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 844,15;

Foglio 9, particella 779 sub 4, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3, r.c. euro 723,56;

Foglio 9, particella 779 sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2, cat. D/8, Rendita euro 2.252,00

Foglio 13, particella 254, uliveto, cl. 2, ha 0.04.41, r.d. euro 1,37, r.a. euro 1,25;

Foglio 13, particella 244, uliveto, cl. 2, ha 0.03.66, r.d. euro 1,13, r.a. euro 1,04;

Foglio 13, particella 245, uliveto, cl. 2, ha 0.05.34, r.d. euro 1,65, r.a. euro 1,52;

Foglio 13, particella 251, uliveto, cl. 2, ha 0.07.09, r.d. euro 2,20, r.a. euro 2,01;

Foglio 12, particella 230, uliveto, cl. 3, ha 0.35.30, r.d. euro 6,38, r.a. euro 8,20;

Foglio 12, particella 237, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.11.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,17;

Foglio 12, particella 239, sem. irr. arb., cl. 3, ha 0.22.70, r.d. euro 5,28, r.a. euro 3,52;

e nel comune di Spezzano della Sila:

Foglio 2, particella 91, sub. 1, contrada Guzzolini, p. T, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 12.016,92;

Foglio 2, particella 91, sub. 2, contrada Guzzolini, p. 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 10, r.c. euro 619,75;

Foglio 2, particella 91, sub. 3, contrada Guzzolini, p. T-1, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 156,49;

sono completamente inserite nel pignoramento, sono di esclusiva proprietà dei soggetti datori di ipoteca, pertanto la vendita dei beni interessa complessivamente tutte le unità immobiliari sopra menzionate.

Risposta al quesito n. 11

Al punto 11 viene richiesto "... se l'immobile è libero o occupato ...". Nel caso oggetto della presente CTU, come al solito è necessario distinguere tra gli immobili presenti nel Comune di Castrolibero, tutti liberi ed allo stato attuale non utilizzati, sia per quanto riguarda i fabbricati, che i terreni, ed in effetti non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, mentre per quanto concerne la struttura di Spezzano della Sila, così come più volte ribadito, essa è pienamente operativa, quindi di fatto è occupata dalle lavorazioni che vi si svolgono, compresi tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti necessari nel ciclo di



lavorazione che come già detto consiste nella produzione di salumi. Anche in questo caso, da quanto risulta, presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, non risultano registrati contratti di locazione, essendo l'azienda proprietaria ad effettuare le lavorazioni.

Risposta al quesito n. 12

Quanto richiesto al quesito n. 12 *"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore ..."* non ricorre nel caso in esame.

Risposta al quesito n. 13

In merito al quesito di cui al punto n. 13, per gli immobili ubicati nel Comune di Spezzano della Sila non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, in merito alle unità immobiliari di Castrolibero, se anche in questo caso non esiste nessun vincolo per quanto concerne i fabbricati (foglio 9, particella 779 sub 4, 6 e 14), per i terreni sono tutti soggetti a *"Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale"*, nel caso di alcune superfici ricadenti nelle particelle del foglio 12, vi è anche il vincolo di cui *"all'art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici"*, trovandoci in prossimità di corsi d'acqua, di conseguenza alcune di esse sono *"Aree di attenzione per pericolo inondazione del PAI"*, mentre alcune superfici comprese nelle particelle di cui al foglio 13 sono in *"Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI"* e quindi eventuali interventi edilizi sono vincolati all'osservazione delle Norme di attuazione del PAI che disciplina tali aree, oltre al rispetto delle norme per i vincoli sopra menzionati.

Risposta al quesito n. 14

Il quesito di cui la punto 14 concerne la determinazione del valore dell'immobile.

Da quanto precedentemente espresso, è evidente che la commercializzazione deve disporsi per lotti singoli, per dare il valore più probabile in un mercato di libera vendita, pertanto si terranno in considerazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche già sottolineate nella risposta al quesito n. 4, che poi rappresentano i parametri legati allo stesso patrimonio ovvero:

- a) Caratteristiche costruttive dei fabbricati, indipendentemente dalla loro specifica destinazione;
- b) Consistenza globale dei fabbricati, desunta dagli elaborati catastali e dai rilievi eseguiti;
- c) Andamento attuale dei prezzi in generale e odierne condizioni di mercato;
- d) Caratteristiche e condizioni, tutte legate ad una presunta ed eventuale locazione del bene.
- e) Per calcolare il valore dei terreni si è fatta un'analisi con necessaria comparazione del valore di mercato di terreni analoghi praticati nella zona ed altri elementi meglio definiti nei lotti che seguono.

LOTTO N.01:



Per fissare i parametri di valutazione si è dovuto espletare indagini sui compendi edilizi già realizzati nelle zone limitrofe e di pari caratteristiche tecniche e costruttive. Per quanto riguarda il mercato locativo dell'area gravitazionale e di influenza della zona e del bene in esame, è emerso un flusso di domanda per il mercato dei contratti di vendita, quasi stabilizzato, invece attivo e fluttuante è da considerarsi quello dei contratti locativi.

Verranno utilizzati per la stima dell'intero patrimonio in trattazione, valori unitari, che debbono ritenersi validi per un periodo di tempo abbastanza breve dalla presente stima (per la zona, e per le circostanze di una economia globale, che soffre di un periodo di grande incertezza), diciotto mesi, appaiono il giusto lasso temporale di validità della valutazione.

Detto ciò per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'unità immobiliare, utilizzeremo due metodi: stima sintetica e stima analitica a capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche, consistono nella determinazione del prezzo più probabile in un libero mercato e si ottengono, paragonando anche l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e stesse caratteristiche, facendo infine detrazioni e aggiunte del caso.

Si otterranno indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Verrà usato per la stima il prezzo a metro quadro di superficie commerciale.

Considerando le buone condizioni dell'unità immobiliare a destinazione "Uffici e studi privati", in un contesto anch'esso più che buono (ci riferiamo all'intero fabbricato per diversi aspetti più che idoneo ad ospitare l'attività a cui destinata, in effetti le altre unità presenti hanno tutti analoga destinazione, inoltre, nelle sue parti comuni, l'edificio si presenta in di ottimo livello, un po' penalizzante è la scarsa viabilità nelle aree adiacenti, difficoltà di parcheggio ...) come base di partenza si è optato per un valore medio per "unità a destinazione commerciale" di €. 1.100,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €. 800,00 a €. 1.200,00.

A tale scopo viene qui di seguito riproposto una quadro delle superfici dell'unità immobiliare in questione oggetto di stima:

Unità edilizia riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 6, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 844,15.

Detto immobile è di proprietà

superficie lorda (compresi muri)	mq. 114,03
superficie interna calpestabile	mq. 98,45
area di corte esclusiva (terrazzo)	mq. 263,00 (*)
Livello di piano	Primo piano
Numero di vani	3 vani
Ufficio n. 1	mq. 28,56
Ufficio n. 2	mq. 19,20
Ufficio n. 3	mq. 20,17
Bagno	mq. 4,50
Disimpegno	mq. 26,02

(*) L'accesso al terrazzo è garantito a tutti i sub del primo piano (sub 4 e 6 dell'azienda in causa e sub 5 di altra proprietà); tale area, nel calcolo della superficie complessiva, viene computata al 15% della sua effettiva dimensione.



VALUTAZIONE A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE (stima sintetica)

Valori unitari dei conteggi:

Unità immobiliare situato al primo piano con pertinenze (terrazzo esclusivo ai sub del primo piano), facente parte di uno stabile a tre livelli, ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V, sn:

Unità immobiliare comprese pertinenze:

153,48 mq x €/mq 1.100,00 = €. 168.828,00;

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo;
- +5% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 5 Ubicazione poco favorevole all'utilizzo rispetto al contesto;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale:

€. 168.828,00 x (1,05x0,92x1,05x0,95x0,98) = €. **159.426,50**

Stima analitica (Metodo della capitalizzazione del reddito)

La stima analitica consiste invece, nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito. In questo caso, l'unità immobiliare pignorato, si considererà locato a libero mercato.

Verrà usata la formula:

$$((Sp - Ss + A - D)/i)$$

A = aggiunte

D = Detrazioni

I = Tasso ordinario di capitalizzazione;

Sp = Sommatoria dei profitti

Ss = Sommatoria delle spese

Unità immobiliare situato al primo piano con pertinenze (terrazzo esclusivo ai sub del primo piano), facente parte di uno stabile a tre livelli, ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V, sn:

Unità immobiliare comprese pertinenze:

Dalle indagini di mercato effettuate, la zona è riconosciuta come posizione centrale per la città di Castrolibero, la frazione Andreotta rappresenta la cerniera ideale tra la città di Cosenza ed i paesi all'interno con spiccata funzione alla residenza, tra di essi naturalmente è da annoverare lo stesso centro storico di Castrolibero; quindi naturale snodo e centro direzionale per attività commerciali soprattutto; è scaturito un prezzo medio in affitto, di €/mq 6,00 al mese, confortati anche da quanto riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €/mq 5,50 a 8,10 per mese.

153,48 mq x €/mq 6,00 al mese = €. 920,88

Reddito annuo lordo complessivo €. 920,88 X 12 (mesi) = €. 11.050,56

Detrazioni al reddito annuo lordo:

Spese varie: assicurazioni e manutenzione	5%
Manutenzione Ordinaria	4%
Imponibile: IRPEF e tributi vari	7%



Reddito annuo capitalizzabile: $(1,00 - 0,16) \times \text{€} 11.050,56 = \text{€} 9.282,47$

Per capitalizzare il reddito netto, abbiamo bisogno di fissare il saggio di capitalizzazione. In base ad indagini eseguite, tenendo conto della circostanza che l'immobile, una volta venduto potrebbe immediatamente essere dato in affitto ad un libero mercato, il saggio di capitalizzazione che ne scaturirà sarà più elevato di quello calcolato in regime di equo canone, perciò possiamo stabilire un saggio di capitalizzazione nella misura del 4,80%.

Il reddito netto capitalizzato sarà $\text{€} 9.282,47 : 0,048 = \text{€} 193.384,80$

Per quanto riguarda le aggiunte e le detrazioni, vale quanto detto per la stima sintetica relativa alla valutazione a metro quadro di superficie netta, per cui:

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo;
- +5% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 5 Ubicazione poco favorevole all'utilizzo rispetto al contesto;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità abitativa vale

$\text{€} 193.384,80 \times (1,05 \times 0,92 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,98) = \text{€} 182.615,820$

Mediando i valori ottenuti con i due tipi di stima otteniamo il Valore Finale:

$(\text{€} 159.426,50 + \text{€} 182.615,80) / 2 = \text{€} 171.021,20$

FONTI DI INFORMAZIONI:

UTE di Cosenza per Visure ed Ispezioni Ordinarie;
Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero;
Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato, costruttori di Zona;
Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio);
Stefano Amicabile CORSO DI ESTIMO – Ed. Hoepli
Nuovo Gasparrelli MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. HOEPLI

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	153,48 mq	€ 171.021,20

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute $\text{€} 171.021,20 \times 0,85 = \text{€} 145.368,00$.

LOTTO N.02:

Per fissare i parametri di valutazione si è dovuto espletare indagini sui compendi edilizi già realizzati nelle zone limitrofe e di pari caratteristiche tecniche e costruttive. Per quanto riguarda il mercato locativo dell'area gravitazionale e di influenza della zona e del bene in esame, è emerso un flusso di domanda per il mercato dei contratti



di vendita, quasi stabilizzato, invece attivo e fluttuante è da considerarsi quello dei contratti locativi.

Verranno utilizzati per la stima dell'intero patrimonio in trattazione, valori unitari, che debbono ritenersi validi per un periodo di tempo abbastanza breve dalla presente stima (per la zona, e per le circostanze di una economia globale, che soffre di un periodo di grande incertezza), diciotto mesi, appaiono il giusto lasso temporale di validità della valutazione.

Detto ciò per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'unità immobiliare, utilizzeremo due metodi: stima sintetica e stima analitica a capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche, consistono nella determinazione del prezzo più probabile in un libero mercato e si ottengono, paragonando anche l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e stesse caratteristiche, facendo infine detrazioni e aggiunte del caso.

