

- 3) **ALLEGATO (B) 3a** Fascicolo delle visure catastali.
- 4) **ALLEGATO (B) 3b** Fascicolo delle visure storiche catastali.
- 5) **ALLEGATO (B) 4** Mappale n. 4331 del 01/02/2000 della part. n. 18 fig. n. 18.
- 6) **ALLEGATO (B) 5a** Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 7) **ALLEGATO (B) 5b** Norme tecniche di Attuazione Zona B.
- 8) **ALLEGATO (B) 5c** Norme tecniche di Attuazione Zona E
- 9) **ALLEGATO (B) 6** Mappale dell'accorpamento part. n. 49 e 50 del foglio n. 18.
- 10) **ALLEGATO (B) 7** Preventivo della Calabria Maceri.
- 11) **ALLEGATO 1*(B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 7411, R.P. 6139, del 22/03/1995.
- 12) **ALLEGATO 2*(B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 23992, R.P. 19870, del 13/10/1995.
- 13) **ALLEGATO 3 (B) 8** Nota di iscrizione, R.G. 23993, R.P. 2335, del 13/10/1995.
- 14) **ALLEGATO 3bis (B) 8** Nota di iscrizione, R.G. 21070, R.P. 2203, del 18/09/2015.
- 15) **ALLEGATO 4 (B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 23994, R.P. 1987, del 13/10/1995.
- 16) **ALLEGATO 5 (B) 8** Nota di iscrizione, R.G. 12660, R.P. 1540, del 23/06/1998.
- 17) **ALLEGATO 6*(B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 9393, R.P. 7503, del 30/04/2002.
- 18) **ALLEGATO 7*(B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 11564, R.P. 8569, del 30/04/2003.
- 19) **ALLEGATO 8 (B) 8** Nota di iscrizione, R.G. 12260, R.P. 4812, del 29/03/2005.
- 20) **ALLEGATO 9 (B) 8** Nota di iscrizione, R.G. 49768, R.P. 18141, del 19/12/2005.
- 21) **ALLEGATO 10 (B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 15757, R.P. 10975, del 14/05/2008.
- 22) **ALLEGATO 11 (B) 8** Nota di trascrizione, R.G. 9555, R.P. 6890, del 15/04/2013.
- 23) **ALLEGATO (B) 9** Ispezione ipotecaria (ispezione CS 33274/4 del 2015).
- 24) **ALLEGATO (B) 10** Ricevuta di lettura di 4 formalita' presso l'Agenzia delle Entrate:
Tr. n. 89973 del 1975, Tr. n. 32060 del 1972, Tr. n. 46711 del 1973,
Tr. n. 88655 del 1966.
- 25) **ALLEGATO (B) 11** Nota di trascrizione, R.G. 1635, R.P. 1539, del 15/01/1992.

QUADRO GENERALE DELLA VALUTAZIONE RELAZIONE (B)

A questo punto si riporta l'importo della somma totale della stima della parte di perizia (B) :

€. 461.027,00

(Diconsi €. Quattrocentosessantunomilaeventisette,00).

PARTE DELLA PERIZIA IMMOBILE (BB)

RELAZIONE DI STIMA A RIGUARDO DELLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 18 (BB)
OGGETTO DI RISERVA DEL G.E. GIA' IN PRECEDENZA MENZIONATA E QUI RICHIAMATA
CON LE INDICAZIONI GIÀ ATTRIBUITE.

Si fa presente che per snellire il lavoro qui esposto gli allegati già presenti nella relazione parte (B) in questa parte di relazione (BB) vengono richiamati con la stessa sigla progressiva.

- 2) (BB) -foglio n. 18, part. n. 329 -(Allegato (B) 3a-3b, fascicoli visure catastali)

PREMESSA CON RICHIAMO DELLA NOTA DI RILIEVO A RIGUARDO DEL PRIMO QUESITO PERIZIA (B)

A questo punto sarà esaminata e valutata con la sigla (BB) la particella n. 329 foglio n. 18 del comune di S. Vincenzo la C. la quale è una particella derivata dal frazionamento (Allegato n. (B) 4), che è stata oggetto del 1° quesito posto dal sottoscritto CTU al G.E e quindi individuata come bene facente parte dei beni pignorati per effetto del provvedimento avvenuto a seguito dello scioglimento della riserva del G.E. del 28/02/2017 e trasmessa al sottoscritto in data 10/11/2017 mediante pec. (Allegato n. 7i)

Inoltre il bene in considerazione formerà anche un lotto indipendente dagli altri immobili compresi nella parte di perizia (B).

