

BEATRICE BRUZZI' - ARCHITETTO -

via Matteotti, 189 – LOCRI (RC)

P. IVA 02801660800

Tel./fax 096422284 – mobile 3283478193 – e. mail: beatricebruzzi@studioproarch.it – p. e. c.: bbuzzi@oappc-rc.it

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 07/2015 R.G.

Infra

S.r.l.

C/

S.r.l.

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice. Dott. ssa CASTALDO MARTINA

Procedente: S.r.l.

Debitore: S.r.l.

C.T.U. Arch. Beatrice Bruzzi

Il C.T.U.

Arch. Beatrice Bruzzi



TRIBUNALE DI LOCRI

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 07/2015

Giudice: CASTALDO MARTINA

Procedente: S.r.l. c/ Debitore: S.r.l.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott. ssa Martina CASTALDO, nominata la sottoscritta Architetto Beatrice Bruzzi come C.T.U. nella causa civile in epigrafe, giorno 16 maggio 2019 gli conferiva l'incarico di eseguire consulenza tecnica, onde rispondere ai seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;

d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;



e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del



fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**.



ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione del sottoscritto C.T.U. è costituita dalla copia dei **fascicoli telematici delle parti in causa**.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre acquisito presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva:

- **INDAGINE URBANISTICA:**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Ardore, con richieste di accesso agli atti registrazione protocollo n. 6704 del 09_07_2019 e protocollo n. 8646 del 10_09_2019 relative al seguente immobile:

➤ **particella n.307 (ex n.3, 119, 120) del foglio n.28 del Comune di Ardore:**

- Copia della pratica edilizia n.1281/91 relativa alla **Concessione di Costruzione n.5320 del 09/04/1991 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso capannone industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".**
- Copia della pratica edilizia n.1644/96 relativa alla richiesta di **Concessione di Costruzione n.24 del 14/06/1996 per "Completamento di un fabbricato industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".**
- Copia della **richiesta di proroga della Concessione di Costruzione n.24/96** e della proroga concessa fino alla data del 31/12/2000.
- Copia della **Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione del muro di recinzione** delle particelle di proprietà della Società **S.r.l. prot. n. 1472 del 10/03/2000.**
- Copia dell'atto di **accertamento del 11/09/2001** da parte dell'Arma dei Carabinieri in relazione alla conformità del fabbricato realizzato e successivo **Certificato di Conformità urbanistica** in risposta al suddetto accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in **data 11/10/2001.**
- Copia del **Certificato di destinazione d'uso** del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in **data 26/06/2001.**
- Copia della Comunicazione di **"Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo di un fabbricato industriale sito in C/da Nucara"** prot. 6773 del 13/11/2002.



- Copia della **Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione delle cabine elettriche a servizio dell'attività** all'interno delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prot. n. 144 del 10/01/2003.
- Copia del **Certificato di Conformità ai vincoli urbanistici** del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore **in data 06/10/2008**.
- Copia del **Certificato di destinazione d'uso** del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore **in data 17/07/2012**.
- **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.**
- **CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI VINCOLI URBANISTICI E DI ASSENZA DI VINCOLI STORICI/ARTISTICI/ALBERGHIERI/CENSO/LIVELLO/USO CIVICO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.**
- **ESTRATTO DEL P.R.G. ED N.T.A. DEL COMUNE DI ARDORE ATTUALMENTE IN VIGORE ED ESTRATTO DEL REDIGENDO P.S.C. DEL COMUNE DI ARDORE.**

- **INDAGINE CATASTALE:**

Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Copia della documentazione catastale: **visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale, relative all'immobile oggetto della presente procedura** come di seguito censito:
 - **particella n.307 del foglio n.28 del Comune di Ardore.**

- **INDAGINE IPOCATASTALE:**

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE dal 19/06/1999 al 19/06/2019

ISPEZIONE IPOTECARIA PER IL SEGUENTE IMMOBILE:

Immobile n. 1
Comune A385 - ARDORE (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 307 - Subalterno -
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza -
Indirizzo VIA C.DA NUCARA
N. civico - Piano T



vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE dal 19/06/1999 al 19/06/2019
particella n.307 del foglio n.28 del Comune di Ardore.

ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- 2_1) EDM P.LLA 307_fg 28
- 2_2) VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 307_fg 28
- 2_3) PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 307_fg 28

ALLEGATI_3: INDAGINE URBANISTICA:

3_1) ISTANZE DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI PROT. n.6704 del 09-07-2019 E PROT. n.8646 del 10-09-2019

3_2) ELABORATI pratica edilizia n.1281/90_Concessione di Costruzione n.5320 del 09/04/1991 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso capannone industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".

- 3_2_a) Concessione di Costruzione n.1281/91
- 3_2_b) Nulla Osta Genio Civile Concessione di Costruzione n.1281/91
- 3_2_c) Verbale Commissione Edilizia n.3 dell'11/03/1991
- 3_2_d) Relazione Tecnica
- 3_2_e) Disegni di progetto

3_3) ELABORATI pratica edilizia n.1644/96 relativa alla richiesta di Concessione di Costruzione n.24 del 14/06/1996 per "Completamento di un fabbricato industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".

- 3_3_a) Concessione di Costruzione n.241/96
- 3_3_b) Richiesta di Accertamento dei Carabinieri dell'11/09/2001
- 3_3_c) Certificato di Conformità dell'11/10/2001 in risposta alla nota dei Carabinieri dell'11/09/2001
- 3_3_d) Relazione Tecnica
- 3_3_e) Disegni di progetto
- 3_3_f) Richiesta di proroga Concessione di Costruzione 24/96
- 3_3_g) Proroga della Concessione di Costruzione 24/96

3_4) Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione del muro di recinzione delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prot. n. 1472 del 10/03/2000.

3_5) Comunicazione di "Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo di un fabbricato industriale sito in C/da Nucara" prot. n.6773 del 13/11/2002.

3_6) Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione delle cabine elettriche a servizio dell'attività all'interno delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prot. n.144 del 10/01/2003.

3_7) Certificato di destinazione d'uso del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 26/06/2001.

3_8) Certificato di Conformità ai vincoli urbanistici del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 06/10/2008.

3_9) Certificato di destinazione d'uso del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 17/07/2012.

3_10) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.



3_11) CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI VINCOLI URBANISTICI E DI ASSENZA DI VINCOLI STORICI/ARTISTICI/ALBERGHIERI/CENSO/LIVELLO/USO CIVICO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_12) ESTRATTO DEL P.R.G. ED N.T.A. DEL COMUNE DI ARDORE ATTUALMENTE IN VIGORE ED ESTRATTO DEL REDIGENDO P.S.C. DEL COMUNE DI ARDORE.

INDAGINE TECNICA

LE OPERAZIONI PERITALI

Come da verbali allegati alla presente relazione, in data **03 settembre 2019** la sottoscritta C.T.U. si è recata presso l'immobile oggetto della presente procedura sito alla C/da Nucara del Comune di Ardore (RC), censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n.28, particella n.307, per dare inizio alle operazioni peritali. La sottoscritta C.T.U. ha provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare i necessari rilievi fotografici e metrici del fabbricato oggetto di pignoramento al fine di effettuare la restituzione delle planimetrie di tutti i livelli del fabbricato e verificare la corrispondenza delle planimetrie con la documentazione catastale e con gli atti autorizzativi rilasciati.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che parte del fabbricato oggetto della presente procedura risulta od oggi affittato alla Società _____ S.r.l.s. con contratto di affitto (allegato alla presente relazione) registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13.02.2014 al n. 288 serie terza.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

a.1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:

Si riporta il testo dell'art. 567 del codice di procedura civile nuovo testo

Art. 567. (Istanza di vendita).

Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione puo' essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]

Per controllare la situazione ipocatastale del bene oggetto della presente procedura, la sottoscritta C.T.U. ha effettuato, in data 19 giugno 2019, una ispezione ipotecaria nel periodo dal 19.06.1999 al 19.06.2019 presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per verificare la completezza della documentazione già prodotta dal legale rappresentante della parte procedente, mediante **certificazione notarile ventennale prodotta dal notaio Dott. Eliodoro Giordano – Notaio in Campobasso del 25.05.2015 e nota di trascrizione del 17.03.2015 Reg. Gen. n°.4116 Reg. Part. n°.3382 trasmessa in data 14.04.2015.**

Dalle formalità sotto riportate e allegate alla presente relazione alla sezione: ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE dal 19.06.1999 al 19.06.2019 particella n.307 del foglio n.28 del Comune di Ardore, si evince che le formalità risultanti all'attualità e nella ispezione nel periodo **dal 19.06.1999 al 19.06.2019 sono corrispondenti con quelle riportate agli atti di causa all'interno del fascicolo telematico.**

ISPEZIONE IPOTECARIA dal 19.06.1999 al 19.06.2019 PER IL SEGUENTE IMMOBILE:

Comune A385 - ARDORE (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 307 - Subalterno -

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Consistenza -

Indirizzo VIA C.DA NUCARA _ N. civico - Piano T



Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 2173 Registro Generale 13480 Pubblico ufficiale FAZIO CLARA MARIA TERESA Repertorio 105647/8311 del 26/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2830 del 28/09/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. TRASCRIZIONE del 17/03/2015 - Registro Particolare 3382 Registro Generale 4116 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 76 del 21/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NOTA 1**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 13480

Registro particolare n. 2173 Presentazione n. 28 del 30/06/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/06/2006 *Numero di repertorio* 105647/8311

Notaio FAZIO CLARA MARIA TERESA *Codice fiscale* FZA CRM 35M50 F158 W *Sede* SIDERNO (RC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA *Derivante da* 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO *Capitale* € 600.000,00 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -*

Interessi € 288.000,00 *Spese* € 120.000,00 *Totale* € 1.008.000,00 *Importi variabili* SI *Valuta estera -*

Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A385 - ARDORE (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 *Particella* 307 *Subalterno -*

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI *Consistenza -*

PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA C.DA NUCARA N. *civico -*

Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA *Sede* ROMA (RM)_ *Codice fiscale* 00651990582

Domicilio ipotecario eletto SIDERNO, CORSO DELLA REPUBBLICA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

S.R.L

Sede ARDORE (RC)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

NOTA 2**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4116

Registro particolare n. 3382 Presentazione n. 48 del 17/03/2015



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 21/01/2015 Numero di repertorio 76

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI

Codice fiscale 81003370806_Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO ASSOCIATO MARIA DANIELA GRILLO_ Indirizzo VIA CASTELLO, 5 - REGGIO CALABRIA

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A385 - ARDORE (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 307 Subalterno -

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Consistenza 1300 metri quadri

Indirizzo CONTRADA NUCARA N. civico -

Piano T-1

Sezione C - Soggetti

A favore

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

..... S.R.L._Sede ARDORE (RC)_ Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE dal 19/06/1999 al 19/06/2019

particella n.307 del foglio n.28 del Comune di Ardore.

QUESITO b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

b_1 - UBICAZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO E PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

La particella n.307 del foglio di mappa 28 del Comune di Ardore, dati catastali con i quali si identifica il bene oggetto della presente procedura, di proprietà della Società S.r.l. si trova all'interno del tessuto urbano del Comune di Ardore



(RC), e precisamente nella porzione Nord dell'abitato, in zona industriale. La particella 307 è prospiciente una delle principali vie di collegamento mare-monte con i comuni interni del circondario.

La particella 307 ricade in Zona Omogenea D del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ardore. La ZONA OMOGENEA D è disciplinata dall'articolo n.26 delle NTA e viene definita come di seguito riportato:

"Comprende le parti di territorio comunale destinato a nuovi insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, direzionali ed assimilati);

Il P.R.G. suddivide la zona omogenea D nelle seguenti sottozone: Dr, D e Dc.

[...] SOTTOZONA D:

DESTINAZIONE SPECIFICA: industria e artigianato.

DESTINAZIONI CONSENTITE: attività commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso, servizi e attrezzature funzionali all'industria.

L'attuazione del P.R.G. avviene in tale zona mediante P.I.P. i quali devono curare anche l'ambiente geomorfologico ambientale.

Si assume come indice urbanistico il coefficiente di utilizzazione 0,40 mq/mq."

Ad oggi risulta ancora vigente il Piano Regolatore Comunale del Comune di Ardore ma è in corso l'iter per l'adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale infatti, in attesa delle previste modifiche alla Legge Urbanistica, nonché dei pareri preventivi degli Enti preposti, si sta procedendo a redigere la versione definitiva del PSC e del REU.

Come si evince dall'allegato 3_8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC il fabbricato oggetto della presente relazione ricade in ZONA D_ATTIVITA' INDUSTRIALI_ LA QUALE VIENE EQUIPARATA A ZONA AGRICOLA PER COME PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE FINO ALLA DATA DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO (PSC/PSA).

Si ritiene utile, in ogni caso, evidenziare la posizione del fabbricato oggetto della presente procedura all'interno della pianificazione prevista dal futuro strumento urbanistico comunale (PSC) con le relative indicazioni edificatorie per gli interventi previsti in tale zona, si precisa comunque che, non essendo stata redatta la stesura definitiva di tale strumento, è possibile che tali indicazioni vengano modificate in corso di approvazione del definitivo Piano Strutturale Comunale.



All'interno delle tavole di pianificazione rese pubbliche dai competenti Uffici Comunali del redigendo strumento urbanistico la particella oggetto della presente procedura ricade in zona T.U.R.: TERRITORIO URBANIZZATO DA RIQUALIFICARE che viene disciplinato dall'articolo 123 del R.E.U. come di seguito riportato:

"Sono aree da sottoporre a specifici interventi di manutenzione urbanistica a causa della carenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora gli interventi non siano programmati dal P.O.C. o da altro strumento attuativo, saranno comunque ammessi per intervento diretto, alle condizioni definite dal R.E.U.:

- _ manutenzione ordinaria e straordinaria;
- _ restauro e risanamento conservativo;
- _ ristrutturazione edilizia;
- _ demolizione e ricostruzione;
- _ nuova edificazione nei lotti liberi;
- _ interventi mirati al miglioramento ambientale e di adeguamento antisismico."

b_2 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Come da allegati rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo in data 03_09_2019 e documentazione catastale, l'immobile di proprietà dell'esecutata

S.r.l. consiste in un capannone industriale a due piani fuori terra con struttura mista in acciaio e cemento armato, tamponature in muratura rifinite internamente ed esternamente con intonaco civile e infissi in alluminio.