Si otterranno indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Verrà usato per la stima il prezzo a metro quadro di superficie commerciale.

Considerando le buone condizioni dell'unità immobiliare a destinazione "Uffici e studi privati", in un contesto anch'esso più che buono (ci riferiamo all'intero fabbricato per diversi aspetti più che idoneo ad ospitare l'attività a cui destinata, in effetti le altre unità presenti hanno tutti analoga destinazione, inoltre, nelle sue parti comuni, l'edificio si presenta in di ottimo livello, un po' penalizzante è la scarsa viabilità nelle aree adiacenti, difficoltà di parcheggio ...) come base di partenza si è optato per un valore medio per "unità a destinazione commerciale" di €. 1.100,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €. 800,00 a €. 1.200,00.

A tale scopo viene qui di seguito riproposto una quadro delle superfici dell'unità immobiliare in questione oggetto di stima:

Unità immobiliare riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 4, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3, r.c. euro 723,56. Detto immobile è di proprietà [REDACTED]

superficie lorda (compresi muri)	mq. 101,49
superficie interna calpestabile	mq. 86,76
area di corte esclusiva (terrazzo)	mq. 263,00 (*)
Livello di piano	Primo piano
Numero di vani	Un unico vano
Ambiente Unico	Mq. 63,38
Deposito n. 1	mq. 1,37
Deposito n. 2	mq. 1,66
Deposito n. 3	mq. 3,28
Bagno	mq. 8,89
Vano Sottoscala ad altezza minore (**)	mq. 8,18

(*) L'accesso al terrazzo è garantito a tutti i sub del primo piano (sub 4 e 6 dell'azienda in causa e sub 5 di altra proprietà); tale area, nel calcolo della superficie complessiva, viene computata al 15% della sua effettiva dimensione

(**) L'altezza media del locale è di m. 1,25, superficie detratta del 30%.

VALUTAZIONE A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE (stima sintetica)



Valori unitari dei conteggi:

Unità immobiliare situato al primo piano con pertinenze (terrazzo esclusivo ai sub del primo piano), facente parte di uno stabile a tre livelli, ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V, sn:

Unità immobiliare comprese pertinenze:

135,21 mq x €/mq 1.100,00 = €. 148.735,40;

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo;
- +5% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 5 Ubicazione poco favorevole all'utilizzo rispetto al contesto;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale:

€. 183.293,00 x (1,05x0,92x1,05x0,95x0,98) = **€. 140.452,80**

Stima analitica (Metodo della capitalizzazione del reddito)

La stima analitica consiste invece, nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito. In questo caso, l'unità immobiliare pignorato, si considererà locato a libero mercato.

Verrà usata la formula:

$$((Sp - Ss + A - D)/i)$$

A = aggiunte

D = Detrazioni

I = Tasso ordinario di capitalizzazione;

Sp = Sommatoria dei profitti

Ss = Sommatoria delle spese

Unità immobiliare situato al primo piano con pertinenze (terrazzo esclusivo ai sub del primo piano), facente parte di uno stabile a tre livelli, ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V, sn:

Unità immobiliare comprese pertinenze:

Dalle indagini di mercato effettuate, la zona è riconosciuta come posizione centrale per la città di Castrolibero, la frazione Andreotta rappresenta la cerniera ideale tra la città di Cosenza ed i paesi all'interno con spiccata funzione alla residenza, tra di essi naturalmente è da annoverare lo stesso centro storico di Castrolibero; quindi naturale snodo e centro direzionale per attività commerciali soprattutto; è scaturito un prezzo medio in affitto, di €/mq 6,00 al mese, confortati anche da quanto riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €/mq 5,50 a 8,10 per mese.

135,21 mq x €/mq 6,00 al mese = €. 811,28

Reddito annuo lordo complessivo €. 811,28 X 12 (mesi) = €. 9.735,41

Detrazioni al reddito annuo lordo:

Spese varie: assicurazioni e manutenzione 5%

Manutenzione Ordinaria 4%

Imponibile: IRPEF e tributi vari 7%

Reddito annuo capitalizzabile: (1,00 - 0,16) x €. 9.735,41 = €. 8.177,74



Per capitalizzare il reddito netto, abbiamo bisogno di fissare il saggio di capitalizzazione. In base ad indagini eseguite, tenendo conto della circostanza che l'immobile, una volta venduto potrebbe immediatamente essere dato in affitto ad un libero mercato, il saggio di capitalizzazione che ne scaturirà sarà più elevato di quello calcolato in regime di equo canone, perciò possiamo stabilire un saggio di capitalizzazione nella misura del 4,80%.

Il reddito netto capitalizzato sarà €. 8.177,74 : 0,048 = €. 170.369,60

Per quanto riguarda le aggiunte e le detrazioni, vale quanto detto per la stima sintetica relativa alla valutazione a metro quadro di superficie netta, per cui:

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo;
- +5% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 5 Ubicazione poco favorevole all'utilizzo rispetto al contesto;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale

€. 170.369,60 x (1,05x0,92x1,05x0,95x0,98) = **€. 160.882,30**

Mediando i valori ottenuti con i due tipi di stima otteniamo il Valore Finale:

(€. 140.452,80+ €. 160.882,30) / 2 = **€. 150.667,60**

FONTI DI INFORMAZIONI:

UTE di Cosenza per Visure ed Ispezioni Ordinarie;
Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero;
Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato, costruttori di Zona;
Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio);
Stefano Amicabile CORSO DI ESTIMO – Ed. Hoepli
Nuovo Gasparrelli MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. HOEPLI

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	135,21 mq	€. 150.667,60

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute €. 150.667,60 x 0,85 = **€. 128.067,40.**

LOTTO N.03:

Per fissare i parametri di valutazione si è dovuto espletare indagini sui compendi edilizi già realizzati nelle zone limitrofe e di pari caratteristiche tecniche e costruttive. Per quanto riguarda il mercato locativo dell'area gravitazionale e di influenza della zona e del bene in esame, è emerso un flusso di domanda per il mercato dei contratti di vendita, quasi stabilizzato, invece attivo e fluttuante è da considerarsi quello dei contratti locativi.



Verranno utilizzati per la stima dell'intero patrimonio in trattazione, valori unitari, che debbono ritenersi validi per un periodo di tempo abbastanza breve dalla presente stima (per la zona, e per le circostanze di una economia globale, che soffre di un periodo di grande incertezza), diciotto mesi, appaiono il giusto lasso temporale di validità della valutazione.

Detto ciò per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'unità immobiliare, utilizzeremo due metodi: stima sintetica e stima analitica a capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche, consistono nella determinazione del prezzo più probabile in un libero mercato e si ottengono, paragonando anche l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e stesse caratteristiche, facendo infine detrazioni e aggiunte del caso.

Si otterranno indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Verrà usato per la stima il prezzo a metro quadro di superficie commerciale.

Considerando le buone condizioni dell'unità immobiliare a destinazione D/8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", in un contesto anch'esso più che buono, ci riferiamo all'intero fabbricato per diversi aspetti più che idoneo ad ospitare l'attività a cui destinata, costituendo l'intero primo livello (Piano Seminterrato) in un fabbricato con ai piani superiori occupati tutti da negozi o studi privati, attualmente utilizzati o no, un po' penalizzante è la scarsa viabilità nelle aree adiacenti, difficoltà di parcheggio ...) come base di partenza si è optato per un valore medio per "unità a destinazione commerciale" di €. 800,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €. 800,00 a €. 1.200,00.

A tale scopo viene qui di seguito riproposto una quadro delle superfici dell'unità immobiliare in questione oggetto di stima:

Unità immobiliare riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2, cat. D/8, Rendita euro 2.252,00.

Detto immobile è di proprietà della

superficie lorda (compresi muri)	mq. 532,51
superficie interna calpestabile	mq. 478,78
Livello di piano	Piano Terra (*)
Numero di vani	3 vani
Locale principale	mq. 376,70
Cella Frigorifera n. 1	mq. 64,90
Cella Frigorifera n. 1	mq. 24,50
Bagno n. 1	mq. 7,22
Bagno n. 2	Mq. 3,78
Deposito	mq. 1,68

(*) In realtà trattasi di locale seminterrato, essendo addossato al muro su tutto il lato ovest, ed in parte anche sui due lati corti sud e nord.

VALUTAZIONE A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE (stima sintetica)

Valori unitari dei conteggi:



Unità immobiliare situato al primo piano con pertinenze (terrazzo esclusivo ai sub del primo piano), facente parte di uno stabile a tre livelli, ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V, sn:

Unità immobiliare comprese pertinenze:

532,51 mq x €/mq 800,00 = €. 426.008,00;

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo;
- +5% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 5 Ubicazione poco favorevole all'utilizzo rispetto al contesto;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale:

€. 426.008,00 x (1,05x0,92x1,05x0,95x0,98) = **€. 402.285,00**

Stima analitica

Per quanto concerne la stima analitica, trattandosi di una unità immobiliare con destinazione di tipo commerciale, anche se attualmente non in uso, non viene proposta, come per gli altri immobili, il metodo della capitalizzazione del reddito ma partendo sempre dal valore di € 800,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) deprezzato del 15,0% poiché in realtà i locali non sono complessivamente definiti nelle parti di completamento, per quanto concerne gli impianti sono carenti, così come l'accesso; pertanto un eventuale immediato utilizzo risulta essere complesso; inoltre si è considerato anche un'ulteriore deprezzamento per vetustà. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile (la vita utile per edifici ad esclusivo utilizzo commerciale e/o attività connesse al commercio è pari a 100 anni).

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al valore deprezzato OMI(dep) per ottenere il valore a metro quadrato del capannone all'attualità V(dep).

Traducendo tutto in numeri si ha:

$$OMI(dep) = € 680,00$$

$$A = (2016-1997)/100 = 19\%$$

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = 8,004\%$$

$$Cd = 100\% - 8,004\% = 91,996\%$$

$$V(dep) = OMI(dep) * 91,996/100 = € 625,57/mq$$

Considerato che il capannone ha una superficie lorda pari a 532,51 mq, moltiplicata per

V(dep) otteniamo il **valore attuale del capannone** pari a **€ 333.122,74**

Mediando i valori ottenuti con i due tipi di stima otteniamo il Valore Finale:



(€. 402.285,00 + €. 333.122,74) / 2 = €. 367.703,87

FONTI DI INFORMAZIONI:

UTE di Cosenza per Visure ed Ispezioni Ordinarie;
Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero;
Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato, costruttori di Zona;
Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio);
Stefano Amicabile CORSO DI ESTIMO – Ed. Hoepli
Nuovo Gasparrelli MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. HOEPLI

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità ad uso commerciale e/o attività connesse all'attività commerciale	532,51 mq	€. 454.582,10

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute €. 454.582,10 x 0,85 = €. 386.394,80.

LOTTO N.04:

Il lotto è compreso in una zona avente caratteristiche anche residenziali, ma soprattutto destinata ad insediamenti per attività commerciali, artigianali e terziarie in genere. La stessa vocazione edificatoria è chiaramente determinata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione: luce, acqua, telefono, gas, fognatura.

In effetti tale zona fino ad un certo numero di anni fa rappresentava il centro direzionale commerciale della zona, nella frazione "Motta" nei pressi di via San Felice; Dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui sono ubicati detti terreni risulta avere diverse tipologie: NUm1 "Sub Ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta"; AUD2 "Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti"; E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"; Viabilità "Viabilità" ed RS "Zona di rispetto stradale".

Complessivamente è importante sottolineare che si tratta prevalentemente di aree urbane, in zone sature, dalla stessa collocazione geografica si evince che, in alcuni casi, è oggettivamente impossibile prevederne alcuna utilizzazione.

Pertanto per le particelle indicate, l'ipotesi che in questa relazione viene considerata è di valutarle in maniera differente, tenendo soprattutto conto dell'ubicazione prima ancora che dell'effettiva destinazione urbanistica assegnata, e dell'effettiva possibilità di utilizzo.