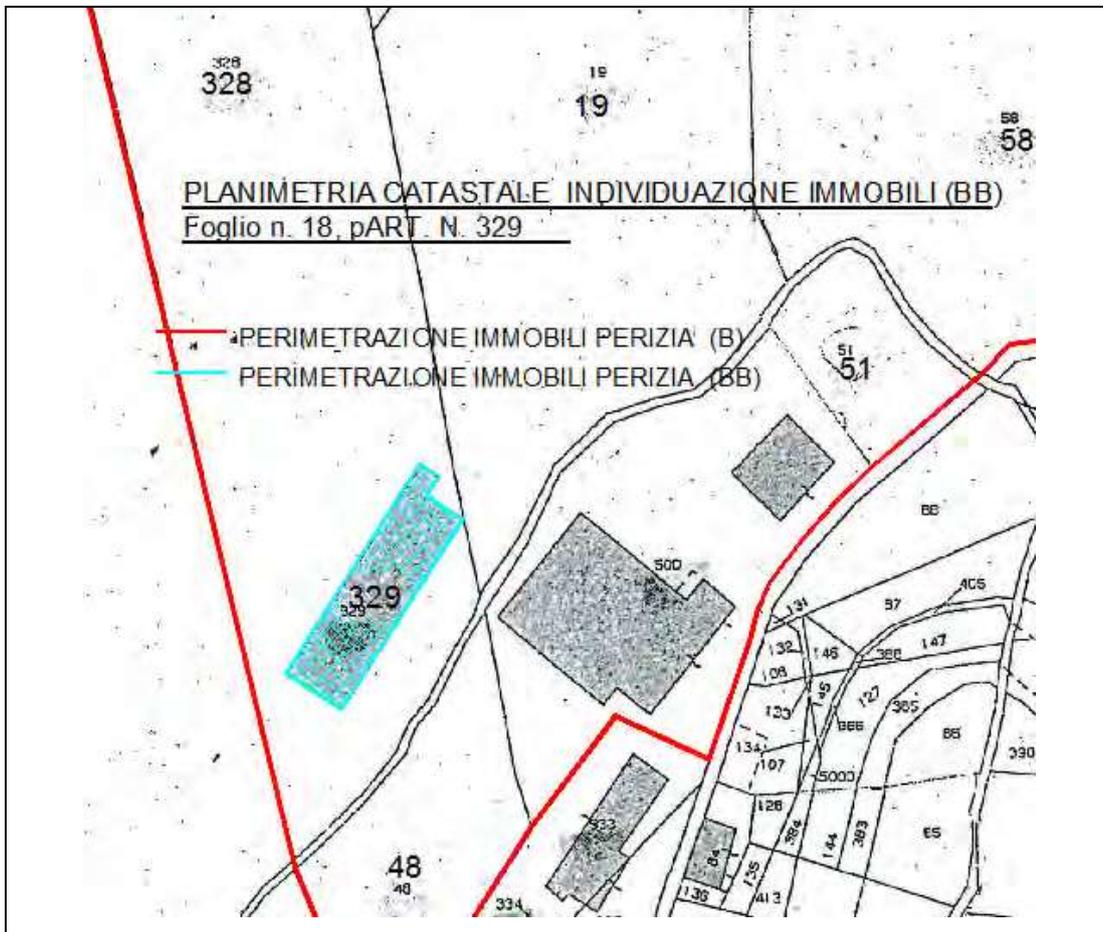
ESPOSIZIONE PERIZIA (BB)

- **QUESITO 1)** - *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - 26) ubicazione;
 - 27) caratteri generali e tipologici;
 - 28) estensione;
 - 29) identificazione catastale;
 - 30) confini;
 - 31) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - 32) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore / i ovvero a terzi;
 - 33) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

- RISPOSTA AL QUESITO 1)

-UBICAZIONE DEL BENE:

PLANIMETRIA CATASTALE. D'INSIEME DI PARTE DELL'AZIENDA AGRICOLA DI ██████████ CON EVIDENZIATA LA PART. 329 (CAPANNONE (BB) SITA IN LOCALITA' PRIOLI DI S. VINCENZO LA C.