Il capannone ha forma semplice rettangolare di ml 36,70 in lunghezza x ml 17,27 in larghezza. L'accesso alla proprietà della Società S.r.l. avviene tramite una delle principali vie di collegamento con i comuni interni. Da un ampio cancello metallico principale ci si immette nel piazzale antistante il fabbricato che ha una superficie di circa 835,00 mq. Il fabbricato è circondato da una corte di circa 783,70 mq che crea un distacco dal confine rispetto alle particelle limitrofe.

- **Il piano terra** del capannone ha una superficie al netto delle murature esterne di mq 590,30 ed è adibito ad officina/laboratorio per cui si presenta libero da tramezzature divisorie ad eccezione che per una limitata porzione che ospita i servizi igienici e lo spogliatoio riservati agli operai. L'accesso pedonale è posto sul lato corto del fabbricato esposto a Nord, all'ingresso si trova immediatamente il corpo scala che



porta al piano primo, i servizi igienici riservati al personale operaio con relativo spogliatoio e un corridoio che conduce all'area dell'officina.

I servizi igienici e lo spogliatoio hanno una superficie utile di mq 5,78 (wc) + mq 10,65 (spogliatoio). L'ingresso con il corridoio che conduce alla sala dell'officina hanno una superficie utile di mq 9,64 escluso il vano scala di accesso al piano primo. La sala adibita ad officina ha una superficie utile di mq 556,00.

Al piano terra i servizi igienici e lo spogliatoio sono rifiniti con mattonelle di ceramica del tipo economico, sanitari in ceramica e porte interne in alluminio, all'interno della sala adibita ad officina le rifiniture sono del tipo industriale, con pavimentazione in cemento elicotterato, pareti rifinite con intonaco civile di colore chiaro, infissi esterni a nastro che corrono lungo il perimetro del fabbricato in alluminio con griglie metalliche antintrusione e impianto di illuminazione esterno del tipo industriale. Il piano terra è servito sia da ingressi pedonali che da ampi cancelli metallici per l'ingresso carrabile con mezzi.

- **Il piano primo** del capannone ha una superficie al netto delle murature esterne di mq 609,60 ed è servito da una scala interna in legno e alluminio e si presenta in parte ancora privo di alcune rifiniture interne ed in parte completamente rifinito e diviso planimetricamente con destinazione uffici.

La porzione di piano primo da completare con rifiniture interne si presenta attualmente adibita a deposito, priva di pavimentazione e con alcune tramezzature in cartongesso ancora non rifinite e alcune porte interne mancanti. La parte impiantistica risulta completa e funzionante con impianto elettrico esterno del tipo industriale con canaline e plafoniere al neon. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico come nel resto del piano.

La porzione adibita ad uffici si presenta rifinita con materiali di buona qualità, i pavimenti sono in ceramica lucida effetto marmo, gli infissi in alluminio a taglio termico, le pareti divisorie sono state realizzate in parte con tramezzature in muratura di tipo tradizionale e in parte con elementi di arredo quali pannellature in alluminio e vetro e mobili contenitivi in legno che fungono sia da divisori che da arredo per i singoli ambienti.

La porzione di piano primo adibita a deposito comprende circa la metà dell'intero piano per una superficie al netto delle murature esterne e del corpo scala di mq 352,90, divisa nei singoli ambienti come di seguito riportato:



1. deposito superficie utile mq 39,00
2. deposito superficie utile mq 92,00
3. deposito superficie utile mq 44,15
4. deposito superficie utile mq 18,48
5. deposito superficie utile mq 82,20
6. deposito superficie utile mq 14,00
7. deposito superficie utile mq 18,12
8. deposito superficie utile mq 7,90
9. deposito superficie utile mq 4,13
10. deposito superficie utile mq 3,50
11. corridoio superficie utile mq 8,77
12. corridoio superficie utile mq 7,48

La porzione di piano primo adibita ad uffici comprende ha una superficie al netto delle murature esterne di mq 244,00 (comprensiva degli arredi divisori degli ambienti), divisa nei singoli ambienti come di seguito riportato:

1. segreteria superficie utile mq 15,90
2. amministrazione superficie utile mq 14,50
3. attesa superficie utile mq 15,13
4. direzione superficie utile mq 21,50
5. sala riunioni superficie utile mq 23,50
6. reception superficie utile mq 9,34
7. ufficio tecnico superficie utile mq 12,62
8. sala disegno superficie utile mq 32,57
9. direttore tecnico superficie utile mq 14,55
10. wc superficie utile mq 4,13
11. wc superficie utile mq 3,98
12. wc superficie utile mq 3,63
13. spazio connettivo superficie utile mq 16,00
14. spazio connettivo superficie utile mq 5,56
15. corridoio superficie utile mq 8,70

Per la descrizione fotografica dell'immobile si faccia riferimento alla sezione ALLEGATI alla presente relazione: ALLEGATI_4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGO DEL 03.09.2019).

b_3 – SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE E CONFINI

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE PARTICELLA N. 307 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI ARDORE AGGIORNATA AL 19/06/2019

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ARDORE** Codice: **A385**

Foglio: **28** Particella: **307** Subalterno: **_**

Categoria D/7 - Classe - Consistenza – rendita € 7.150,00

Elenco Intestati

S.R.L. con sede in ARDORE

Indirizzo: CONTRADA NUCARA piano: T-1



vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- 2_1) EDM P.LLA 307_fg 28
- 2_2) VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 307_fg 28
- 2_3) PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 307_fg 28

ALLEGATI_4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGO DEL 03.09.2019)

QUESITO c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.**

c_1 – SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE PARTICELLA N. 307 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI ARDORE AGGIORNATA AL 19/06/2019

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ARDORE** Codice: **A385**

Foglio: **28** Particella: **307** Subalterno: **_**
Categoria D/7 - Classe - Consistenza – rendita € 7.150,00

Elenco Intestati

S.R.L. con sede in ARDORE
Indirizzo: CONTRADA NUCARA piano: T-1

L'INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE CORRISPONDE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- 2_1) EDM P.LLA 307_fg 28
- 2_2) VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 307_fg 28
- 2_3) PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 307_fg 28



c_2 – VERIFICA DI CONFORMITA' AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI

Il sottoscritto C.T.U., con **richiesta di accesso agli atti registrazione protocollo n. 6704 del 09_07_2019** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore relativa all'immobile oggetto della presente relazione, censito al N.C.E.U. alla particella n.307 del foglio n.28 del Comune di Ardore, ha estratto copia dei titoli edilizi rilasciati alla S.r.l. per verificare la conformità urbanistica del fabbricato rispetto alla documentazione presentata.

Dall'indagine urbanistica effettuata è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione di Costruzione n.5320 del 09_04_1991 (pratica edilizia 1281/90) rilasciata per la "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso capannone industriale (foglio 28 particelle n.119 e 120)".