Catastralmente il lotto si compone delle seguenti unità immobiliari, tutte in piena ed intera proprietà della

[redacted] Foglio 13, particella 254, uliveto, cl. 2, ha 0.04.41, r.d. euro 1,37, r.a. euro 1,25; particella 244, uliveto, cl. 2, ha 0.03.66, r.d. euro 1,13, r.a. euro 1,04; particella 245, uliveto, cl. 2, ha 0.05.34, r.d. euro 1,65, r.a. euro 1,52; particella 251, uliveto, cl. 2, ha 0.07.09, r.d. euro 2,20, r.a. euro 2,01.

Riassumendo quanto sopra specificato i singoli valori, per particella, ed il valore complessivo del lotto, vengono qui di seguito sottolineati:



Tab. 1 - VALORI DEI BENI MEDIANTE STIMA

COMUNE DI CASTROLIBERO							
Foglio di mappa	Particella	Qualità	Tipologia	Categoria Dest. Urbanistica prevalente	Superficie MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO
13	254	Uliveto	TERRENO	Viabilità	441,00	€ 12,00	€ 6.174,00
13	244	Uliveto	TERRENO	AUD2 (Sub Ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti)	366,00	€ 20,00	€ 7.320,00
13	245	Uliveto	TERRENO	AUD2 (Sub Ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti)	534,00	€ 1,79	€ 935,86
13	251	Uliveto	TERRENO	Viabilità	709,00	€ 15,00	€ 10.635,00
TOTALE MQ.					2.050,00		
						TOTALE	€ 25.064,86

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute € 25.064,86 x 0,85 = **€ 21.305,13**.

LOTTO N.05:

Questo secondo lotto di terreni è ubicato in un'area decisamente poco votata alla edificazione, sempre nella frazione "Motta", per tutta una serie di difficoltà; in primo luogo la vicinanza dal fiume, la particella al n. 237 confina con esso, di conseguenza la caratterizzazione è agricola in quasi tutte le aree che confinano, inoltre le stesse pendenze accentuate rendono appunto detti terreni poco adatti ad ogni eventuale utilizzo non agricolo. Solo la particella di cui al n. 230 nella parte più settentrionale è quasi a ridosso della strada provinciale, presenta una porzione di essa pianeggiante e pertanto si differenzia dalle altre superfici per migliori caratteristiche e peculiarità, in questo caso anche la caratterizzazione urbanistica e la superficie rendono possibile la realizzazione di un fabbricato.

Catastralmente il lotto si compone delle seguenti unità immobiliari, tutte in piena ed intera proprietà della

[REDACTED] Foglio 12, particella 230, uliveto, cl. 3, ha 0.35.30, r.d. euro 6,38, r.a. euro 8,20; particella 237, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.11.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,17; particella 239, sem. irr. arb., cl. 3, ha 0.22.70, r.d. euro 5,28, r.a. euro 3,52. Questo secondo lotto di terreno, come già detto

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica la zona in cui sono ubicati detti terreni risulta avere diverse tipologie: AUB1b "Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa"; AUD3 b "Sub Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale", E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"; AUD5 "Parco fluviale", E2 "Sottozona Agricola E2: Aree agricole".

Complessivamente è importante sottolineare che si tratta prevalentemente di aree in zona prevalentemente agricola, anche se tutto intorno lo strumento urbanistico individua aree a vocazione edificatoria, nel nostro caso il limite è senz'altro rappresentato dalle accentuate stratigrafie che, in alcuni casi, rendono oggettivamente impossibile prevederne alcuna utilizzazione non agricola.



Pertanto per le particelle indicate, l'ipotesi che in questa relazione viene considerata è di valutarle in maniera differente, tenendo soprattutto conto dell'effettiva realtà ed ubicazione prima ancora che dell'effettiva destinazione urbanistica assegnata, e dell'effettiva possibilità di utilizzo.

Riassumendo quanto sopra specificato i singoli valori, per particella, ed il valore complessivo del lotto, vengono qui di seguito sottolineati:

Tab. 2 - VALORI DEI BENI MEDIANTE STIMA

COMUNE DI CASTROLIBERO							
Foglio di mappa	Particella	Qualità	Tipologia	Categoria Dest.Urbanistica prevalente	Superficie MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO
12	230	Uliveto	TERRENO	E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"	3.530,00	€ 5,00	€ 17.650,00
12	237	Bosco Ceduo	TERRENO	AUD5 "Parco fluviale"	1.100,00	€ 0,60	€ 660,00
12	239	Sem Irr Arb	TERRENO	E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"	2.270,00	€ 1,79	€ 4.063,30
TOTALE MQ.					6.900,00		
						TOTALE	€ 22.373,30

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute €.
 $22.373,30 \times 0,85 = \mathbf{€. 19.017,31}$.

LOTTO N.06:

Per fissare i parametri di valutazione si è dovuto espletare indagini sui compendi edilizi già realizzati nelle zone limitrofe e di pari caratteristiche tecniche e costruttive. Per quanto riguarda il mercato locativo dell'area gravitazionale e di influenza della zona e del bene in esame, è emerso un flusso di domanda per il mercato dei contratti di vendita, quasi stabilizzato, così anche appare statico e con pochi riferimenti quello dei contratti locativi.

Verranno utilizzati per la stima dell'intero patrimonio in trattazione, valori unitari, che debbono ritenersi validi per un periodo di tempo abbastanza breve dalla presente stima (per la zona, e per le circostanze di una economia globale, che soffre di un periodo di grande incertezza), diciotto mesi, appaiono il giusto lasso temporale di validità della valutazione.

Detto ciò per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio del complesso industriale, utilizzeremo due metodi: stima sintetica e stima analitica a capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche, consistono nella determinazione del prezzo più probabile in un libero mercato e si ottengono, paragonando anche l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e stesse caratteristiche, facendo infine detrazioni e aggiunte del caso.

Si otterranno indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Verrà usato per la stima il prezzo a metro quadro di superficie commerciale.

Si è scelto di inserire il complesso immobiliare in un unico lotto, anche se necessariamente, ai fini di una corretta valutazione economica è necessario distinguere tra i tre sub presenti. Dunque il complesso, catastalmente è suddiviso in tre distinte categorie, il sub 1 (attività principale ed attualmente in uso) è



rappresentato dallo stabilimento industriale, oltre ad un piccolo fabbricato utilizzato a deposito ed il piano terra di un terzo fabbricato, dove erano sistemati, fino a qualche anno fa, gli uffici, naturalmente questi immobili saranno trattati insieme, poi a parte sarà calcolato il valore del sub 2 ad uso abitativo-residenziale, ed infine a parte ancora sarà considerato il sub 3, in precedenza cabina elettrica ora, per lo più edificio destinato a deposito in condizioni di accentuata fatiscenza.

SUB LOTTO 6a:

Il sub 1 è quindi rappresentato dall'azienda operativa, la stessa categoria catastale D/7 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", descrive in maniera esaustiva l'utilizzo che in realtà viene fatto della struttura. Il contesto è ottimo, nelle aree adiacenti vi è prevalentemente la presenza di edifici industriali, artigianali o commerciali legati alla produzione e vendita di prodotti locali, in questo ambito la produzione di salumi naturalmente ben si armonizza alla realtà circostante; penalizzante la parte di struttura non utilizzata che in alcuni casi si presenta in condizioni di accentuata fatiscenza, e ovviamente ai fini di una oggettiva valutazione, la eventuale difficoltà ad una possibile riconversione industriale, essendo lo stabilimento completamente adattato alle esigenze della lavorazione e conservazione dei salumi.

In relazione a quanto sopra menzionato, come base di partenza si è optato per un valore medio per "unità a destinazione produttiva" nello specifico "Capannoni industriali" di €. 300,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €. 255,00 a €. 410,00.

A tale scopo viene qui di seguito riproposto una quadro delle superfici dell'unità immobiliare in questione oggetto di stima:

Unità immobiliare riportata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 1, contrada Guzzolini, p. T, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 12.016,92.

Detto immobile è di proprietà della [REDACTED]

1	Stabilimento industriale:	MQ
	Superficie Complessiva Coperta (compresi muri interni ed esterni)	3.186,62
	Superficie Azienda attualmente operativa (compresi muri interni ed esterni)	2.470,78
	Superficie Area utilizzata a Deposito (compresi muri interni ed esterni)	441,20
	Superficie attualmente in disuso e/o dismessa (compresi muri interni ed esterni)	275,31
	Superficie Coperte Aperte (portico)	125,33
	Superfici Coperte e chiuse con struttura provvisoria	48,13
2	Locali al Piano Terra (ex uffici):	
	Superficie muri compresi (escluso vano scala)	107,52
	Superficie al netto dei muri interni ed esterni	81,40
	Vano Scala	13,48
3	Locali ex Macello Contumaciale:	
	Superficie muri compresi	124,23
	Superficie al netto dei muri esterni ed interni	113,61

I singoli locali con le differenti destinazioni d'uso:

Locali Stabilimento industriale:	MQ netti



1	WC	8,43 + 8,52 + 7,96 = 24,91
2	Spogliatoi	10,39 + 10,49 = 20,88
3	Mensa	41,05
4	Uffici	22,56
5	Uffici Veterinari	20,77
6	Disimpegno	9,39
7	Zona Ingresso Uffici	30,90
8	Corridoio Principale	259,67
9	Sala Confezionamento	60,56
10	Deposito	16,97 + 16,06 + 11,18 + 6,15 + 14,23 + 47,18 + 6,16 + 113,57 + 3,10 = 234,60
11	Celle Merce Confezionata	31,11 + 30,87 = 61,98
12	Celle Stagionatura	61,57 + 60,94 + 60,60 + 61,41 + 18,28 + 61,52 = 324,32
13	Cella Statica	43,09
14	Zona di Transito	66,28
15	Lavaggio Budelle	12,59
16	Deposito Budelle	13,07
17	Cella Triti	27,04
18	Cella Salagione	27,27
19	Sala Lavorazione	198,33
20	Celle di Asciugatura Turbo	29,38 + 28,90 = 58,28
21	Cella di Asciugatura	29,49
22	Sala di Sezionamento	82,16
23	Centrale Termica	36,91
24	Locale di pressurizzazione per antincendio ed acqua sanitaria	7,03
25	Sala Compressori	24,53
26	Serbatoio	10,90
27	Cucina per produzione gelatina	13,86
28	Cella raffreddamento gelatina	1,76
29	Corridoi Secondari	89,19 + 27,16 = 116,35
30	Deposito Spezie	20,04
31	Preparazione Spezie	16,14
32	Celle Congelatore	21,54 + 45,40 = 66,94
33	Portico Essiccazione Salumi	58,34
34	Cella Scongelatore	14,88
35	Corridoio Ingresso Merci	86,70
36	Cella Carni	31,01
37	Cella Carni da Mantenimento	27,83
38	Deposito Carrelli e Attrezzature Simili	61,15
39	Arrivo Carni Fresche	61,05
40	Deposito Attrezzi Pulizie	15,10
41	Zona Scarico Merci	17,15
42	Aree utilizzate a deposito (ex macello)	8,32 + 176,01 = 184,33
43	Aree dismesse e non utilizzate	47,07 + 88,82 + 47,98 + 133,02 + 167,33 = 484,22



44	Lavaggio Carrelli e Salumi	48,13
45	portico utilizzato per la sosta di autoveicoli per il trasporto	66,99
	Altro fabbricato di cui al sub 1 (locali ex uffici):	MQ netti
1	Locale n. 1	43,86
2	Locale n. 2	18,07
3	Locale n. 3	16,77
4	Ingresso	6,22
5	WC1	3,28
6	WC2	3,20
	Altro fabbricato di cui al sub 1 (locale identificato in planimetria "Macello Contumaciale")	MQ netti
1	Locale deposito n. 1	86,76
2	Locale deposito n. 2	26,85

VALUTAZIONE A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE (stima sintetica)

Valori unitari dei conteggi:

Unità immobiliari situate al piano terra, facente parte di un complesso industriale, ubicato nel Comune di Spezzano della Sila in via delle Giunchiglie, sn - località Guzzolini,

Unità immobiliari comprese pertinenze:

3.418,37 mq x €/mq 300,00 = €. 1.025.511,00;

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo ed occupata;
- +4% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, non in tutto il complesso, effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 7% Ubicazione poco favorevole ad un eventuale riutilizzo;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale:

€. 1.025.511,00 x (1,05x0,92x1,04x0,93x0,98) = **€. 938.987,50**

Stima analitica

Per quanto concerne la stima analitica, trattandosi di un capannone industriale attualmente in uso, non viene proposta, come per gli altri immobili, il metodo della capitalizzazione del reddito ma partendo sempre dal valore di € 300,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio

Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) deprezzato del 15,8% poiché dei 3.186,62 mq. del capannone, in realtà lo stabilimento ne usa solo 2.470,78; nelle superfici non utilizzati vi sono zone con accentuato degrado, prive di impiantistica, e con materiali non opportuni ad un eventuale immediato utilizzo, oltre ad una eventuale regolarizzazione urbanistica per quanto detto in precedenza; inoltre si è considerato anche un'ulteriore deprezzamento per vetustà. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile per capannone e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$



Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile (la vita utile per capannoni agricoli è pari a 100 anni).