LA PRESENTE COROGRAFIA NON E' IN SCALA ED E' ALLEGATA CON PIU' DETTAGLI NEL FASCICOLO DEGLI ALLEGATI COME -ALLEGATO (BB) 1

La particella pignorata riguarda un fabbricato ubicato in località Prioli che ricade catastalmente nel foglio n. 18 del comune di S. Vincenzo la C. (CS), il quale foglio include anche la contrada Prioli, parte di tale foglio con evidenziata la particella interessata, è sopra riportato ed incluso anche negli Allegati come. **(Allegato n. (BB) 1)**

Il territorio del foglio catastale adesso menzionato riguarda la zona comunale più a valle di conseguenza il bene oggetto della presente perizia è ubicato: nella zona con meno altitudine dell'agro comunale, gode di un clima temperato, è prossimo alla Strada Provinciale n. 95 che collega la SS. 19 con il centro abitato comunale, ed è servito dalla stradina comunale Prioli, vedi anche immagine satellitare (Google), sotto riportata ed inclusa negli allegati come, **(Allegato n. (BB) 2)**

La contrada Prioli è un piccolo agglomerato residenziale servito da tutte le infrastrutture primarie (acqua, luce, telefono, ecc.), i cui abitanti, in prevalenza un tempo erano dediti all'agricoltura, oggi sono occupati in varie attività quali vanno dall'impiego in enti pubblici o attività private, al lavoro con aziende di vario tipo o lavoro autonomo, ecc.

-CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI:

Il bene in considerazione riguarda una particella catastale interamente occupata da un fabbricato-capannone composto da due corpi di fabbrica di cui uno più grande a pianta rettangolare regolare ed uno più piccolo a pianta quadrata attaccato al primo e posizionato, rispetto a questo, su uno dei due lati corti con esattezza accanto all'ingresso principale. Il terreno su cui sorge è quasi pianeggiante ed è servito da una stradina in terra battuta posizionata su altre particelle confinanti incluse comunque nello stesso pignoramento e quindi dello stesso proprietario, tale stradina è al servizio di tutte le particelle che attraversa e si immette nella strada comunale via Prioli, prima richiamata, e quindi nella Strada Provinciale n. 95.

VISTA D'INSIEME DEI BENI INTESTATI A ██████████ SITI IN LOCALITA' PRIOLI DI S. VINCENZO LA C.
(Google)



LA PRESENTE COROGRAFIA NON E' IN SCALA ED E' INCLUSA PIÙ DETTAGLIATAMENTE NEL FASCICOLO DEGLI ALLEGATI COME - ALLEGATO -(BB) 2

-ESTENSIONE DELL' IMMOBILE (BB)

Il bene è formato dalla particella catastale n. 239 ricadente sul foglio n. 18, la quale particella deriva dalla part. n. 18 espressa nel pignoramento sulla quale è stato accatastato il fabbricato –capannone, da ciò in catasto, sopprimendo la particella n. 18, sono derivate due nuove particelle che sono: part. n. 328 di mq. 18.087, e n. 329 di mq.763 , rimanendo invariata l'estensione totale.

-INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEL BENE (BB) INCLUSO NEL INSIEME (B) MA INDIPENDENTE DA ESSO.

(Allegato n. (B) 3, fascicolo delle visura catastali)

La particella n. 329 che riguarda la parte di perizia **(BB)**, che sarà adesso esaminata e stimata, risulta occupata integralmente da un manufatto edile il quale fabbricato coincidente perfettamente con la particella n. 329, è situata all'interno della particella n. 328 di conseguenza è confinata per tutti i lati dalla stessa particella n. 328 di proprietà ██████████ che è presente tra i beni pignorati.

- L'INDIVIDUAZIONE CATASTALE CON LE EVENTUALI VARIAZIONI E LA DESCRIZIONE.

- foglio n. 18, part. n. 329 **-(Allegato (B) 3, visure catastali)**

Foglio n. 18, Part. n. 18	particella soppressa con il tipo mappale n. 4331/2000 istanza protocollo n. 184291/09 che ha generato le part. 328-329 (La prima delle due è stata già esaminata in precedenza con la sigla (B)).
---------------------------	---

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO È RIPORTATA DELLA part. 18

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddita
n 18	n 329	1	D/7	1	763 mq	€. 2.886,90

VISURA CATASTALE nuova particella

Descrizione e notizie in generale.