Con tale titolo edilizio è stata realizzata, fino all'anno 1995, la sola parte strutturale del fabbricato costituita da travi di fondazione e struttura portante verticale e orizzontale in acciaio, infatti con **pratica edilizia n.1644/96**, si richiedeva l'autorizzazione al prosieguo dei **"lavori occorrenti per il completamento di un fabbricato industriale, realizzato con concessione edilizia n.5320 del 09_04_91 e N.O. del Genio Civile di Reggio Calabria n.3967 del 25.05.1992."** In seguito alla presentazione della predetta pratica edilizia veniva rilasciata la **Concessione di Costruzione n.24 del 14_06_1996 per "Completamento di un fabbricato industriale (foglio 28 particelle n.119 e 120)".**

In seguito al rilascio della **Concessione di Costruzione n.24/96** veniva effettuata richiesta di proroga della concessione stessa fino alla data del 31/12/2000, proroga che veniva approvata dal competente Ufficio Tecnico con relativa ultimazione del fabbricato.

Con prot.1472 del 10/03/2000, veniva presentata Denuncia Di inizio Attività Edilizia per la **realizzazione del muro di recinzione** delle particelle di proprietà della Società

S.r.l.

In data 11/10/2001 veniva rilasciato da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore il **Certificato di Conformità urbanistica** del fabbricato in risposta ad un accertamento di presunto abusivismo edilizio effettuato dai Carabinieri in data 11/09/2001.

Successivamente il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in **data 26/06/2001** rilasciava il **Certificato di destinazione d'uso** del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96.

Con prot. 6773 del 13/11/2002 veniva poi comunicato il **"Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo di un fabbricato industriale sito in C/da Nucara"** con il quale la destinazione d'uso dei vani al piano terra destinati a deposito di materie prime e



deposito veniva mutata in vani per lavorazione di prodotti e al piano terra il locale ufficio commerciale veniva destinato invece a ufficio tecnico.

Con prot.144 del 10/01/2003 veniva presentata Denuncia Di inizio Attività Edilizia per la **realizzazione delle cabine elettriche** serventi l'attività produttiva di proprietà della Società S.r.l.

All'attività edilizia sopra riportata seguono il Certificato di Conformità ai vincoli urbanistici del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore **in data 06_10_2008** e il **Certificato di destinazione d'uso** del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore **in data 17_07_2012.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data 03_09_2019 con relativo rilievo planimetrico e fotografico si è riscontrato che la superficie coperta del fabbricato all'interno del lotto è sostanzialmente conforme rispetto a quanto assentito dagli atti autorizzativi, le distanze dai confini risultano rispettate in relazione alla normativa di riferimento (minimo 5 metri) e rispetto a quanto dichiarato negli elaborati tecnici. L'altezza del fabbricato di ml 7,60 risulta sostanzialmente conforme.

Da quanto appena descritto si evince che IL FABBRICATO RISPETTA LA VOLUMETRIA DICHIARATA ED ASSENTITA CON LE DUE CONCESSIONI DI COSTRUZIONE RILASCIATE.

LA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO RISULTA CONFORME AGLI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI E CERTIFICATA DAL RESPONSABILE DELL'U.T.C. COME DA ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE.

Per quanto concerne, invece, la **DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA** degli ambienti interni al fabbricato, dal rilievo planimetrico **sono emerse alcune difformità** rispetto agli elaborati tecnici prodotti nelle pratiche edilizie presentate per la costruzione del fabbricato oggetto della presente relazione. Le difformità riscontrate sono di carattere distributivo, infatti , **la distribuzione interna degli ambienti ed i collegamenti verticali (scale di collegamento dei piani terra e primo) risultano differenti rispetto a quelle riportate negli elaborati tecnici** (si veda confronto tra gli elaborati allegati alla presente relazione con il rilievo riportato dal sottoscritto C.T.U.).



LA DISTRIBUZIONE INTERNA NEGLI ELABORATI TECNICI DELLE PRATICHE EDILIZIE:

Al piano terra gli elaborati tecnici (disegni di progetto) di entrambe le pratiche edilizie (pratica edilizia 1281/90 e pratica edilizia n.1644/96) riportano due corpi scala di collegamento dei due livelli del fabbricato posizionati all'estremo dei lati corti del manufatto in posizione centrale rispetto all'asse di simmetria longitudinale. La composizione del piano terra risulta negli elaborati quasi simmetrica rispetto all'asse centrale, infatti la planimetria si compone di una grande sala centrale ai lati della quale si trovano i due corpi scala suddetti con quattro grandi ambienti adibiti a deposito posti in collegamento con i vani scala.

Al piano primo la distribuzione interna risulta ugualmente simmetrica rispetto all'asse centrale del fabbricato, in collegamento con i vani scala posti sui lati corti del fabbricato si trovano, sul lato Nord quattro vani adibiti a cucina, mensa, deposito cucina e servizi (wc e spogliatoi), mentre sul lato Sud si trovano quattro vani adibiti ad uffici e un piccolo vano per i servizi igienici.

LA DISTRIBUZIONE INTERNA DELLO STATO DI FATTO:

Dalla verifica planimetrica effettuata dal sottoscritto C.T.U. **il piano terra** del fabbricato è composto da una grande sala centrale adibita ad officina/laboratorio, un solo vano scala di collegamento al piano primo posto sul lato corto esposto a Nord, posto in collegamento con due piccoli ambienti adibiti a servizi (wc e spogliatoio riservati agli operai) e con l'ingresso alla sala centrale.

Il piano primo è diviso quasi simmetricamente lungo l'asse trasversale in due zone, lato Nord una serie di ambienti adibiti a deposito ancora privi di alcune rifiniture come già descritto nei precedenti paragrafi, e lato Sud una serie di ambienti adibiti ad uffici completi di rifiniture ed arredi.

Come già evidenziato, le difformità riscontrate sono esclusivamente di carattere distributivo, cioè riguardano la divisione interna degli ambienti e gli elementi di collegamento verticale, mentre il fabbricato sotto il profilo volumetrico e di destinazione d'uso risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

SI FA PRESENTE, INFINE CHE LE PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALMENTE DEPOSITATE PER LA PARTICELLA N.307 RISULTANO FEDELI ALLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO, INFATTI RIPORTANO LA DISTRIBUZIONE INTERNA EFFETTIVAMENTE REALIZZATA.

(si veda la sezione ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE).



vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_3: INDAGINE URBANISTICA:

3_1) ISTANZE DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI PROT. n.6704 del 09-07-2019 E PROT. n.8646 del 10-09-2019

3_2) ELABORATI pratica edilizia n.1281/90_Concessione di Costruzione n.5320 del 09/04/1991 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso capannone industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".

3_2_a) Concessione di Costruzione n.1281/91

3_2_b) Nulla Osta Genio Civile Concessione di Costruzione n.1281/91

3_2_c) Verbale Commissione Edilizia n.3 dell'11/03/1991

3_2_d) Relazione Tecnica

3_2_e) Disegni di progetto

3_3) ELABORATI pratica edilizia n.1644/96 relativa alla richiesta di Concessione di Costruzione n.24 del 14/06/1996 per "Completamento di un fabbricato industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".

3_3_a) Concessione di Costruzione n.241/96

3_3_b) Richiesta di Accertamento dei Carabinieri dell'11/09/2001

3_3_c) Certificato di Conformità dell'11/10/2001 in risposta alla nota dei Carabinieri dell'11/09/2001

3_3_d) Relazione Tecnica

3_3_e) Disegni di progetto

3_3_f) Richiesta di proroga Concessione di Costruzione 24/96

3_3_g) Proroga della Concessione di Costruzione 24/96

3_4) Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione del muro di recinzione delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prot. n. 1472 del 10/03/2000.