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al valore deprezzato OMI(dep) per ottenere il valore a metro quadrato del capannone all'attualità V(dep).

Traducendo tutto in numeri si ha:

$$OMI(dep) = € 252,60$$

$$A = (2016 - 1992) / 100 = 24\%$$

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2.86 = 10,969\%$$

$$Cd = 100\% - 10,969\% = 89,031\%$$

$$V(dep) = OMI(dep) * 89,031 / 100 = € 224,89/mq$$

Considerato che il capannone ha una superficie lorda pari a 3.418,37 mq, moltiplicata per

V(dep) otteniamo il **valore attuale del capannone** pari a **€ 768.765,11**

Mediando i valori ottenuti con i due tipi di stima otteniamo il Valore Finale:

$$(€. 938.987,50 + €. 768.765,11) / 2 = \mathbf{€. 835.876,31}$$

FONTI DI INFORMAZIONI:

UTE di Cosenza per Visure ed Ispezioni Ordinarie;

Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila;

Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato, costruttori di Zona;

Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio);

Stefano Amicabile CORSO DI ESTIMO – Ed. Hoepli

Nuovo Gasparrelli MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. HOEPLI

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità immobiliari ad uso industriale e/o attività connesse all'uso industriale	3.418,37 mq	€. 835.876,31

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute € . 835.876,31 x 0,85 = **€. 710.494,86.**

SUB LOTTO 6b:

Il sub 2 è rappresentato da due unità abitative identificate catastalmente come "Alloggio custode" di classe A/3. Considerate le dimensioni dello stabilimento i due alloggi rappresentano un ottimo contesto per l'utilizzo del custode e/o lavoratori dell'azienda, ma al contempo di difficile collocazione singola.

In relazione a quanto sopra menzionato, come base di partenza si è optato per un valore medio per "unità a destinazione residenziale" nello specifico "Abitazioni di tipo economico" di € . 600,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato



Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €. 500,00 a €. 700,00.

A tale scopo viene qui di seguito riproposto una quadro delle superfici dell'unità immobiliare in questione oggetto di stima:

Unità immobiliare riportata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 2, contrada Guzzolini, p. 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 10, r.c. euro 619,75. Detto immobile è di proprietà della

risulta essere così composto:

Alloggio ubicato al Primo Piano	
Superficie muri compresi (escluso vano scala e balconi)	mq. 107,52
superficie interna calpestabile	mq. 87,17
Vano Scala	mq. 13,48
Livello di piano	Primo piano
Numero di vani	4
Ingresso	Mq. 6,22
Cucina	mq. 10,86
Pranzo-soggiorno	mq. 32,47
Letto 1	mq. 18,22
Letto 2	mq. 16,77
Bagno	Mq. 3,65
Vano distribuzione	mq. 2,63
Balcone 1	Mq. 6,98
Balcone 2	Mq. 14,40
Alloggio ubicato al Secondo Piano	
Superficie muri compresi (escluso vano scala e balconi)	mq. 121,92
superficie interna calpestabile	mq. 103,96
Vano Scala	mq. 13,48
Livello di piano	Secondo piano
Numero di vani	4
Ingresso	Mq. 4,74
Pranzo-Cucina	mq. 20,76
Soggiorno	mq. 37,24
Letto 1	mq. 16,76
Letto 2	mq. 16,77
Bagno	Mq. 4,59
Vano distribuzione	mq. 3,10
Balcone 1	Mq. 6,98

VALUTAZIONE A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE (stima sintetica)

Valori unitari dei conteggi:

Unità immobiliari, appartamenti, situati ai piani primo e secondo, facenti parte di un complesso industriale, ubicato nel Comune di Spezzano della Sila in via delle Giunchiglie, sn - località Guzzolini,



Unità immobiliari comprese pertinenze:

240,50 mq x €/mq 600,00 = €. 144.302,40;

Aggiunte/Detrazioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo ed occupata;
- +4% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, non in tutto il complesso, effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 7% Ubicazione poco favorevole ad un eventuale riutilizzo;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale:

€. 144.302,40 x (1,05x0,92x1,04x0,93x0,98) = **€. 132.127,40**

Stima analitica (Metodo della capitalizzazione del reddito)

La stima analitica consiste invece, nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito. In questo caso, l'unità immobiliare pignorato, si considererà locato a libero mercato.

Verrà usata la formula:

$((Sp - Ss + A - D)/i)$

A = aggiunte

D = Detrazioni

I = Tasso ordinario di capitalizzazione;

Sp = Sommatoria dei profitti

Ss = Sommatoria delle spese

Unità immobiliari, appartamenti, situati ai piani primo e secondo, facenti parte di un complesso industriale, ubicato nel Comune di Spezzano della Sila in via delle Giunchiglie, sn - località Guzzolini

Unità immobiliari comprese pertinenze:

Le due unità abitative, naturalmente sono direttamente connesse all'utilizzo dello stabilimento industriale, pertanto la loro utilizzazione a scopo residenziale non può prescindere dall'attività che si svolge all'interno del complesso. Il prezzo medio in affitto qui proposto è di €/mq 2,50 al mese, confortati anche da quanto riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €/mq 2,20 a 3,10 per mese.

250,50 mq x €/mq 2,50 al mese = €. 601,26

Reddito annuo lordo complessivo €. 601,26 X 12 (mesi) = €. 7.215,12

Detrazioni al reddito annuo lordo:

Spese varie: assicurazioni e manutenzione 5%

Manutenzione Ordinaria 4%

Imponibile: IRPEF e tributi vari 7%

Reddito annuo capitalizzabile: (1,00 - 0,16) x €. 7.215,12 = €. 6.060,70

Per capitalizzare il reddito netto, abbiamo bisogno di fissare il saggio di capitalizzazione. In base ad indagini eseguite, tenendo conto della circostanza che l'immobile, una volta venduto potrebbe immediatamente essere dato in affitto, agli stessi attuali proprietari e/o ad un libero mercato, il saggio di capitalizzazione che ne scaturirà sarà più elevato di quello calcolato in regime di equo canone, perciò possiamo stabilire un saggio di capitalizzazione nella misura del 5,50%.



Il reddito netto capitalizzato sarà €. $6.060,70 : 0,055 = €. 110.194,60$

Per quanto riguarda le aggiunte e le detrazioni, vale quanto detto per la stima sintetica relativa alla valutazione a metro quadro di superficie netta, per cui:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo ed occupata;
- +4% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, non in tutto il complesso, effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 7% Ubicazione poco favorevole ad un eventuale riutilizzo;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che il complesso vale

$€. 110.194,60 \times (1,05 \times 0,92 \times 1,04 \times 0,93 \times 0,98) = €. 100.897,30$

Mediando i valori ottenuti con i due tipi di stima otteniamo il Valore Finale:

$(€. 132.127,40 + €. 100.897,30) / 2 = €. 116.512,40$

FONTI DI INFORMAZIONI:

UTE di Cosenza per Visure ed Ispezioni Ordinarie;
Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila;
Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato, costruttori di Zona;
Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio);
Stefano Amicabile CORSO DI ESTIMO – Ed. Hoepli
Nuovo Gasparrelli MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. HOEPLI

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Appartamenti ai piani primo e secondo all'interno di un complesso industriale	240,50 mq	€. 116.512,40

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute $€. 116.512,40 \times 0,85 = €. 99.035,53$.

SUB LOTTO 6c:

Il sub 3 è rappresentato da un piccolo fabbricato a due livelli, di cui il piano terra è oggi destinato a locali deposito, il piano superiore ospita la centrale elettrica dell'azienda. Come base di partenza si è optato per un valore medio per "unità a destinazione produttiva" nello specifico "Capannoni Industriali" di €. 255,00 riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €. 255,00 a €. 410,00.

A tale scopo viene qui di seguito riproposto una quadro delle superfici dell'unità immobiliare in questione oggetto di stima:

Unità immobiliare riportata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 3, contrada Guzzolini, p. T-1, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 156,49.

Detto immobile è di proprietà della

[REDACTED]

Deposito ubicato al Primo Piano



Superficie muri compresi	mq. 41,58
superficie interna calpestabile	mq. 35,50
Livello di piano	Piano terra
Numero di vani	2
Locale Deposito n. 1	Mq. 19,97
Locale Deposito n. 2	Mq. 15,53
<i>Cabina Elettrica ubicata al Secondo Piano</i>	
Superficie muri compresi (escluso vano scala e balconi)	mq. 18,93
superficie interna calpestabile (unico locale)	mq. 15,53

VALUTAZIONE A METRO QUADRO DI SUPERFICIE COMMERCIALE (stima sintetica)

Valori unitari dei conteggi:

Unità immobiliare situata ai piani terra e primo, facenti parte di un complesso industriale, ubicato nel Comune di Spezzano della Sila in via delle Giunchiglie, sn - località Guzzolini,

Unità immobiliari comprese pertinenze:

60,51 mq x €/mq 255,00 = €. 15.430,05;

Aggiunte/Delezioni:

- +5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;
- 8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo ed occupata;
- +4% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, non in tutto il complesso, effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;
- 7% Ubicazione poco favorevole ad un eventuale riutilizzo;
- 2% Oneri notarili;

Si perviene che l'unità immobiliare vale:

€. 15.430,05 x (1,05x0,92x1,04x0,93x0,98) = **€. 14.128,20**

Stima analitica (Metodo della capitalizzazione del reddito)

La stima analitica consiste invece, nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito. In questo caso, l'unità immobiliare pignorato, si considererà locato a libero mercato.

Verrà usata la formula:

$$((Sp - Ss + A - D)/i)$$

A = aggiunte

D = Delezioni

I = Tasso ordinario di capitalizzazione;

Sp = Sommatoria dei profitti

Ss = Sommatoria delle spese

Unità immobiliare situata ai piani terra e primo, facenti parte di un complesso industriale, ubicato nel Comune di Spezzano della Sila in via delle Giunchiglie, sn - località Guzzolini

Unità immobiliari comprese pertinenze:

L'unità immobiliare, naturalmente è direttamente connessa all'utilizzo dello stabilimento industriale, pertanto una loro utilizzazione indipendente non è proponibile. Il prezzo medio in affitto qui proposto è di €/mq 1,40 al mese, confortati



anche da quanto riportato dalla banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per l'area in questione, l'oscillazione varia da €/mq 1,40 a 2,20 per mese.

60,51 mq x €/mq 1,40 al mese = €. 84,71

Reddito annuo lordo complessivo €. 84,71 X 12 (mesi) = €. 1.016,57

Detrazioni al reddito annuo lordo:

Spese varie: assicurazioni e manutenzione 5%

Manutenzione Ordinaria 4%

Imponibile: IRPEF e tributi vari 7%

Reddito annuo capitalizzabile: $(1,00 - 0,16) \times \text{€. } 1.016,57 = \text{€. } 853,92$

Per capitalizzare il reddito netto, abbiamo bisogno di fissare il saggio di capitalizzazione. In base ad indagini eseguite, tenendo conto della circostanza che l'immobile, una volta venduto potrebbe immediatamente essere dato in affitto, agli stessi attuali proprietari e/o ad un libero mercato, il saggio di capitalizzazione che ne scaturirà sarà più elevato di quello calcolato in regime di equo canone, perciò possiamo stabilire un saggio di capitalizzazione nella misura del 4,50%.