Nel sopralluogo effettuato ho constatato che l'immobile consiste in un capannone con asse longitudinale Sud-Ovest Nord-Est di discrete dimensioni, mq. 763 per un'altezza di 4.40 all'imposta delle capriate. È composto da un corpo (ml. 5,50 x 5,50) quadrato più piccolo attaccato ad un corpo (ml. 50,50 x 14,50) rettangolare più grande, la pianta del fabbricato rilevata e disegnata dal sottoscritto corrisponde pienamente con quella catastale (**Allegato n. (BB) 4a**), realizzato con struttura portante interamente in metallo (pilastri e capriate in tralicci leggeri), ancorata su una base-fondazione in calcestruzzo armato, la copertura è realizzata con doppio strato di fogli di lamiera grecata e coibentata montata su correnti anch'essi in metallo. È provvisto di adeguate: porte verso l'esterno tutte realizzate in metallo leggero le quali alcune di notevole dimensione, le finestre sono in ferro e vetro, mentre le poche porte interne sono in legno tipo comune.

Nel corso del sopralluogo si sono effettuati dei punti di analisi tecnico-visivi per le condizioni statiche e generali del fabbricato-capannone, da queste è risultato che il manufatto non presenta evidenti segni di lesioni o cedimenti e la struttura nel suo insieme, la si può ritenere, stabile ed idonea alle funzioni preposte, pur mostrando leggeri segni di abbandono dovuto soprattutto a un livello non proprio ottimale di livello di manutenzione.

Il fabbricato come detto prima è composto da due corpi di fabbrica: il più grande, capannone, quasi tutto libero da ingombri interni, cioè con interno ad esso solamente un locale realizzato con pareti in muratura leggera con altezza ml 3,00, mentre il corpo di fabbrica più picco è realizzato in muratura leggera con copertura anch'esso in lamiera grecata a doppio strato con unica pendenza, in questo locale sono ricavati una stanzetta ed un locale servizio W.C.

L'intero manufatto:

- È rifinito con intonacato grezzo ed il pavimento è a quadroni in battuto di cemento al quarzo tipo industriale;
- È fornito di impianto elettrico realizzato secondo le norme vigenti in materia (vedi certificazione di agibilità) ma allacciato alla casa di abitazione del proprietario la quale non è molto distante;
- È fornito di impianto d'allarme con sirena;
- È fornito di impianto idrico allacciato alla rete comunale;
- È fornito di fossa Imhoff per lo smaltimento delle acque reflue;
- Il locale adibito a servizio W.C. è piastrellato con maioliche tipo comune e fornito di antibagno, gli impianti sono collegati: alla rete idrica comunale quella bianca, e alla fossa Imhoff quella nera.

Intorno ad esso per tutti i lati esiste un percorso carrabile il quale si espande a tipo piazzale nella zona dell'ingresso principale ed è collegato col la stradina in terra battuta con la quale si accede. Da precisare che: il percorso intorno al capannone, il piazzale antistante l'ingresso, e la stradina di accesso sono posizionate in altre particelle catastali dello stesso proprietario ed incluse nella presente procedura di esproprio forzato.

Si asserisce che le misure catastali corrispondono alla misurazione eseguita dal sottoscritto nel corso del sopralluogo e si riporta qui di seguito la pianta catastale dell'immobile fabbricato-capannone, la quale piantina è anche inclusa negli allegati con la sigla **(Allegato n. (BB) 4b)**.



DALL'INTERNO L'INGRESSO PRINCIPALE



IL LOCALE INTERNO

FOTO DELL'ESTERNO DEL CAPANNONE



LATO NOED-EST CON L'INGRESSO PRINCIPALE



LATO SUD-OVEST CON LOCALE SERVIZI



Confini.

È confinante per tutti i lati con la particella 328 di proprietà dello stesso [REDACTED]

Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

- È piena proprietà del debitore con diritto del 1/1.
- La particella originaria è stata Trasferita per Atto di Compravendita del notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED]

(Allegato 2* (B) 8)

Vincoli locativi.

È libero ed attualmente è utilizzato dal proprietario come deposito di materiale vario per cui non esiste alcun tipo di vincolo locativo.

Situazione urbanistica.