3_5) Comunicazione di "Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo di un fabbricato industriale sito in C/da Nucara" prot. 6773 del 13/11/2002.

3_6) Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione delle cabine elettriche a servizio dell'attività all'interno delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prot. n. 144 del 10/01/2003.

3_7) Certificato di destinazione d'uso del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 26/06/2001.

3_8) Certificato di Conformità ai vincoli urbanistici del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 06/10/2008.

3_9) Certificato di destinazione d'uso del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 17/07/2012.

3_10) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_11) CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI VINCOLI URBANISTICI E DI ASSENZA DI VINCOLI STORICI/ARTISTICI/ALBERGHIERI/CENSO/LIVELLO/USO CIVICO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_12) ESTRATTO DEL P.R.G. ED N.T.A. DEL COMUNE DI ARDORE ATTUALMENTE IN VIGORE ED ESTRATTO DEL REDIGENDO P.S.C. DEL COMUNE DI ARDORE.



QUESITO d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data 03_09_2019 l'immobile risulta affittato con **CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETÀ** S.r.l.s., contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13_02_2014 al n. 288 serie terza, della durata di anni 6, con inizio dalla data del 15_01_2014.

Il contratto suddetto è stato consegnato dall'esecutato in qualità di legale rappresentante della Società S.r.l..

In data 16/07/2019 il sottoscritto C.T.U. ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate _ sezione di Locri per avere riscontro su eventuali contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente, istanza che si allega alla presente relazione e che non ha mai avuto seguito e alla quale gli uffici preposti non hanno dato risposta.

Come si evince dalla planimetria allegata al contratto riportato tra gli allegati alla presente relazione la Società S.r.l. si è riservata solo una porzione, pari ad un quarto circa dell'estensione del piano primo, adibita a deposito, mentre tutto il piano terra e la rimanente porzione di piano primo è oggetto di contratto di locazione come sopra riportato.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA REGISTRATO IN DATA ANTECEDENTE RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO GRAVANTE SUL BENE DATATO 21_01_2015.

vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_5: CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETÀ S.r.l.s. registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13.02.2014 al n. 288 serie terza.

ALLEGATI_8: ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE PROT. 0054743 DEL 16/07/2019



QUESITO e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

QUESITO f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

QUESITO i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Come da CERTIFICAZIONI allegate alla presente relazione:

3_8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_9) CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI VINCOLI URBANISTICI E DI ASSENZA DI VINCOLI STORICI/ARTISTICI/ALBERGHIERI/CENSO/LIVELLO/USO CIVICO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

Il fabbricato non risulta gravato da vincoli STORICI /ARTISTICI/ ALBERGHIERI/ CENSO/ LIVELLO/ USO CIVICO ma ricade nella zona sottoposta a vincolo di cui all'art.142 comma c) del D.lgs n.42/2004:

Codice dei beni culturali e del paesaggio,

ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

Art. 142. Aree tutelate per legge

(articolo così sostituito dall'art. 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;



- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.

4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

Inoltre, come già esposto, il fabbricato ricade in zona D del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ardore, essendo in corso l'iter per l'adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale, in attesa delle previste modifiche alla Legge Urbanistica, nonché dei pareri preventivi degli Enti preposti, la zona D rimane vincolata alle prescrizioni previste per la zona Agricola fino alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico. Questa situazione determina la temporanea sospensione delle previsioni di zona fino alla data di approvazione del P.S.C., condizione che potrebbe incidere sull'attitudine edificatoria del



fabbricato, ferme restando le verifiche preventive di residuo di cubatura da effettuare in sede di nuova progettazione.

vedi allegati alla relazione:

3_8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_9) CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI VINCOLI URBANISTICI E DI ASSENZA DI VINCOLI STORICI/ARTISTICI/ALBERGHIERI/CENSO/LIVELLO/USO CIVICO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

QUESITO g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data 03_09_2019 l'immobile risulta affittato con CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETÀ S.r.l.s., contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13_02_2014 al n. 288 serie terza, della durata di anni 6, con inizio dalla data del 15_01_2014. I vincoli e le condizioni economiche contrattuali sono specificati all'interno del contratto allegato alla presente relazione e potranno essere trasferiti all'eventuale acquirente in caso di prosecuzione del contratto di affitto.

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tributi del Comune di Ardore la documentazione relativa all'ammontare dei tributi a carico della Società S.r.l. quali: IMU annuale, tassa rifiuti (TASI), tassa servizio idrico, e qualsiasi altro onere/tassa a carico della società suddetta e ogni altra documentazione relativa ad eventuali debiti in capo alla Società dovuti al Comune.

L'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE CON COMUNICAZIONE PROT.8649 DEL 10_09_2019 HA FORNITO:



- **ATTESTATO DEGLI IMPORTI DOVUTI DA PARTE DELLA SOCIETA' S.r.l**
- **PROSPETTO SULLA POSIZIONE IMU DEL CONTRIBUENTE AL 10-09-2019**
- **PROSPETTO SULLA POSIZIONE TASI DEL CONTRIBUENTE AL 10-09-2019**

Dall'Attestato degli importi dovuti trasmesso al sottoscritto CTU emerge che la Società S.r.l per la particella n.307 del foglio 28 del Comune di Ardore, oggetto della presente relazione, deve:

- Ai fini IMU dal 2014 in poi € 3.708,00 oltre interessi legali;
- Ai fini TASI dal 2014 in poi € 976,00;
- Ai fini TARI:
 - anno 2013: € 795,00
 - anno 2014: € 513,00
 - anno 2015: € 515,00
 - anno 2016: € 507,00
 - anno 2017: € 493,00
 - anno 2018: € 494,00
 - anno 2019: € 494,00
- Ai fini SERVIZIO IDRICO INTERGRATO:
 - anno 2012: € 133,00
 - anno 2013: € 150,00
 - anno 2014: € 41,00
 - anno 2015: € 151,00
 - anno 2016: € 130,70
 - anno 2017: € 205,50

L'IMPORTO TOTALE DOVUTO IN BASE AI PROSPETTO FORNITI AMMONTA AD

€ 22.248,00 (IMU DAL 2014 IN POI) OLTRE INTERESSI LEGALI.

€ 5.856,00 (TASI DAL 2014 IN POI)

€ 3.811,00 (TARI DAL 2013 IN POI)

€ 811,20 (SERVIZIO IDRICO DAL 2012 IN POI AL 2017)

vedi allegati alla relazione:

ALLEGATI_5: CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETA' delle Entrate il 13.02.2014 al n. 288 serie terza.

S.r.l.s. registrato presso l'Agenzia

ALLEGATI_6: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI

6_1) COMUNICAZIONE DELL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE PROT.8649 DEL 10_09_2019.

6_2) PROSPETTO FORNITO DALL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE SULLA POSIZIONE IMU DEL CONTRIBUENTE AL 10-09-2019



6.3) PROSPETTO FORNITO DALL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE SULLA POSIZIONE TASI DEL CONTRIBUENTE AL 10-09-2019

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

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Si veda risposta al QUESITO c) relativo alla conformità del bene ai titoli edilizi rilasciati.