Il reddito netto capitalizzato sarà $\text{€. } 853,92 : 0,045 = \text{€. } 18.975,94$

Per quanto riguarda le aggiunte e le detrazioni, vale quanto detto per la stima sintetica relativa alla valutazione a metro quadro di superficie netta, per cui:

+5% Posizione ottimale in area con medesime utilizzazioni;

-8% Unità abitativa non residenziale da vendere in breve tempo ed occupata;

+4% Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, non in tutto il complesso, effettuate da pochi anni con materiali utilizzati di buona qualità;

-7% Ubicazione poco favorevole ad un eventuale riutilizzo;

-2% Oneri notarili;

Si perviene che il complesso vale

$\text{€. } 18.975,94 \times (1,05 \times 0,92 \times 1,04 \times 0,93 \times 0,98) = \text{€. } 17.374,92$

Mediando i valori ottenuti con i due tipi di stima otteniamo il Valore Finale:

$(\text{€. } 14.128,20 + \text{€. } 17.374,92) / 2 = \text{€. } 15.751,56$

FONTI DI INFORMAZIONI:

UTE di Cosenza per Visure ed Ispezioni Ordinarie;

Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila;

Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato, costruttori di Zona;

Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio);

Stefano Amicabile CORSO DI ESTIMO – Ed. Hoepli

Nuovo Gasparrelli MANUALE DEL GEOMETRA - Ed. HOEPLI

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità immobiliare ad uso industriale e/o attività connesse all'uso industriale	60,51 mq	€. 15.751,56

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute $\text{€. } 15.751,56 \times 0,85 = \text{€. } 13.388,82$.



COMPLESSIVAMENTE IL LOTTO 6:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
Sub 1	Unità immobiliari ad uso industriale e/o attività connesse all'uso industriale	3.418,37 mq	€. 835.876,31
Sub 2	Appartamenti ai piani primo e secondo all'interno di un complesso industriale	240,50 mq	€. 116.512,40
Sub 3	Unità immobiliare ad uso industriale e/o attività connesse all'uso industriale	60,51 mq	€. 15.751,56
totale	Complesso industriale	3.719,38 mq	€. 968.140,27

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul pezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute €. 968.140,27 x 0,85 = **€. 822.919,23**

In sintesi i sei lotti complessivamente hanno un valore complessivo così riassunto:

LOTTO	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota	Valore ridotto del 15%
1	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	153,48 mq	€. 171.021,20	€. 145.368,00
2	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	135,21 mq	€. 150.667,60	€. 128.067,40
3	Unità ad uso commerciale e/o attività connesse all'attività commerciale	532,51 mq	€. 454.582,10	€. 386.394,80
4	Terreni in località "Motta" Foglio di Mappa 13	2.050,00 mq	€. 25.064,86	€. 21.305,13
5	Terreni in località "Motta" Foglio di Mappa 13	6.900,00 mq	€. 22.373,30	€. 19.017,31
6	Complesso industriale	3.719,38 mq	€. 968.140,27	€. 822.919,23
	TOTALE LOTTI		€. 1.791.849,22	€. 1.523.071,84

Risposta al quesito n. 15

Il quesito di cui al punto n. 15 prevede di riportare *"in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione ... la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali ..."* che viene qui inserito per ragioni di completezza della relazione, oltre che essere allegato a parte come richiesto.

FOGLIO RIASSUNTIVO ORDINANZA DI VENDITA
LOTTO N. 1

L'immobile pignorato si compone di una unità immobiliare. È ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V sn, posizionato al primo piano di un fabbricato tutto destinato ad uffici e/o locali legati ad attività commerciali. L'area in cui sorge il fabbricato si trova nella "frazione Andreatta", posizionata ad est rispetto al centro di Castrolibero, ma nella zona immediatamente a ridosso con il capoluogo (Cosenza), quindi, in buona posizione rispetto al centro cittadino.

L'accesso all'immobile pignorato avviene da strada comunale (via Papa Celestino V), oltre che da terrazzo privato che costituisce area di corte ad uso esclusivo dei tre sub



del piano primo. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, ed è in perfette condizioni statiche e di conservazione.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Unità edilizia riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 6, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 844,15.

CONFINI: l'unità immobiliare è libera su tre lati, a nord-ovest per m. 9,25 affaccia su via Papa Celestino V, sul lato sud-ovest, vi è l'accesso privato già ricordato, sul lato sud-est è presente il terrazzo "condominiale" e solo sul lato nord-est confina con altra proprietà, ovvero con il sub 5 anch'esso A/10 intestato a Centro Sistemi di Sicurezza di Cerminara Claudio & C. S.N.C. con sede in Castrolibero.

DESCRIZIONE DEL BENE: L'unità immobiliare fa parte di un complesso nel quale sono presenti altri immobili oggetto di causa. Occupa la parte occidentale dell'intero edificio, presenta un doppio ingresso, il primo pubblico dalla via Papa Celestino V (in visura è indicata erroneamente via Papa Giovanni XXIII, che in realtà si trova più a nord rispetto al nostro fabbricato, l'altro accesso, privato, avviene dal terrazzo non direttamente accessibile dall'esterno, custodito da due cancelli sui lati. La classe assegnata A/10 (uffici e studi privati) è perfettamente conforme alla reale situazione, in effetti sia all'interno, la suddivisione e l'organizzazione funzionale e soprattutto all'esterno dove le finestre, posizionate troppo in alto rispetto alla quota del pavimento ed altresì, poco alte di per se, le rendono scarsamente utilizzabili per residenza, le stesse porte quasi completamente vetrate sono tipiche da ufficio e/o studio privato. I tre locali rispettivamente di mq. 28,56; mq. 19,20 e mq. 20,17, oltre al bagno, di mq. 4,50, sono ben connessi da un'ampia distribuzione, di mq. 26,02 che nella parte nord è più larga per poter ospitare i clienti. L'immobile si presenta in perfette condizioni statiche e di conservazione, attualmente non viene utilizzato dall'azienda, pertanto non vi sono che pochi arredi che lasciano appunto solo presagire l'utilizzo ad ufficio, che in effetti avviene nell'altro immobile, vicino, sempre di proprietà della stessa azienda di cui al Foglio 9, particella 778, ubicato su via Paolo VI, dove ha appunto sede l'azienda. La superficie complessiva (muri compresa è di mq. 114,03, l'altezza è di m. 3,30, l'immobile, insieme ai sub 4, della stessa ditta e sub 5, di altra proprietà, hanno esclusivo accesso ed utilizzo dell'ampio terrazzo, di 263,00 mq. La Pavimentazione è in monocottura, gli intonaci sono del tipo civile, gli impianti anch'essi si presentano in ottimo stato, pertanto a giudicare dall'aspetto di perfetta conservazione, si potrebbe affermare che gli stessi siano stati ristrutturati e/o almeno ripitturati da poco, la struttura è in cemento armato con completamento e chiusure esterne in laterizio, come in laterizio sono le suddivisioni interne. Dal confronto tra il rilievo effettuato in situ e la planimetria del catasto vi è perfetta corrispondenza e nelle superfici e nella distribuzione degli ambienti.

L'unità immobiliare in questione risulta essere priva di certificato di agibilità/abitabilità, benché per il fabbricato in cui è ubicata, ed in particolare per il 2^o Livello corpo D, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 29.04.2003, Prot. n. 3884, Prog. N. 966 (Corpo D – 2^o livello), N. 274 del Registro.

Per l'immobile in esame non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è



l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esso non è sottoposto a vincoli di indivisibilità.

Il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera Consiliare n. 17 del 28/09/2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 41 in data 14/10/2011 – Parte III, del Comune di Castrolibero individua i terreni di cui al foglio 9 particella 779, in una zonizzazione con la seguente destinazione urbanistica: *AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi"* in zona Z3 (Andreotta). Lo stesso PSC individua quali destinazioni d'uso consentite: uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali, servizi pubblici e privati ed autorimesse (non contemplando la residenza).

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Febbraio/2016 viene fissato il seguente prezzo base:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	153,48 mq	€. 145.368,00

NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ai nn. reg. part. 10013, reg. gen.12607, Repertorio 915 del 14/05/2014, a favore del

contro

nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UUEN presso il Tribunale di Cosenza in data 14/05/2014.

LOTTO N. 2

L'immobile pignorato, si compone di una unità immobiliari. È ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V sn, posizionato al primo piano di un fabbricato tutto destinato ad uffici e/o locali legati ad attività commerciali. L'area in cui sorge il fabbricato si trova nella "frazione Andreotta", posizionata ad est rispetto al centro di Castrolibero, ma nella zona immediatamente a ridosso con il capoluogo (Cosenza), quindi, in buona posizione rispetto al centro cittadino.

L'accesso all'immobile pignorato avviene da strada comunale (via Papa Celestino V), oltre che da terrazzo privato che costituisce area di corte ad uso esclusivo dei tre sub del piano primo. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, ed è in perfette condizioni statiche e di conservazione.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Unità edilizia riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 4, via Papa Giovanni XXIII, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, vani 3, r.c. euro 723,56.



CONFINI: l'unità immobiliare è libera su tre lati, a nord-ovest per m. 9,40 affaccia su via Papa Celestino V, sul lato nord-est vi è l'accesso privato, sul lato sud-est è presente il terrazzo "condominiale" e solo sul lato nord-ovest confina con altra proprietà, ovvero con il sub 5 anch'esso A/10 intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL BENE: L'unità immobiliare fa parte di un complesso nel quale sono presenti altri immobili oggetto di causa.

Occupava la parte orientale dell'intero edificio, presenta un doppio ingresso, il primo pubblico dalla via Papa Celestino V, l'altro, privato, ben più ampio composto da una porta vetrata di m. 2,40 che garantisce una discreta illuminazione dei locali, altrimenti provvisti di un'unica finestra esterna, posizionata accanto all'ingresso di via papa Celestino V, assolutamente inadatta ad illuminare il grande locale, oltre ad un'altra finestra presente nel bagno. Anche in questo caso la classe assegnata A/10 (uffici e studi privati) è perfettamente conforme alla reale situazione, in effetti sia all'interno che all'esterno, la suddivisione e l'organizzazione funzionale sono tipiche di locali non residenziali.

La presente unità immobiliare si compone di un ampio locale ufficio e/o studio di ben mq. 63,38, tre piccoli locali deposito di rispettivamente di mq. 1,37; mq. 1,66 e mq. 3,28, oltre al bagno, di mq. 8,89, distribuito su tre locali e con accesso ad un angusto vano sottoscala di mq. 8,18. Anche questo immobile si presenta in perfette condizioni statiche e di conservazione, attualmente non viene utilizzato dall'azienda, pertanto non vi sono che pochi arredi che lasciano appunto solo presagire l'utilizzo ad ufficio, che in effetti avviene, come già specificato, in altra sede. La superficie complessiva (muri compresa) è di mq. 101,49, l'altezza è di m. 3,30, l'immobile, insieme ai sub 6, della stessa ditta e sub 5, di altra proprietà, hanno esclusivo accesso ed utilizzo dell'ampio terrazzo, di cui abbiamo già detto, di 263,00 mq. La Pavimentazione è in monocottura, gli intonaci sono del tipo civile, gli impianti anch'essi si presentano in ottimo stato, pertanto a giudicare dall'aspetto di perfetta conservazione, si potrebbe affermare che gli stessi siano stati ristrutturati e/o almeno ripinturati da poco, la struttura è in cemento armato con completamento e chiusure esterne in laterizio, come in laterizio sono le suddivisioni interne. Dal confronto tra il rilievo effettuato in situ e la planimetria del catasto vi è perfetta corrispondenza e nelle superfici e nella distribuzione degli ambienti, a parte il citato locale sottoscala, individuato in catasto solo per quanto riguarda la superficie ad altezza maggiore (m. 1,70), ed esclusa la piccola areata altezza minore (hmed = m. 1,25).

L'unità immobiliare in questione risulta essere priva di certificato di agibilità/abitabilità, benché per il fabbricato in cui è ubicata, ed in particolare per il 2^o Livello corpo D, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 29.04.2003, Prot. n. 3884, Prog. N. 966 (Corpo D – 2^o livello), N. 274 del Registro.

Per l'immobile in esame non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esso non è sottoposto a vincoli di indivisibilità.