Dalle informazioni avute dall'Uff. Tecnico comunale di S. Vincenzo la Costa risulta che lo strumento urbanistico vigente è un Piano di Fabbricazione approvato con decreto del presidente della Regione Calabria n. 596 del 11/11/0998, ed adottato dal comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/12/98, ed a oggi non ci sono state variazioni, ed in base a tale strumento urbanistico mi si è rilasciata la certificazione che la particella n. 329 del foglio n. 18 trattasi di fabbricato rurale (catastralmente riportato "C/03") e ricade per intero in Z.T.O. "E" Zona Agricola. **(Allegato n. (B) 5).**

QUESITO 2) – *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

• **RISPOSTA AL QUESITO 2)**

L'immobile analizzato nella presente perizia (BB) riguarda un fabbricato intestato a [REDACTED], costruito con struttura portante in metallo, censito in catasto con la part. n. 329 del fog. n. 18, realizzato con Concessione Edilizia n. [REDACTED] (**Allegato n. (BB) 5**), è munito di Autorizzazione di Agibilità del [REDACTED], (**Allegato n. (BB) 6**), dalla quale si evince che:

- Il Certificato di Collaudo Statico delle strutture redatto dall'ing. Giovanni [REDACTED] scritto all'Albo Provinciale di Cosenza, ai sensi dell'art. 7 della legge 05/11/1971, n. 1086 e deposito ai sensi dell'art. 4 della legge 13/03/88, n. 68 presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza;
- La dichiarazione di iscrizione al Catasto con attestazione di avvenuta presentazione in data 01/02/2000;
- Il certificato di Conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente in materia rilasciato dall'impresa Aceto Giuseppe di Rende esecutrice dei lavori medesimi, in data 21/10/99, iscritto al R.D. della provincia di Cosenza al n. 98143;
- La Dichiarazione del tecnico D.L. in merito alla Certificazione di Prevenzione Incendi, (richiamato nella Concessione Edilizia);
- La Dichiarazione del tecnico D.L. in merito alla certificazione dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, (richiamato nella Concessione Edilizia);
- La Relazione tecnica ed Elaborati Grafici sulle modalità di scarico dei bagni e latrine, (richiamato nella Concessione Edilizia);
- La Dichiarazione del tecnico D.L. ai sensi del D.P.R. 425/94;
- I locali in argomento sono stati realizzati conformemente alla C. Edilizia già citata.

Dalla quale, ancora si evince, che: il manufatto era destinato ad attività zootecnica (ovile).

Successivamente il 23/03/2009, prot. n. 897, cat, 06, cl. 03, viene prodotta una Denuncia di Inizio Attività Asseverata dal Progettista [REDACTED] per opere edili che non comportano variazioni strutturali ed aumenti di volumetria ma opere attinenti alla variazione di destinazione d'uso dei locali da ovile a laboratorio artigianale per la trasformazione di prodotti agricoli. (**Allegato n. (BB) 7**). Tale pratica dall'indagine effettuata all'Uff. Tecnico comunale, non ha avuto seguito, intanto, comunque il proprietario, nello stesso periodo, ha effettuato in Catasto la variazione di destinazione d'uso da C/6 a D/7 per cui oggi il fabbricato necessita di una Sanatoria in Catasto che consiste nel percorso inverso cioè riportare la destinazione d'uso della particella catastale da D/7 a C/6.

N.B. Tale pratica dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato per cui comprova un costo che in linea di massima incluso le spese da affrontare in Catasto sono: €. 1.500,00

- **QUESITO 3)** – *Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l’immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e certificare la regolarità della documentazione di cui all’art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*
- **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

L’immobile per come già ampiamente esposto è derivato dal frazionamento- accatastamento dichiarato in Catasto con denuncia n. 4331 del 01/02/2000 la quale pratica prevede la soppressione della part. 18 del foglio 18 e la formazione delle: part. 328 di mq. 18.087 assegnata al Catasto Terreni, e **part. 329 di mq. 763 assegnata al Catasto Fabbricati. (Allegato n. (B) 4).**

Da ciò il sottoscritto per rispondere al 3° quesito a riguardo dell’immobile in considerazione, mi sono recato presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate ed ho richiesto la visura di Ispezione Ipotecaria dell’elenco delle formalità di questa nuova particella. Sulla copia che mi è stata fornita si legge testualmente “NON È STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA” **(Allegato n. (BB) 8)**, da ciò si deduce che, non ci sono state note di trascrizione o altro documento pregiudizievole riferito alla particella in considerazione, per cui per non aggravare di ulteriori spese, ho confrontato i documenti attinenti già in mio possesso ed inseriti nella **perizia (B)**, il cui elenco dell’ispezione ipotecaria delle formalità **(Allegati (B) 9)**, e quindi ho stilato qui appresso l’elenco delle formalità attinenti, non modificando le sigle già assegnate, completando il tutto con la ricostruzione dei passaggi di proprietà.