QUESITO k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Il CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETÀ S.r.l.s., registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13_02_2014 al n. 288 serie terza, allegato alla presente relazione riporta alla pagina 2 l'assenza di attestato di prestazione energetica in quanto immobile **"esentato da tale certificazione"**.



La norma attuale in materia di Attestazione della Prestazione energetica degli edifici riporta tra le tipologie esentate dall'obbligo di redazione dell'Attestato "gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili".

Sulla disposizione appena riportata, però è necessario fare alcune precisazioni, ferma restando la condizione di massima per cui il fabbricato oggetto della presente relazione, essendo un manufatto ad uso industriale, possa essere inserito tra le categorie esentate dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Alcune tipologie di edifici le quali, per la loro destinazione d'uso, danno luogo ad un utilizzo limitato e "non standard" di energia, non rientrano nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 192/2005 Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e quindi dell'obbligo di certificazione energetica. L'esclusione riguarda, ad esempio:

- magazzini;
- cantine;
- autorimesse;
- locali deposito;
- sottotetti non abitabili;
- baite di montagna prive di impianti;
- fabbricati rurali non abitativi.

Costituisce conferma di questa interpretazione l'esenzione normativa riguardante gli edifici industriali riscaldati per le sole esigenze del processo produttivo (e non quindi per i bisogni delle persone che li occupano, eventualmente in via saltuaria e non continuativa).

Il D.M. 26 giugno 2015 ha dettato una serie di previsioni che confermano l'interpretazione appena esposta. D'altra parte, il D.L. n. 63/2010 ha modificato l'art. 3 del D. Lgs. n. 192/2005, a norma dei cui commi 3, 3-bise 3-ter, di seguito riportati:

3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:

a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis;



b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter;

f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Ai sensi dell' "Appendice A" all'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 ("primo decreto"), sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;



g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità, al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

-agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

-agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.);

h) -Beni immobili culturali e paesaggistici. Ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 3-bis, del D. Lgs. n. 192/2005, le norme del decreto si applicano agli immobili culturali e paesaggistici limitatamente all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, ed all'esercizio, la manutenzione e le ispezioni degli impianti tecnici. Gli immobili indicati nella parte seconda del Codice sono i beni immobili culturali. I beni immobili paesaggistici indicati nell'art. 136, comma 1, lett. b) e c), sono:

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico.

i) -I beni immobili produttivi. Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, sono esclusi dalla normativa sulla certificazione energetica i fabbricati industriali e artigianali, quando gli ambienti sono riscaldati (soltanto) per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Occorre, a questo punto, effettuare una precisazione. La disciplina nazionale, al pari delle corrispondenti disposizioni regionali, va interpretata alla luce dell'art. 5, comma 3, della Direttiva, secondo la quale gli Stati membri possono non istituire o non applicare i requisiti minimi di rendimento energetico per i "siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico".

Come si è già detto, l'interpretazione conforme al diritto comunitario costituisce opzione vincolata per l'interprete. Alla luce di tale esigenza di "basso fabbisogno energetico" si spiega quindi l'esenzione, che è agevolmente intuibile quanto ai casi di utilizzo di "reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili"; per gli ambienti "riscaldati per esigenze del processo produttivo", deve ritenersi che l'esenzione sia motivata, anche



qui, da un basso utilizzo di energia, finalizzato esclusivamente alle esigenze della produzione ma non a finalità più dispendiose in termini energetici.

Stante quanto sopra, quindi, non può sostenersi -come pure è stato fatto- che, nella disciplina nazionale, i fabbricati ad uso produttivo siano sempre esonerati da certificazione energetica, dovendo viceversa sussistere, perché ciò avvenga, i presupposti di "basso utilizzo di energia", sopra indicati (che non ricorrono, ad esempio, allorché i locali produttivi sono climatizzati anche per esigenze di riscaldamento delle persone che vi prestano la propria attività lavorativa).

In mancanza dei suddetti presupposti, quindi, sussiste l'obbligo di certificazione energetica anche per i fabbricati produttivi.

l) -I fabbricati isolati di piccole dimensioni. Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, sono esclusi i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, qualunque sia la loro destinazione e la dotazione dei relativi impianti. La disciplina nazionale non chiarisce il concetto di "fabbricato isolato"(che comunque, plausibilmente, è quello posto al di fuori di un centro abitato), e non pone limiti di destinazione d'uso (rileva quindi ai fini dell'esenzione -laddove si applichi la normativa nazionale -sia la destinazione residenziale che quella non residenziale). La superficie utile deve intendersi, come sempre, quella netta calpestabile.

m) -I diritti reali rilevanti.

QUESITO 1) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX,**



via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ).

Come si evince dall'allegato 3_8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC il fabbricato oggetto della presente relazione ricade in ZONA D_ATTIVITA' INDUSTRIALI_ LA QUALE VIENE EQUIPARATA A ZONA AGRICOLA PER COME PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE FINO ALLA DATA DI ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO (PSC/PSA).

Il fabbricato oggetto della presente relazione risulta censito con categoria catastale D/7:

D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Il capannone ha forma semplice rettangolare di ml 36,70 in lunghezza x ml 17,27 in larghezza. L'accesso alla proprietà della Società S.r.l. avviene da un ampio cancello metallico principale che immette nel piazzale antistante il fabbricato di circa 835,00 mq. Il fabbricato è circondato da una corte di circa 783,70 mq che crea un distacco dal confine rispetto alle particelle limitrofe.

- **Il piano terra** del capannone ha una superficie al netto delle murature esterne di mq 590,30 ed è adibito ad officina/laboratorio per cui si presenta libero da tramezzature divisorie ad eccezione che per una limitata porzione che ospita i servizi igienici e lo spogliatoio riservati agli operai. L'accesso pedonale è posto sul lato corto del fabbricato esposto a Nord, all'ingresso si trova immediatamente il corpo scala che porta al piano primo, i servizi igienici riservati al personale operaio con relativo spogliatoio e un corridoio che conduce all'area dell'officina.

I servizi igienici e lo spogliatoio hanno una superficie utile di mq 5,78 (wc) + mq 10,65 (spogliatoio). L'ingresso con il corridoio che conduce alla sala dell'officina hanno una superficie utile di mq 9,64 escluso il vano scala di accesso al piano primo. La sala adibita ad officina ha una superficie utile di mq 556,00.

Al piano terra i servizi igienici e lo spogliatoio sono rifiniti con mattonelle di ceramica del tipo economico, sanitari in ceramica e porte interne in alluminio, all'interno della sala adibita ad officina le rifiniture sono del tipo industriale, con pavimentazione in cemento elicotterato, pareti rifinite con intonaco civile di colore chiaro, infissi esterni a nastro che corrono lungo il perimetro del fabbricato in alluminio con griglie metalliche



antintrusione e impianto di illuminazione esterno del tipo industriale. Il piano terra è servito sia da ingressi pedonali che da ampi cancelli metallici per l'ingresso carrabile con mezzi.

- **Il piano primo** del capannone ha una superficie al netto delle murature esterne di mq 609,60 ed è servito da una scala interna in legno e alluminio e si presenta in parte ancora privo di alcune rifiniture interne ed in parte completamente rifinito e diviso planimetricamente con destinazione uffici.