Il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera Consiliare n. 17 del 28/09/2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 41 in data 14/10/2011 – Parte III, del Comune di Castrolibero individua i terreni di cui al foglio 9 particella 779, in una zonizzazione con la seguente



destinazione urbanistica: AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi" in zona Z3 (Andreotta). Lo stesso PSC individua quali destinazioni d'uso consentite: uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali, servizi pubblici e privati ed autorimesse (non contemplando la residenza).

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Febbraio/2016 viene fissato il seguente prezzo base:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	135,21 mq	€. 128.067,40

NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ai nn. reg. part. 10013, reg. gen.12607, Repertorio 915 del 14/05/2014, a favore del

contro

nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UUEN presso il Tribunale di Cosenza in data 14/05/2014.

LOTTO N. 3

L'immobile pignorato si compone di una unità immobiliare. È ubicato nel Comune di Castrolibero in via Papa Celestino V sn, posizionato al piano terra di un fabbricato tutto destinato ad uffici e/o locali legati ad attività commerciali. L'area in cui sorge il fabbricato si trova nella "frazione Andreotta", posizionata ad est rispetto al centro di Castrolibero, ma nella zona immediatamente a ridosso con il capoluogo (Cosenza), quindi, in buona posizione rispetto al centro cittadino.

L'accesso all'immobile pignorato avviene da strada privata, dai due lati corti, nord e sud, collegati a via Papa Celestino V. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, ed è in perfette condizioni statiche e di conservazione.

L'unità immobiliare è attualmente libera.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Unità edilizia riportata al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 14, via Papa Celestino V SNC, p. T, z.c. 2, cat. D/8, Rendita euro 2.252,00.

CONFINI: l'unità immobiliare è praticamente libera su tre lati, presenta gli accessi su tutti e tre i lati, solo che quelli a nord e sud, i lati corti possono essere utilizzati per l'ingresso di autoveicoli, l'ingresso principale è quello meridionale dove vi sono appunto due ingressi larghi oltre due metri, uno dei quali porta direttamente ad una delle due celle frigorifere. Sul lato lungo sono presenti sei porte identiche.



DESCRIZIONE DEL BENE: Fa parte del complesso che presenta le altre due unità della medesima Ditta, individuate ai sub 4 e 6, che sono ubicate al primo piano, questa occupa quasi interamente quello che catastalmente è stato definito il piano terra del fabbricato, in realtà è più giusto parlare di locale seminterrato poiché è addossato su tutto il lato nord-ovest appunto al terreno. Il quasi interamente è giustificato dalla presenza di un piccolo locale identificato al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 al sub 1, p. T, z.c. 2, cat. C/2, classe 1, cons. mq. 16, Superficie Catastale totale 19 mq, rendita euro 47,10 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] ovvero una piccola cabina elettrica. Completa l'edificio il secondo piano, tutto di differente proprietà rispetto alla Ditta interessata alla presente consulenza, identificato al NCEU Comune di Castrolibero Foglio 9, particella 779 sub 13, via Papa Celestino V, n. 1, p. 2, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, cons. mq. 7,5 vani, Superficie Catastale totale 239 mq, rendita euro 1.808,89, di proprietà di [REDACTED]

L'unità è alta m. 3,55, a parte le due celle frigorifere, alte m. 2,20. Il pavimento è di tipo industriale, le murature sono in laterizio, anche gli impianti sono tipici di un ambiente di lavoro, l'ampio spazio è oggi utilizzato a deposito merci, l'intonaco è civile liscio, vi sono due locali WC privi di finestratura esterna. Il carattere "industriale" è sottolineato anche dalla totale mancanza di finestre sui tre lati, tutte le aperture sono porte metalliche, quasi tutte completamente vetrate e con successivo doppio infisso con chiusura a saracinesca. Discorso a parte per le due celle frigorifere, come già detto basse, costituite da materiali ed impiantistica idonea per l'uso a cui erano destinate (conservazione della carne), oggi anch'esse sono completamente vuote ed inutilizzate. C'è da sottolineare, considerando che la variazione catastale è stata approntata solo qualche mese fa, che la distribuzione degli ambienti non è esattamente come da planimetria catastale, dove nello spigolo nord-ovest è presente un locale che ingloba anche uno dei due bagni, locale che in realtà non è presente, mentre per tutto quanto il resto vi è perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà. L'ampio locale complessivamente misura mq. 376,70, le due celle sono rispettivamente di mq. 64,90 e mq. 24,50, i due bagni sono di mq. 7,22 e mq. 3,78, il piccolo locale deposito è mq. 1,68.

La presente unità immobiliare, oggi sub 14, deriva dalla fusione di due sub 11 e 12 i quali, a loro volta, derivano dal sub 10 originario, in effetti è dotata di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Castrolibero in data 28/07/1997 prot. n. 6425/C.C.; in esso viene richiamata la Concessione Edilizia originaria n. 966 del 22.05.1985, in Ditta SACE srl e successiva Concessione in Sanatoria (condono edilizio) del 09.07.1997. Dunque il comune rilascia Licenza di Agibilità dell'unità immobiliare del Corpo D – I livello del Centro Polifunzionale di Servizi Urbani alla località Andreotta – via Papa Giovanni XXIII, avente destinazione di uffici. Benché nel Certificato di Agibilità non sia chiaro il riferimento al Piano Terra, l'indicazione corpo D primo livello, ripresa dalla Concessione in Sanatoria del 09.07.1997 dove vi è inoltre l'inequivocabile l'indicazione catastale, al foglio di mappa n. 9, particella 779 sub 10 e sub 1 per frazionamento abusivo; aumento di superficie di mq. 19 e aumento di superficie per centrale elettrica di mq. 3,96, ci assicura che detta particella è dotata di certificazione di agibilità.

Per l'immobile in esame non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è



l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esso non è sottoposto a vincoli di indivisibilità.

Il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera Consiliare n. 17 del 28/09/2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 41 in data 14/10/2011 – Parte III, del Comune di Castrolibero individua i terreni di cui al foglio 9 particella 779, in una zonizzazione con la seguente destinazione urbanistica: *AUD0a "Sub ambiti direzionali-commerciali saturi"* in zona Z3 (Andreotta). Lo stesso PSC individua quali destinazioni d'uso consentite: uffici, studi professionali, laboratori artigianali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali, servizi pubblici e privati ed autorimesse (non contemplando la residenza).

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Febbraio/2016 viene fissato il seguente prezzo base:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Unità ad uso commerciale e/o attività connesse all'attività commerciale	532,51 mq	€. 386.394,80

NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ai nn. reg. part. 10013, reg. gen.12607, Repertorio 915 del 14/05/2014, a favore del

contro

nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UUEN presso il Tribunale di Cosenza in data 14/05/2014.

LOTTO N. 4

Il lotto pignorato si compone di quattro distinte particelle catastali in un'area con caratteristiche variabili. Ubicate nel Comune di Castrolibero alla frazione "Motta", la zona presenta prevalentemente fabbricati destinati ad attività commerciali e/o laboratori artigianali. Superfici ad est rispetto al centro di Castrolibero, in una zona vicina al capoluogo (Cosenza), quindi, in buona posizione rispetto al centro cittadino. L'accesso all'immobile pignorato avviene da sud dalla via Fontana la Pietra, attraverso un'area completamente destinata ad attività commerciali, da nord si raggiungono da via San Felice.

I terreni componenti il lotto sono attualmente liberi.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Unità edilizia riportata al NCT Comune di Castrolibero, Foglio 13, particella 254, uliveto, cl. 2, ha 0.04.41, r.d. euro 1,37, r.a. euro 1,25; particella 244, uliveto, cl. 2, ha 0.03.66, r.d. euro 1,13, r.a. euro 1,04; particella 245,



uliveto, cl. 2, ha 0.05.34, r.d. euro 1,65, r.a. euro 1,52; particella 251, uliveto, cl. 2, ha 0.07.09, r.d. euro 2,20, r.a. euro 2,01.

CONFINI: tre delle quattro particelle confinano reciprocamente e potrebbero costituire una unica unità immobiliare, confinano ad est con le particelle ai nr. 268, 270 e 240 ad ovest con le particelle ai nr. 250 e 247, a nord per un breve tratto con altro foglio di mappa (il numero 12) a sud con via privata identificata con le particelle nr. 259 e 253, di proprietà della stessa Ditta oggetto di pignoramento. Dall'altro lato della particella 259 vi è al confine la quarta particella in oggetto, la n. 245 che dall'altra parte confina con la particella 276, anche quest'ultima di proprietà della stessa Ditta oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL BENE: Il lotto è compreso in una zona avente caratteristiche anche residenziali, ma soprattutto destinata ad insediamenti per attività commerciali, artigianali e terziarie in genere. La stessa vocazione edificatoria è chiaramente determinata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione: luce, acqua, telefono, gas, fognatura. In effetti tale zona fino ad un certo numero di anni fa rappresentava il centro direzionale commerciale della zona, nella frazione "Motta" nei pressi di via San Felice. Complessivamente è importante sottolineare che si tratta prevalentemente di aree urbane, in zone sature, dalla stessa collocazione fisica si evince che, in alcuni casi, è oggettivamente impossibile prevederne alcuna utilizzazione.

Per l'immobile in esame non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, a parte alcune parti destinate a viabilità ed in effetti realmente occupate da strada privata. Tutte le superfici sono inserite nella "Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale"; gran parte del lotto rientra nella "Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI". Il lotto non è sottoposto a vincoli di indivisibilità. Il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera Consiliare n. 17 del 28/09/2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 41 in data 14/10/2011 – Parte III, del Comune di Castrolibero individua i terreni sopra menzionati, in una zonizzazione con la seguente destinazione urbanistica: NUm1 "Sub Ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta"; AUD2 "Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti"; E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"; Viabilità "Viabilità" ed RS "Zona di rispetto stradale".

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Febbraio/2016 viene fissato il seguente prezzo base:

COMUNE DI CASTROLIBERO							
Foglio di mappa	Particella	Qualità	Tipologia	Categoria Dest.Urbanistica prevalente	Superficie MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO
13	254	Uliveto	TERRENO	Viabilità	441,00	€ 12,00	€ 6.174,00
13	244	Uliveto	TERRENO	AUD2 (Sub Ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti)	366,00	€ 20,00	€ 7.320,00
13	245	Uliveto	TERRENO	AUD2 (Sub Ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti)	534,00	€ 1,79	€ 935,86
13	251	Uliveto	TERRENO	Viabilità	709,00	€ 15,00	€ 10.635,00



			TOTALE MQ.	2.050,00		
					TOTALE	€. 21.305,13

NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ai nn. reg. part. 10013, reg. gen.12607, Repertorio 915 del 14/05/2014, a favore

contro

nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UUEN presso il Tribunale di Cosenza in data 14/05/2014.

LOTTO N. 5

Il lotto pignorato si compone di tre distinte particelle catastali in un'area con caratteristiche variabili. Ubicate nel Comune di Castrolibero alla frazione "Motta", la zona presenta prevalentemente fabbricati destinati ad attività agricola quando più ci allontaniamo dalla strada, sulla via Fontana la Pietra vi è la presenza di edifici monofamiliari per civile abitazione. La frazione è collocata ad est rispetto al centro di Castrolibero, in una zona vicina al capoluogo (Cosenza), quindi, in buona posizione rispetto al centro cittadino.

L'accesso all'immobile pignorato avviene esclusivamente dal lato nord dalla via Fontana la Pietra, dopo aver attraversato la particella al n. 242 di altra proprietà.

I terreni componenti il lotto sono attualmente liberi.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Unità edilizia riportata al NCT Comune di Castrolibero, Foglio 12, particella 230, uliveto, cl. 3, ha 0.35.30, r.d. euro 6,38, r.a. euro 8,20; particella 237, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.11.00, r.d. euro 0,28, r.a. euro 0,17; particella 239, sem. irr. arb., cl. 3, ha 0.22.70, r.d. euro 5,28, r.a. euro 3,52.

CONFINI: il lotto è stretto e lungo, forma quasi una "C", nella zona alta nord confina con la particella n. 242, a sud con il letto del torrente Campagnano, sui due lati lunghi, rispettivamente ad ovest confina con le particelle ai nr. 449, 405 poi scendendo 148, 149, 150 e 76; ad est sempre partendo da sopra (lato via Fontana la Pietra) confina con le particelle ai nr. 234 di proprietà della stessa Ditta oggetto di pignoramento, 231, 240 e 238.