- **(Allegato 2* (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di [REDACTED] [REDACTED] r [REDACTED] -Atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED], rogante il Not. [REDACTED], presentazione n [REDACTED] [REDACTED], (per l’acquisto di immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, per la quota di 1/1).**
 - **Allegato 3 (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di Carical, Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania spa sede Cosenza, contro [REDACTED] Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato del 11/10/1995, repert. n [REDACTED], rogante il Not. L [REDACTED] [REDACTED], presentazione n [REDACTED], (per la concessione di un mutuo ventennale di £. 45.000.000, tasso interesse semestrale 13,05% , totale £. 90.000.000, gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 13, 44, 48, 17, 19, 50, 52, per il diritto di proprietà 1/1).**
- Documenti successivi correlati:
- Annotazione presentata il 29/11/1995, R.P. 2114, R.G. 27855, EROGAZIONE A SALDO

- **(allegato 3 bis (B) 8) –Nota di iscrizione a favore di Intesa S. Paolo s.p.a. sede Torino, contro [REDACTED], Ipoteca in rinnovazione, derivata da Ipoteca volontaria per garanzia di mutuo condizionato, (formalità di riferimento Numero R. P. 2335 del 13/10/1995, richiedente Consit Italia per Intesa Sanpaolo, rep 161856, rogante il Not. [REDACTED] [REDACTED], (per la concessione a garanzia di mutuo condizionato di €. 23.240,56, tasso d’interesse semestrale 13,50%, totale €. 46.481,12, gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, 19, 50, 52, per il diritto di proprietà 1/1).**
- **(Allegato 4 (B) 8) -Nota di trascrizione a favore di Regione Calabria sede Catanzaro, contro [REDACTED] – Costituzione di vincolo di indivisibilità, del 11 [REDACTED], rogante il Notaio [REDACTED], presentazione [REDACTED] [REDACTED], (gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n. 18, 44, 48, 17, per la quota di 1/1).**
- **(Allegato 9 (B) 8) -Nota di iscrizione a favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Vincenzo la C. (CS), contro [REDACTED] altri partecipanti nella stessa operazione, - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico, del [REDACTED], rogato dal [REDACTED], presentazione n [REDACTED] [REDACTED], (per la concessione di mutuo quindicennale di €. 1.400.000,00, tasso di interesse annuo 4,5% , spese 1.400.000,00 , totale 2.800.000,00 , gravante sugli immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. n.18, 48, 267, 268, 19,50, 52, 49, 20, 21, 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1, ed altri immobili intestati ad altri soggetti che rientrano nel presente procedimento giudiziale).**
- **(Allegato 11 (B) 8) –Nota di trascrizione contro, tra altri, [REDACTED], -Atto Esecutivo, Verbale di pignoramento immobili, del [REDACTED], Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza, presentazione n [REDACTED], in favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa, (Immobili pignorati, -comune di S. Vincenzo la C. (CS) , foglio 18 part. 18 , 48, 267, 268, 19, 49, 50, 52, 20, 21, 51, 58, per il diritto di proprietà 1/1, l’Atto esecutivo comprende anche altri immobili intestati ad altri soggetti)**

Dai documenti di causa le particelle oggetto della procedura di espropriazione immobiliare intestati a [REDACTED] hanno la seguente provenienza:

- Le part. (328, 329 ex 18) , 48, (267,268, ex 17), del foglio 18, fino al 11/10/1995, figurano di proprietà [REDACTED], fino al 03/03/1975.

- Con atto di divisione del [REDACTED] rogante Notaio [REDACTED] [REDACTED] 5, trascritto il [REDACTED], [REDACTED] nato a S.