La porzione di piano primo da completare con rifiniture interne si presenta attualmente adibita a deposito, priva di pavimentazione e con alcune tramezzature in cartongesso ancora non rifinite e alcune porte interne mancanti. La parte impiantistica risulta completa e funzionante con impianto elettrico esterno del tipo industriale con canaline e plafoniere al neon. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico come nel resto del piano.

La porzione adibita ad uffici si presenta rifinita con materiali di buona qualità, i pavimenti sono in ceramica lucida effetto marmo, gli infissi in alluminio a taglio termico, le pareti divisorie sono state realizzate in parte con tramezzature in muratura di tipo tradizionale e in parte con elementi di arredo quali pannellature in alluminio e vetro e mobili contenitivi in legno che fungono sia da divisori che da arredo per i singoli ambienti.

La porzione di piano primo adibita a deposito comprende circa la metà dell'intero piano per una superficie al netto delle murature esterne e del corpo scala di mq 352,90, divisa nei singoli ambienti come di seguito riportato:

1. deposito superficie utile mq 39,00
2. deposito superficie utile mq 92,00
3. deposito superficie utile mq 44,15
4. deposito superficie utile mq 18,48
5. deposito superficie utile mq 82,20
6. deposito superficie utile mq 14,00
7. deposito superficie utile mq 18,12
8. deposito superficie utile mq 7,90
9. deposito superficie utile mq 4,13
10. deposito superficie utile mq 3,50
11. corridoio superficie utile mq 8,77
12. corridoio superficie utile mq 7,48



La porzione di piano primo adibita ad uffici comprende ha una superficie al netto delle murature esterne di mq 244,00 (comprensiva degli arredi divisori degli ambienti), divisa nei singoli ambienti come di seguito riportato:

1. segreteria superficie utile mq 15,90
2. amministrazione superficie utile mq 14,50
3. attesa superficie utile mq 15,13
4. direzione superficie utile mq 21,50
5. sala riunioni superficie utile mq 23,50
6. reception superficie utile mq 9,34
7. ufficio tecnico superficie utile mq 12,62
8. sala disegno superficie utile mq 32,57
9. direttore tecnico superficie utile mq 14,55
10. wc superficie utile mq 4,13
11. wc superficie utile mq 3,98
12. wc superficie utile mq 3,63
13. spazio connettivo superficie utile mq 16,00
14. spazio connettivo superficie utile mq 5,56
15. corridoio superficie utile mq 8,70

CRITERI DI VALUTAZIONE IN BASE ALLA DESTINAZIONE DEL BENE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 _ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.

Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.

Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 _ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 _ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura **del 10 per cento**, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE: ESTRATTO DELLA BANCADATI O.M.I.**(Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Risultato interrogazione Anno 2018 - semestre 2

Provincia: Reggio Calabria

Comune: Ardore

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' COSTIERE DI FEGO, PANTANO E FICARELLI

Codice di zona: D4

Microzona Catastale: 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Produttiva

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 360,00 - MAX: €/MQ 500,00

SUPERFICIE COPERTA AL LORDO DELLE MURATURE ESTERNE (superficie commerciale):

_ PIANO TERRA: MQ 633,60

_ PIANO PRIMO: MQ 642,80

_ PIAZZALE 835,00 mq X 10% = mq 83,50 (superficie commerciale)

_ CORTE 783,70 mq X 10% = mq 78,37 (superficie commerciale)



VALORE DI MERCATO:

Considerate le finiture interne del fabbricato, lo stato manutentivo, l'estensione della superficie commerciale, l'ubicazione all'interno del tessuto urbano del comune di Ardore e la posizione rispetto alle principali strade di collegamento del territorio si applicheranno i seguenti valori €/mq:

- €/mq 430,00 per il piano terra dell'immobile;
- La porzione di piano primo adibita a deposito comprende circa la metà dell'intero piano per una superficie al lordo delle murature esterne e del corpo scala di mq 381,00 e per le condizioni delle rifiniture interne verrà valutata €/mq 350,00;
- La porzione di piano primo adibita ad uffici comprende ha una superficie al lordo delle murature esterne di mq 261,80 verrà valutata €/mq 500,00;

_ PIANO TERRA: MQ 633,60 x €/MQ 430,00 = € 272.448,00

_ PIANO PRIMO _ DEPOSITI: MQ 381,00 X €/MQ 350,00 = € 133.350,00

_ PIANO PRIMO _ UFFICI: MQ 261,80 X €/MQ 500,00 = € 130.900,00

_ PIAZZALE 835,00 mq X 10% = mq 83,50 (superficie commerciale)

x €/MQ 430,00 = € 35.905,00

_ CORTE 783,70 mq X 10% = mq 78,37 (superficie commerciale)

x €/MQ 430,00 = € 33.699,00

TOTALE € 606.302,00

LA PARTICELLA 307 DEL FOGLIO 28 DEL COMUNE DI ARDORE, CATEGORIA CATASTALE D/7
INTESTATA ALLA SOCIETA' _____ S.R.L. HA UN VALORE COMMERCIALE DI
€ 606.302,00

(diconsi euro seicentoseimilatrecentodue/00)

QUESITO m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

PER LA RESTITUZIONE PLANIMETRICA DEL FABBRICATO FARE RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE: ALLEGATI_7: RILIEVO PLANIMETRICO DEL 03_09_2019.



QUESITO n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**.

TRATTAMENTO FISCALE IVA DELLE CESSIONI E ACQUISTI DI IMMOBILI

Le cessioni e gli acquisti di fabbricati ed immobili situate nel territorio dello Stato è generalmente soggetto ad Iva. Per delimitare **l'ambito oggettivo dell'applicazione dell'IVA alle cessioni di immobili**, assumeremo che per cessioni si ritengono essere tali tutti quegli atti che a titolo oneroso comportano il pagamento di un prezzo.

I parametri da tenere a mente per capire il trattamento fiscale Iva e ai fini dell'imposta di registro è sempre la tipologia catastale dell'immobile se abitativo o strumentale e la qualificazione del soggetto che vende, se titolare di partita Iva che agisce come imprenditore o come persona fisica. Nel caso di titolare di partita Iva e quindi di società potrebbe esserci poi il caso in cui sia un soggetto esente Iva o con percentuale di detraibilità ridotta il che potrebbe modificare il trattamento ma sono fattispecie più residuali (esempio banche o assicurazioni).

NUOVA TASSAZIONE SULLE CESSIONI E ACQUISTI IMMOBILIARI

Se l'immobile strumentale viene ceduto prima dei cinque anni da parte del costruttore o dell'impresa di ristrutturazione il regime Iva sarà imponibile e l'aliquota dipenderà dalle caratteristiche dell'immobile e del soggetto acquirente, mentre l'imposta di registro sarà fissa di 200 euro mentre le imposte ipotecarie e catastali saranno complessivamente pari al 4% di cui il 3% per imposta ipotecaria e 1% per la catastale.