DESCRIZIONE DEL BENE: Ubicato alla frazione "Motta", questo lotto di terreni si trova in un'area decisamente poco votata alla edificazione per quanto riguarda tutta la zona meridionale, per tutta una serie di difficoltà; in primo luogo la vicinanza dal fiume, la particella al n. 237 confina con esso, di conseguenza la caratterizzazione è agricola in quasi tutte le aree che confinano, inoltre le stesse pendenze accentuate rendono appunto detti terreni poco adatti ad ogni eventuale utilizzo non agricolo. Solo la particella di cui al n. 230 nella parte più settentrionale è quasi a ridosso di via Fontana



la Pietra, presenta una porzione di essa pianeggiante e pertanto si differenzia dalle altre superfici per migliori caratteristiche e peculiarità, in questo caso anche la caratterizzazione urbanistica e la superficie rendono possibile l'eventuale edificazione. Complessivamente è importante sottolineare che si tratta prevalentemente di aree in zona prevalentemente agricola, anche se tutto intorno lo strumento urbanistico individua aree a vocazione edificatoria, nel nostro caso il limite è senz'altro rappresentato dalle accentuate stratigrafie che, in alcuni casi, rendono oggettivamente impossibile prevederne alcuna utilizzazione non agricola.

Per l'immobile in esame non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Tutte le superfici sono inserite nella "Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale"; gran parte del lotto rientra nella competenza dell' "Art. 142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", le superfici a ridosso del letto del torrente ricadono in "Aree di attenzione per pericolo di inondazione del PAI"; alcune superfici ricadono in "Fascia di rispetto pericolo 2 del PAI". Il lotto non è sottoposto a vincoli di indivisibilità.

Il Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera Consiliare n. 17 del 28/09/2011 a seguito degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica pubblicata sul B.U.R. Calabria n. 41 in data 14/10/2011 – Parte III, del Comune di Castrolibero individua i terreni sopra menzionati, in una zonizzazione con la seguente destinazione urbanistica: AUB1b "Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità bassa"; AUD3 b "Sub Ambiti per attrezzature collettive pubbliche e private di interesse comunale e sovracomunale", E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"; AUD5 "Parco fluviale", E2 "Sottozona Agricola E2: Aree agricole".

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Febbraio/2016 viene fissato il seguente prezzo base:

COMUNE DI CASTROLIBERO							
Foglio di mappa	Particella	Qualità	Tipologia	Categoria Dest.Urbanistica prevalente	Superficie MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO
12	230	Uliveto	TERRENO	E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"	3.530,00	€ 5,00	€ 17.650,00
12	237	Bosco Ceduo	TERRENO	AUD5 "Parco fluviale"	1.100,00	€ 0,60	€ 660,00
12	239	Sem Irr Arb	TERRENO	E5 "Sottozona Agricola E5: aree di particolari condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali"	2.270,00	€ 1,79	€ 4.063,30
TOTALE MQ.					6.900,00		
						TOTALE	€. 19.017,31

NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ai nn. reg. part. 10013, req. gen.12607, Repertorio 915 del 14/05/2014, a favore



contro

nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UUEN presso il Tribunale di Cosenza in data 14/05/2014.

LOTTO N. 6

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso industriale costituito dallo stabilimento per la produzione e conservazione delle carni suine, ubicato in un ampio capannone quasi interamente interessato alla suddetta produzione, a parte alcuni vani non utilizzati, un piccolo fabbricato destinato a deposito, un edificio a tre livelli destinato ad uffici al piano terra ed alloggi ai piani superiori ed un piccolo manufatto che costituiva la centrale elettrica. È ubicato nel Comune di Spezzano della Sila in via delle Giunchiglie in località Guzzolini, in un'area immediatamente a ridosso del "Parco della Sila" in una zona fortemente panoramica, il paesaggio è quello "silano" nelle forme più caratteristiche. Nella stessa area, oltre alla presenza dell'azienda di cui ci occupiamo, vi sono altre piccole e medie aziende, con attività di tipo agricolo commerciale, legate alla produzione di prodotti tipici della zona.

L'accesso al complesso pignorato avviene dalla citata strada comunale, via delle Giunchiglie, collegata alla Strada Statale n. 279. L'area del complesso è parzialmente recintata (completamente solo sul lato est posto sulla via comunale) e l'ingresso avviene da cancello carrabile.

Il complesso essendo attualmente in uso naturalmente risulta essere occupato.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Unità edilizia riportata al NCEU Comune di Spezzano della Sila Foglio 2, particella 91, sub. 1, contrada Guzzolini, p. T, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 12.016,92; sub. 2, contrada Guzzolini, p. 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 10, r.c. euro 619,7; sub. 3, contrada Guzzolini, p. T-1, z.c. 1, cat. D/7, r.c. euro 156,49.

CONFINI: il complesso è inserito in un contesto eccezionale dal punto di vista panoramico e quindi ai suoi lati presenta terreno libero da costruzioni, a parte lo spigolo sud est che confina con un altro gruppo di piccoli fabbricati a destinazione agricola. A nord confina con le particelle ai nr. 10 e 436, a sud con la particella 439 ed i citati fabbricati di cui ai nr. 1440, 1441 e 1442, ad ovest confina con la particella n.1662 ed a est con la particella 92.

DESCRIZIONE DEL BENE: I fabbricati inseriti nella presente identificazione sono tutti ubicati all'interno di un'area parzialmente recintata e sorvegliata. A parte il corpo di fabbrica principale, molto ampio, vi è da registrare la presenza di altri due fabbricati di discrete dimensioni identificati ai vari sub, oltre a piccoli manufatti utilizzati dall'azienda (quali ad esempio la vecchia "pesa", un piccolo manufatto in legno di scarsa rilevanza economica e strutturale). All'esterno, le aree di lavorazione sono raggiungibili da strada interna che connette tutte le parti degli edifici, così come anche vi è la presenza di ampi parcheggi, anch'essi pavimentati in asfalto.

Le superfici di cui al sub 1 si sviluppano su tre distinti fabbricati, di cui il più ampio contiene tutta la catena di produzione dei salumi. Per quanto concerne gli altri



due edifici, il primo è ubicato al piano terra di un edificio in cemento armato, e vi erano distribuiti i locali ufficio dell'azienda, è ubicato nella zona settentrionale del lotto. Oggi in realtà gli uffici sono presenti nella struttura principale, pertanto questi risultano inutilizzati, materiali e impianti sono tipici di un edificio residenziale, cioè pavimentazione in monocottura, murature esterne ed interne in laterizio, intonaco liscio civile Così come inutilizzato è l'altro edificio sempre del sub 1, anch'esso con struttura in cemento armato, ubicato in prossimità dello spigolo sud-ovest del capannone principale, nella planimetria catastale identificato quale "Macello Contumaciale", ma allo stato attuale utilizzato per deposito, in questo caso le rifiniture interne ed i materiali utilizzati sono compatibili all'utilizzo. Complessivamente la parte dell'azienda "operativa" si presenta in ottimo stato di conservazione. C'è comunque da sottolineare che oggi l'azienda lavora solo carni suine producendo salumi, carni che provengono da altre parti dell'azienda, mentre in precedenza vi era la presenza di animali (nella planimetria catastale è indicata un'area a stalla suini) che venivano macellati in loco (sempre nella planimetria catastale sono indicate aree per la macellazione dei suini e per la macellazione di ovini e bovini) e successivamente lavorati. La "riconversione industriale" ha presupposto il mancato utilizzo di parti dell'edificio che naturalmente oggi appaiono in condizioni di degrado alcuni, mentre altri sono oggi utilizzati semplicemente a deposito. Dal confronto tra le planimetrie catastali e la realtà vi sono da riscontrare alcune differenze dovute a modifiche che, per altro, non risultano essere state comunicate agli uffici comunali. Per quanto concerne la struttura diciamo "precedente", utilizzata per produzione, macello e lavorazione delle carni, vi è corrispondenza con il progetto e le varianti presentate al comune. La stessa presenza di ampi spazi vuoti, lasciano pensare che più che altro questa redistribuzione è stata appunto resa necessaria dallo svolgimento delle lavorazioni anche per seguire le indicazioni provenienti dagli ispettori sanitari, e comunque, ripetiamo, sarebbe necessario quanto meno rielaborare la planimetria catastale aggiornandola all'attualità. Complessivamente la superficie coperta dell'intero stabilimento, ci riferiamo naturalmente solo al capannone, è di ben mq. 3.186,62, di cui mq. 2.470,78 sono occupati dalle attuali lavorazioni che vi si svolgono, struttura di lunghezza complessiva ml. 112,00 e larghezza massima di ml. 39,00. L'edificio ha una struttura in cemento armato con elementi di fabbrica che si sviluppano autonomamente, sicuramente alcune parti sono state nel tempo rivisitate e ristrutturare, anche per questo le altezze sono differenti nei vari corpi di fabbrica e le stesse tipologie di pilastri verticali e travi orizzontali e/o inclinate per formare le falde di copertura, appaiono di fatto diverse anche nella lavorazione. Comunque le coperture sono sempre a doppia falda con finitura in lamiera di tipo appunto industriale ed elementi integrativi in considerazione anche delle temperature tipiche della zona dove è ubicato lo stabilimento (siamo a qualche chilometro da Camigliatello Silano ...). La pavimentazione è del tipo industriale, anche le murature interne ed esterne sono in pannelli di materiale idoneo ad ospitare le lavorazioni che vi si svolgono quotidianamente, in alcuni casi anche in poliuretano espanso compresso, perfettamente idonee ad esempio in caso di incendio. Anche tutto quanto riguarda l'impiantistica, in riferimento all'utilizzo dello stabilimento, è perfettamente funzionante e conforme a quanto prescrive la legge. Vi è naturalmente una certa attenzione ai materiali, alla ubicazione e distribuzione di impianti e servizi, realizzati in maniera opportuna per rendere l'impianto razionale e perfettamente efficiente

Il fabbricato identificato al sub 2 occupa i piani primo e secondo del già citato edificio, ubicato nella zona nord del lotto, con il piano terra (sub 1) a destinazione



uffici. Ai due livelli sono distribuiti due distinte unità abitative, raggiungibili appunto dalla scala comune, chiusa all'interno del fabbricato, che distribuisce e connette i tre livelli. L'edificio è isolato e libero su tutti e quattro i lati, anche se presenta aperture su tre lati, il lato est non presenta porte e/o finestre, la distribuzione dei due alloggi è simile con ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, un piccolo ambiente che distribuisce la zona notte composta da due camere da letto ed il bagno. L'abitazione al primo piano ha un'altezza di m. 2,90 e presenta due distinti balconi, l'altra al piano superiore, ha una superficie maggiore, essendo un piano attico è ad altezza variabile (Hmedia = m. 1,83) e presenta un solo balcone. Anche in questo caso la classe assegnata A/3 è naturalmente conforme alla reale situazione, in effetti viene utilizzata ad alloggio da alcuni dipendenti dell'azienda. Il fabbricato si presenta in perfette condizioni statiche e di conservazione, attualmente, vi sono pochi arredi, e ciò lascia presagire ad un utilizzo parziale dell'immobile. La superficie complessiva (muri compresa è di mq. 107,52 (primo piano) ed mq. 121,92 (secondo piano). La Pavimentazione è in monocottura, gli intonaci sono del tipo civile, gli impianti si presentano in uno stato discreto, anche se la mancanza di impianto di riscaldamento rende gli alloggi poco "abitabili", la struttura è in cemento armato con completamento e chiusure esterne in laterizio, come in laterizio sono le suddivisioni interne. Le chiusure esterne constano in un doppio infisso, in legno quello interno, metallico l'esterno. Dal confronto tra il rilievo effettuato in situ e la planimetria del catasto (indicata come "alloggio custode"), vi è quasi perfetta corrispondenza e nelle superfici e nella distribuzione degli ambienti. Naturalmente il fabbricato è ubicato all'interno della recinzione già precedentemente citata e quindi da parte, a pieno titolo, del complesso aziendale.