Vincenzo la [REDACTED] riceveva da [REDACTED] le part. 18,48,17, adesso espresse. (b)1.

(Essendo un atto trascritto prima del 18/12/1990, anno di meccanizzazione dell'Agenzia delle Entrate, io personalmente ho preso visione nell'ufficio preposto riportando i dati e non richiedendo le copie perché esose ma qui accertato dalla visura di lettura n. 2947/2224 del 26/05/2015). **(Allegato (B) 10 -copia della visura per la lettura delle formalità).**

- Le part. (328, 329 ex 18) , 48, (267,268, ex 17), del foglio 18, figurano di proprietà [REDACTED]

- Con atto di compravendita del 11/10/1995, a favore di [REDACTED] rogante il Notaio [REDACTED], presentazione [REDACTED], (per l'acquisto di immobili siti nel comune di S. Vincenzo la C. identificati in Catasto al foglio n. 18 part. (328, 329 ex 18) , 48, (267,268, ex 17), per la quota di 1/1).

Da quanto esposto si asserisce che quanto riportata nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio [REDACTED] corrisponde ai documenti in mio possesso.

- **QUESITO 4)** – *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

- **RISPOSTA AL QUESITO 4)**

Per la determinazione del valore di mercato del bene ricadente nella presente relazione **(BB)**, intestato a [REDACTED], come affermato all'inizio di questa parte della relazione, è ubicato in località Prioli dell'agro comunale di S. Vincenzo la Costa, riguarda un immobile sito in zona agricola e classificato in Catasto D/7, (sigla non compatibile con terreni agricoli), al servizio dell'agricoltura ed è di esclusiva proprietà del soggetto poc' anzi richiamato.

Al fine di avere un quadro generale completo del bene oggetto di stima è bene che questo venga intercalato e rapportato nel territorio di appartenenza che fin qui è stato già affrontato e qui appresso meglio approfondito, determinando gli *indicatori di merito*, dei quali:

Gli *indicatori di merito in positivo* sono:

- La località Prioli è situata nella zona più a valle del territorio di S. Vincenzo la C. a metà percorso della limitrofa strada provinciale n. 95 denominata strada Santa Maria di Settimo che congiunge il comune con la località più a valle denominata Settimo che è a poca distanza da Cosenza.

- La strada adesso richiamata la si può considerare arteria primaria in quanto è di recente costruzione quindi abbastanza larga e con curve ad ampio raggio, di conseguenza per mezzo di questa sono facilmente e comodamente raggiungibili le importanti località limitrofe di: Cosenza km. 15, la

località Quattromiglia di Rende dove sono ubicati lo svincolo autostradale e lo scalo ferroviario km 9, e la località Arcavacata dove è ubicata l'Università della Calabria km. 12.

- Ed ancora è su questa strada che orbitano una infinità di aziende di varia entità, di piccoli e medi centri commerciali, di ristoranti di piccole e grandi entità, di attività di vario genere che sono utili agli abitanti e migliorano la qualità di vita del posto.

- Il territorio a valle del comune di S. Vincenzo la C. nonostante la crisi attuale è interessato da un discreto sviluppo: demografico, economico ed edilizio, e di insediamenti aziendali di varia natura quali nel ramo agricolo, commerciale ed industriale.

Gli indicatori di merito in negativo sono:

- La pratica da realizzare in Catasto per il passaggio della destinazione d'uso da D/7 alla originaria C/6
- Il pratica mirata alla regolarizzazione della via di accesso con il relativo piazzale antistante con un mappale da denunciare in Catasto.
- Il livello non proprio ottimale del grado di manutenzione dell'immobile-capannone.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile – fabbricato-capannone esistono in letteratura diversi metodi.

Uno dei più utilizzati è la stima sintetica per confronto con l'interazione degli indicatori di merito.

Adottando la stima adesso espressa il probabile valore di mercato dell'immobile – fabbricato-capannone in considerazione si determina mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e con l'interazione anche degli indicatori di merito.

Oltre a quanto adesso esposto, si è fatto riferimento alla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona avvalendomi delle notizie ed informazioni di colleghi che operano nella zona, rapportando tali notizie anche alle informazioni ricevute da agenzie e soprattutto da persone che hanno un ruolo attivo di mediazione sulle compravendite di immobili nella zona.

Inoltre si sono presi come riferimento anche i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio.