VENDITA DI IMMOBILI STRUMENTALI: UFFICI, NEGOZI, OPIFICI, ECC

Gli **immobili definibili come strumentali per natura sono quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di un utilizzo diverso a meno di radicali trasformazioni** che ne stravolgano le caratteristiche: essi mantengono la caratteristica di strumentalità anche nel caso in cui non vengano utilizzati, o vengano concessi a terzi in uso o comodato. L'Amministrazione finanziaria ha individuato gli immobili strumentali per natura in quelli che fanno parte dei gruppi catastali B, C, D ed E, nonché nelle unità immobiliari classabili in A/10 (uffici). Va da sé che tale classificazione (riferimento agli immobili A/10) deve risultare dalla concessione edilizia, anche se ottenuta in sanatoria. Vanno infine considerati come strumentali quegli immobili che vengono indicati all'articolo 95, comma 2, ultimo periodo del DPR 917/1986: si tratta dei fabbricati che vengono concessi in uso ai dipendenti che, per esigenze di natura lavorativa, abbiano trasferito la propria residenza nel territorio comunale ove svolgono la propria prestazione.



Dal 26 giugno 2013 il DL 83/2012 ha introdotto particolari novità nel trattamento Iva sia delle locazioni sia delle vendite e cessioni di immobili.

Nel caso della vendita di Fabbricato strumentale da soggetti titolari di partita Iva a soggetti privati si applica l'aliquota Iva in misura ordinaria a meno di per rispettare i casi previsti per l'applicazione dell'aliquota ridotta di cui al numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III del DPR 633 del 1972.

Il Reverse Charge nelle compravendite immobiliari

Il regime del reverse Charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA ogni qual volta ci si trovi di fronte a casi di cessioni immobiliari con opzione IVA.



LA TABELLA DI SINTESI DEL TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE DI IMMOBILI

TIPOLOGIA IMMOBILE	VENDITORE	ACQUIRENTE	QUANDO	IVA	IMPOSTA		IMPOSTA CATASTALE
					REGISTRO	IPOTECARIA	
Vendita di Fabbricati da abitativi	Privato senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	2%	200	200
Vendita di Fabbricati da abitativi	Privato senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	9%	50	50
Vendita di Fabbricati da abitativi	Impresa di costruzione	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	4%	200	200	200
Vendita di Fabbricati da abitativi	Privato senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	esente Iva	2%	50	50
Vendita di Fabbricati da abitativi	Soggetto titolare di partita Iva (No Impresa di costruzione)	con agevolazioni prima casa		esente Iva	2%	50	50
Vendita di Fabbricati da strumentali	Privato senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa			9%	50%	50%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con legge tupini	10%	200%	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con interventi di recupero	10%	200%	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente	22%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con legge tupini	10%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con interventi di recupero	10%	200	3%	1%



Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	22%	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	esente Iva	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	senza opzione per imponibilità Iva	esente Iva	200	3%	1%
Vendita di Fabbricati da strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	con opzione per imponibilità Iva	22%	200	3%	1%

Se la cessione avviene dopo cinque anni nulla cambia rispetto all'esempio visto sopra ai fini del registro e delle ipocatastali, ma il regime Iva diventerà quello di esenzione salvo opzione come anche nel caso in cui il venditore è un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore.

Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

In Locri , 10/10/2019

**il C.T.U.
Arch. Beatrice Bruzzi**



ALLA PRESENTE SI ALLEGA:

1. ALLEGATI PARTE 1 DI 3:

ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE dal 19/06/1999 al 19/06/2019

particella n.307 del foglio n.28 del Comune di Ardore.

ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

2_1) EDM P.LLA 307_fg 28

2_2) VISURA STORICA CATASTALE P.LLA 307_fg 28

2_3) PLANIMETRIA CATASTALE P.LLA 307_fg 28

ALLEGATI_3: INDAGINE URBANISTICA:

3_1) ISTANZE DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI PROT. n.6704 del 09-07-2019 E PROT. n.8646 del 10-09-2019

3_2) ELABORATI pratica edilizia n.1281/90_Concessione di Costruzione n.5320 del 09/04/1991 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra ad uso capannone industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".

3_2_a) Concessione di Costruzione n.1281/91

3_2_b) Nulla Osta Genio Civile Concessione di Costruzione n.1281/91

3_2_c) Verbale Commissione Edilizia n.3 dell'11/03/1991

3_2_d) Relazione Tecnica

3_2_e) Disegni di progetto

2. ALLEGATI PARTE 2 DI 3:

ALLEGATI_3: INDAGINE URBANISTICA:

3_3) ELABORATI pratica edilizia n.1644/96 relativa alla richiesta di Concessione di Costruzione n.24 del 14/06/1996 per "Completamento di un fabbricato industriale (foglio 28_particelle n.119 e 120)".

3_3_a) Concessione di Costruzione n.241/96

3_3_b) Richiesta di Accertamento dei Carabinieri dell'11/09/2001

3_3_c) Certificato di Conformità dell'11/10/2001 in risposta alla nota dei Carabinieri dell'11/09/2001

3_3_d) Relazione Tecnica

3_3_e) Disegni di progetto

3_3_f) Richiesta di proroga Concessione di Costruzione 24/96

3_3_g) Proroga della Concessione di Costruzione 24/96

3_4) Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione del muro di recinzione delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prof. n. 1472 del 10/03/2000.

3_5) Comunicazione di "Cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo di un fabbricato industriale sito in C/da Nucara" prof. 6773 del 13/11/2002.

3_6) Denuncia di Inizio di Attività edilizia relativa alla realizzazione delle cabine elettriche a servizio dell'attività all'interno delle particelle di proprietà della Società S.r.l. prof. n. 144 del 10/01/2003.

3_7) Certificato di destinazione d'uso del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 26/06/2001.



3_8) Certificato di Conformità ai vincoli urbanistici del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 06/10/2008.

3_9) Certificato di destinazione d'uso del fabbricato realizzato con Concessioni di Costruzione n.5320/91 e 24/96 rilasciato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore in data 17/07/2012.

3_10) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_11) CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI VINCOLI URBANISTICI E DI ASSENZA DI VINCOLI STORICI/ARTISTICI/ALBERGHIERI/CENSO/LIVELLO/USO CIVICO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA RILASCIATO AL SOTTOSCRITTO CTU IN DATA 19_07_2019 DAL RESPONSABILE DELL'UTC.

3_12) ESTRATTO DEL P.R.G. ED N.T.A. DEL COMUNE DI ARDORE ATTUALMENTE IN VIGORE ED ESTRATTO DEL REDIGENDO P.S.C. DEL COMUNE DI ARDORE.

3. ALLEGATI PARTE 3 DI 3:

ALLEGATI_4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGO DEL 03.09.2019): figure da 1 a 42.

ALLEGATI_5: CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETÀ S.r.l.s. registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13.02.2014 al n. 288 serie terza.

ALLEGATI_6: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI

6_1) COMUNICAZIONE DELL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE PROT.8649 DEL 10_09_2019.

6_2) PROSPETTO FORNITO DALL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE SULLA POSIZIONE IMU DEL CONTRIBUENTE AL 10-09-2019

6_3) PROSPETTO FORNITO DALL'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI ARDORE SULLA POSIZIONE TASI DEL CONTRIBUENTE AL 10-09-2019

ALLEGATI_7: RILIEVO PLANIMETRICO DEL 03_09_2019

7_1) PIANTE PIANO TERRA

7_2) PIANTE PIANO PRIMO

ALLEGATI_8: ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE PROT. 0054743 DEL 16/07/2019

ALLEGATI_9: VERBALE DI SOPRALLUOGO E VERBALE DI CONSEGNA CONTRATTO DEL 03/09/2019