Il sub 3, anch'esso compreso all'interno del recinto aziendale, occupa un piccolo spazio posto a nord-est del lotto; di modeste dimensioni questo edificio, rappresentava la cabina elettrica, in grado di fornire elettricità, probabilmente non solo all'azienda in oggetto. Oggi è in parte dismessa ed utilizzata a deposito, per quanto concerne il piano terra, mentre al piccolo piano superiore è ancora funzionante la cabina elettrica. La struttura è in muratura, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'intonaco appare in parte degradato, soprattutto all'interno. I due locali al piano terra non sono comunicanti, e vi si accede da porte metalliche sui lati sud ed ovest del fabbricato. Al piano superiore si accede sempre da porta esterna collocata in alto e raggiungibile solo con scala esterna, non presente; in effetti ciò è giustificato per motivi di sicurezza considerato che la manutenzione di detto locale, insieme alle strutture contenute è a totale carico dell'Ente fornitore l'energia elettrica; è per lo stesso motivo che non mi è stato possibile accedere, mentre il piano terra, come già citato, è ormai utilizzato a deposito dall'azienda e mi è stato possibile constatare le dimensioni e le caratteristiche appunto descritte. Dei due locali al piano terra, quello più grande è ad altezza variabile (H media = m. 3,80), mentre l'altro ha un'altezza di m. 4,50. Quello al piano superiore ha anch'esso altezza variabile (H media = m. 4,25).

Del complesso non vi sia traccia di un vero e proprio certificato di abitabilità e/o agibilità, vi è un certificato a firma del Sindaco Silvio Lecce, del 04.03.1985 dove esso Certifica che il Salumificio Sila S.p.a. realizzato in Camigliatello Silano, località Guzzolini è stato costruito in piena conformità alla "Concessione Edilizia" n. 38 del 06.07.1979 ed a quella successiva in variante n. 8 del 21.02.1980. In seguito, per dar luogo a lavori di trasformazione che, di fatto, hanno reso lo stabilimento pressoché identico all'attuale, sono state ottenute anche la "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 100 del 12.11.1991, Pratica edilizia n.



29/89 in Variante alla "Concessione Edilizia" n. 3, Pratica edilizia n. 29 bis/89 Prot. 4594, del 17.01.1990. Ripetiamo, non esiste di fatto una dichiarazione di agibilità, ma quanto è stato realizzato è pienamente conforme alle sopra richiamate Concessioni edilizie, ovvero il progetto depositato, fra l'altro esaustivo per quanto concerne le diverse autorizzazioni necessarie per un edificio con uno specifico utilizzo (produzione e conservazione di salumi), è quello attuale, a parte alcune piccole modifiche che si concentrano nella distribuzione di alcuni locali interni, ed una piccola superficie presente nella parte centrale del lato nord, volumetria non presente nella planimetria catastale e di cui non vi è traccia di autorizzazione. Comunque l'esiguità di queste superfici in eccesso rispetto alla struttura complessiva non pregiudicano la regolarità complessiva del complesso; i lavori menzionati, comunque non hanno sviluppato grossi incrementi di volume, e/o significative differenze da renderli insanabili sia dal punto di vista statico che soprattutto in merito a quanto contenuto nella normativa edilizia e urbanistica del Comune di Spezzano della Sila. Pertanto in considerazione dell'abuso commesso, sicuramente l'illecito è sanabile in base al 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. Ciò comporta tutta una serie di passaggi tecnici ed amministrativi che porterebbero le tre unità immobiliari ad ottenere l'agibilità che oggi non è naturalmente esistente.

Per l'immobile in esame non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esso non è sottoposto a vincoli di indivisibilità, l'area lambisce ma comunque resta esclusa del perimetro delimitato dal "Parco della Sila".

Nell'attuale pianificazione territoriale comunale ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Giunta Regionale Calabria con decreto N. 652 del 30.08.1995, e visto il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) ai sensi dell'art. 1-bis della legge 365/2000 e successive modifiche e integrazioni, visto il DPR del 14/11/2002 – istituzione del Parco Nazionale della Sila e dell'Ente Parco, gli immobili iscritti al Catasto al foglio da mappa n. 2 particella n. 91, sub 1, 2 e 3, ricadono interamente in zona D (Zone per le attività produttive. Vincolo Edilizio: Nulla Osta Idrogeologico); tali superfici non ricadono in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico. In tali aree è possibile comunque configurare eventuali attività edilizie sui terreni in questione, così come cita il CDU: "... previa verifica della capacità volumetrica, dagli atti e dalle pratiche edilizie presenti in archivio ...". Inoltre per i citati beni non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Febbraio/2016 viene fissato il seguente prezzo base:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
Sub 1	Unità immobiliari ad uso industriale e/o attività connesse all'uso industriale	3.418,37 mq	€. 710.494,86
Sub 2	Appartamenti ai piani primo e secondo all'interno di un complesso industriale	240,50 mq	€. 99.035,53
Sub 3	Unità immobiliare ad uso industriale e/o attività connesse all'uso industriale	60,51 mq	€. 13.388,82
totale	Complesso industriale	3.719,38 mq	€. 822.919,21



NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ai nn. reg. part. 10013, reg. gen.12607, Repertorio 915 del 14/05/2014, a favore

contro

nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UEN presso il Tribunale di Cosenza in data 14/05/2014.

Riassumendo i sei lotti:

LOTTO	Immobile	Superficie commerciale	Valore per prezzo base
1	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	153,48 mq	€. 145.368,00
2	Unità immobiliare ad uso ufficio o studio privato al piano primo con terrazzo esclusivo	135,21 mq	€. 128.067,40
3	Unità ad uso commerciale e/o attività connesse all'attività commerciale	532,51 mq	€. 386.394,80
4	Terreni in località "Motta" Foglio di Mappa 13	2.050,00 mq	€. 21.305,13
5	Terreni in località "Motta" Foglio di Mappa 13	6.900,00 mq	€. 19.017,31
6	Complesso industriale	3.719,38 mq	€. 822.919,23
	TOTALE LOTTI		€. 1.523.071,84

CONCLUSIONI

La suddivisione in lotti sicuramente favorisce la facilità di vendita e quindi va nella direzione della immediata commerciabilità. La situazione orografica e geografica dei terreni ai lotti 4 e 5 rendono gli stessi scarsamente appetibili, anche se il comune di Castrolibero è al pari del vicino capoluogo, meno investito da fenomeni di perdita di valore e conseguente disinteresse assoluto alla alienazione dei beni. Sicuramente in queste conclusioni è da ricordare che il bene di maggior valore, ovvero il complesso industriale di Spezzano della Sila, presenta la difficoltà di essere attualmente in uso; probabilmente è lo stabilimento più "importante" per

e quindi nella eventuale alienazione va tenuto in considerazione il duplice aspetto dell'attività che vi si svolge e del complesso di macchinari che rendono possibile la lavorazione delle carni; si tratta di attrezzature, così come tutto il complesso degli impianti, che non è facile eventualmente ricollocare in altro sito o pensare ad una diversa funzione, pertanto la vendita non può oggettivamente prescindere da tempi lunghi di abbandono dei locali da parte dell'azienda o, come è più facile supporre, chi compra dovrebbe poi lasciare i locali in fitto all'attuale società. In conclusione è importante ribadire che dal punto di vista burocratico, amministrativo e procedurale nulla osta alla immediata vendita dei beni, a parte alcune lievissime differenze tra situazione di fatto, realtà e quanto previsto in progetto, sempre e solo per alcuni locali dello stabilimento di Spezzano della Sila. Come sottolineato trattasi per lo più di diversa redistribuzione interna, che si è resa necessaria in seguito alla riorganizzazione dell'azienda, che da



allevamento, macello e lavorazione di carni, si è trasformata in lavorazione e conservazione di salumi. Per tutti gli immobili, terreni e fabbricati, ubicati a Castrolibero, considerato anche che attualmente non vengono nemmeno utilizzati dall'azienda, è immediatamente possibile procedere alla vendita.

Massafra, li 10 febbraio 2016

In fede

arch. BELMONTE Rosario

A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PROV. DI COSENZA' is positioned to the left of a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'ARCHITETTO ROSARIO BELMONTE N. 822'. The signature is written over a horizontal line.

DEPOSITO IN CANCELLERIA

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, completa di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo, viene depositata in cancelleria via pec tramite il "processo civile telematico", compresa relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima:

Allegato n. 1: Copia Verbali delle operazioni peritali e lettere di sollecito;

Allegato n. 2a: Documentazione fotografica Immobili Comune di Castrolibero – Foglio n. 9;

Allegato n. 2b: Documentazione fotografica Immobili Comune di Castrolibero – Foglio n. 12;

Allegato n. 2c: Documentazione fotografica Immobili Comune di Castrolibero – Foglio n. 13;

Allegato n. 3: Documentazione fotografica Immobili Comune di Spezzano della Sila;

Allegato n. 4: Copia Visure catastali;

Allegato n. 5: Copia Ispezioni Ipotecarie;

Allegato n. 6: Copia Planimetrie Catastali;

Allegato n. 7: Copia Estratti di mappe catastali (EDM);



- Allegato n. 8: Copia Stralci Aerotogrammetrie;
- Allegato n. 9: Copia Estratti P.S.C. Comune di Castrolibero;
- Allegato n. 10: Copia Stralci Vincoli Comune di Castrolibero;
- Allegato n. 11a Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Castrolibero – foglio 9, particella 779, sub 4;
- Allegato n. 11b: Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Castrolibero – foglio 9, particella 779, sub 6;
- Allegato n. 11c: Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Castrolibero – foglio 9, particella 779, sub 14;
- Allegato n. 12.1: Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Spezzano della Sila – Stabilimento, foglio 2, particella 91, sub 1;
- Allegato n. 12.2: Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Spezzano della Sila – Ex Macello e Uffici, foglio 2, particella 91, sub 1;
- Allegato n. 12.3: Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Spezzano della Sila – Alloggio Custode, foglio 2, particella 91, sub 2;
- Allegato n. 12.4: Copia Planimetrie dello stato di fatto – immobili Comune di Spezzano della Sila – Ex Cabina Elettrica, foglio 2, particella 91, sub 3;
- Allegato n. 13: Copia Planimetria stabilimento di Spezzano della Sila forniti dall'azienda;
- Allegato n. 14: Copia Richiesta certificato di Agibilità/Abitabilità all'URP di Castrolibero presentata via E.mail certificata in data 14/12/2015;
- Allegato n. 15: Copia Certificato di Destinazione Urbanistica immobili di Castrolibero;
- Allegato n. 16: Copia Certificato di Destinazione Urbanistica immobili di Spezzano della Sila;
- Allegato n. 17: Copia di Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Castrolibero in data 09.07.1997 Prot.n. 6370 immobile di cui al foglio di mappa 9 particella 779 sub 10 (oggi sub 14);
- Allegato n. 18: Copia Certificato di Agibilità rilasciata dal Comune di Castrolibero in data 28.07.1997 Prot.n. 6425/C.C. immobile di cui al foglio di mappa 9 particella 779 Corpo D 2[^] Livello;
- Allegato n. 19: Copia di Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Castrolibero in data 29.04.2003 Prot.n. 3884 Prog.n. 966 (Corpo D 2[^] livello) immobile di cui al foglio di mappa 9 particella 779 sub 10 (oggi sub 14);



Allegato n. 20: Copia "Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili" n. 8 del 21.02.1980 rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa ai fabbricati di cui al foglio di mappa n. 2, particella n. 91;

Allegato n. 21: Copia "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 100 del 12.11.1991, Pratica edilizia n. 29/89 rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa ai fabbricati di cui al foglio di mappa n. 2, particella n. 91;

Allegato n. 22: Copia Variante alla "Concessione Edilizia" n. 3, Pratica edilizia n. 29 bis/89 Prot. 4594, del 17.01.1990 rilasciata dal Comune di Spezzano della Sila e relativa ai fabbricati di cui al foglio di mappa n. 2, particella n. 91;

Allegato n. 23: FOGLIO RIASSUNTIVO ORDINANZA DI VENDITA;

Allegato n. 24: FOGLIO RIASSUNTIVO ORDINANZA DI VENDITA destinata alla pubblicazione su internet.

Massafra, li 10 febbraio 2016

In fede

arch. BELMONTE Rosario



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned to the right of the stamp and above a horizontal line.