CONCLUSIONE

Per tutto quanto fin qui esposto, a riguardo del valore di mercato riferito al immobile analizzato in questa parte della perizia indicata con la sigla (BB), si è giunti alla seguente determinazione:

Dall'indagine di mercato e l'analisi svolta nel circondario di appartenenza, i prezzi unitari per il bene oggetto di stima, e sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra:

€. 300,00/mq. a 350,00 / mq. –per superficie lorda di locale immobile-capannone

I valori di mercato individuati si riferiscono a beni analoghi della stessa zona, liberi e con simile stato di conservazione.

Rapportando i parametri adesso espressi ai beni oggetto di stima il sottoscritto ritiene congruo attribuire il seguente valore unitario:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato):

€. 320,00/mq. – per superficie lorda di locale immobile-capannone.

(diconsi €. Trecentoventi,00/mq.)

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie si può determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del immobile-capannone:

mq. 763 x € 320,00 = €. 244.160,00.

(Diconsi €. Duecentoquarantaquattromilacentosessanta,00)

- **QUESITO 5)** – *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

- **RISPOSTA AL QUESITO 5)**

Per il bene incluso nella presente parte di stima individuata con la sigla (BB) si suggerisce la vendita in un unico lotto.

- **QUESITO 6)** – *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I, V, A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

- **RISPOSTA AL QUESITO 6)**

Il regime fiscale a cui assoggettare l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto della presente stima è quello previsto dal “DI n. 104/2013 art. n. 26, pubblicato sulla G. U. 214 del 12/09/2013, che si innesca sul federalismo municipale (Dlgs 23/2011 art. 10)” nel quale dal 01/01/2014 l'Imposta di Registro per i non coltivatori diretti e non IAP a riguardo di terreni agricoli è dovuta nella misura del 12% del valore dell'immobile + €. 50 Imposta Ipotecaria + €. 50 Imposta Catastale.

Da considerare anche l'art. 18 commi 23 e 24 della Legge di Stabilità per l'anno 2014 che prevede per l'acquisto di terreni agricoli, effettuati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (IAP) e destinatari all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 c.c., potranno essere ancora invocate dal 1°

gen. 2014 le agevolazioni attualmente in vigore (pagamento delle imposte di registro e ipotecaria nella misura fissa di €. 200,00 e di quella catastale nella misura del 1% a favore di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti nella relativa gestione previdenziale.

In virtù di quanto sopra, ipotizzando non coltivatore diretto, essendo il valore stimato €. 37.270,00 il calcolo dell'Imposta sarebbe la seguente:

Valore stimato € 244.160,00 x 12% (Imposta di Registro) = €. 29.299,20 + €. 50 Imposta Ipotecaria + €. 50 Imposta Catastale, si ha un totale €. 29.399,20.

QUADRO GENERALE DELLA VALUTAZIONE (BB)

A questo punto si riporta l'importo della somma totale della stima della parte di perizia (BB) :

€. 244.160,00 - (Diconsi €. Duecentoquarantaquattromilacentosessanta,00)

N.B. Sono parte integrante del presente ELENCO ALLEGATI tutti gli allegati richiamanti nella presente perizia (BB) e già elencati nella perizia (B) .

ELENCO ALLEGATI PERIZIA (BB)

- 1) **ALLEGATO N. (BB) 1** ... Mappa catastale d'insieme;
- 2) “ “ **(BB) 2** ... Vista satellitare (da Google);
- 3) “ “ **(BB) 3** ... Visure catastali
- 4) “ “ **(BB) 4a** Pianta da rilievo;
- 5) “ “ **(BB) 4b** Pianta catastale;
- 6) “ “ **(BB) 5** Copia Concessione Edilizia;
- 7) “ “ **(BB) 6** ... Autorizzazione di Agibilità;
- 8) “ “ **(BB) 7** ... Denuncia Inizio Attività Asseverata;
- 9) “ “ **(BB) 8** ... Elenco dell'Ispezione Ipotecaria delle formalità.

QUADRO GENERALE DELLA VALUTAZIONE (B) + (BB)

A questo punto si riporta l'importo della somma totale delle stime delle due parti di perizia (B) e (BB), per cui si ha:

(B) €. 461.027,00 + (BB) €. 244.160,00 = €. 705.187,00.

(Diconsi €. Settecentocinquemilacentottantasette,00)
