

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**DEPOSITO  
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**PROC. N. 13/2021 R.G.E.I.**  
**AD ISTANZA DI \_\_\_\_\_**  
**NEI CONFRONTI DI:**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.**

**IL C.T.U.**  
**Geom. \_\_\_\_\_**

**-TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
SEZIONE I CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. [REDACTED] R.G.E.I.

nei confronti di:

**Giudice dell'Esecuzione:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Premesso che con ordinanza del 04 maggio 2021, il sottoscritto geom. \_\_\_\_\_ libero professionista, con studio tecnico in \_\_\_\_\_ veniva nominato dall'ill.mo Giudice dott. \_\_\_\_\_ Consulente Tecnico d'Ufficio nel Proc. N. \_\_\_\_\_ R.G.E.I., per la valutazione e la stima dei beni pignorati, che dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, come da decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene pignorato;  
oppure:
- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.  
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.  
Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, l'esperto dovrà procedere all'acquisizione dello stesso e nel caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire il certificato di matrimonio.  
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse in regime di comunione legale di beni ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.  
Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto a redigere la perizia secondo lo schema già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodante divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquisto;
- 9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;

- 10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico –artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;
- 12) Ad accertare se beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

## **PREMESSA**

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le visure e le planimetrie catastali dei suddetti beni (**Alleg. N. 01**).

Il giorno 19 del mese di luglio /2021, alle ore 10,15 previo avviso comunicato al custode giudiziario dott.ssa \_\_\_\_\_ a mezzo Posta certificata, il sottoscritto C.T.U. eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del contenzioso, siti nel Comune di Bisignano (CS), riguardante due appartamenti per civile abitazione e uno stabilimento industriale. (**Alleg. N. 02**).

Alle operazioni peritali erano presenti gli esecutati \_\_\_\_\_  
nonché il custode giudiziario \_\_\_\_\_

In tali circostanza, alla presenza continua dei presenti, procedevo alla ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti, al rilievo metrico delle prime due unità immobiliari e in parte, al rilievo metrico dello stabilimento industriale.

Eseguivo, altresì foto rappresentative sia della configurazione interna dei vani che di quella esterna dei fabbricati. (**Alleg.N. 03**).

Con successivo sopralluogo sono state completate le operazioni peritali.

### **Ciò premesso**

Il C.T.U. esaminato gli atti di causa e i rilievi eseguiti, presenta la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

#### **Risposta alla prima richiesta dei Quesiti**

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), nonché al controllo della Certificazione Notarile sostitutiva, redatta dalla dott.ssa

Nella documentazione consultata non vi sono documenti mancanti o inidonei, relativi ai beni pignorati e i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Sono stati acquisiti altresì presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di appartenenza i certificati storici di residenza e di matrimonio degli esecutati, nonché l'estratto dell'atto di matrimonio del convenuto \_\_\_\_\_ in quanto non depositati dal creditore precedente. (**Alleg. N. 04**).

Dal certificato dell'atto di matrimonio del sig. \_\_\_\_\_ a margine non risultano annotazioni. Dalla documentazione esaminata si è accertato che i primi due immobili pignorati e ubicati in Viale \_\_\_\_\_ risultano di piena proprietà al 500/1000 dei coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di cui è stato ad entrambi notificato il pignoramento.

Mentre per quanto riguarda il terzo immobile pignorato, ubicato in \_\_\_\_\_, risulta di piena proprietà 1000/1000 come bene personale dell'esecutato \_\_\_\_\_ pertanto non necessita di nessuna notifica di pignoramento al coniuge non comproprietario.

#### **Risposta al Quesito n° 01 (identificazione del bene...)**

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio le mappe censuarie, le planimetrie catastali e le visure storiche catastali, (**Alleg. N. 01**), non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Bisignano, provincia di Cosenza, Viale della \_\_\_\_\_ riguardano due appartamenti per civile abitazione e un Stabilimento industriale per la trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli "Oleificio".

#### **Identificazione degli appartamenti:**

Gli appartamenti fanno parte di un fabbricato in c.a. per civile abitazione che è composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un primo piano, da un secondo e terzo piano, più una soffitta.

Ciascun piano comprende due appartamenti, che si accede da un vano scala centrale condominiale, privo di ascensore.

Il fabbricato è ubicato in Viale \_\_\_\_\_

Il pignoramento riguarda l'appartamento del piano terra con relativa soffitta, e l'appartamento del piano terzo con relativa soffitta.

**Primo appartamento:**

La prima unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato sopra descritto, presenta un ingresso indipendente comunicante con un cortiletto esterno confinante con strada Provinciale Bivio Acri – Bisignano.

**Confini:**

L'immobile confina da un primo lato con vano scala condominiale, da un secondo lato con strada Provinciale e dal terzo e quarto lato con corte comune.

**Identificazione catastale:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 29, particella n. 136 sub/21, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 335,70;

**Indirizzo:**

Viale della Repubblica n. 167 piano: T-4

**Intestazione:**

- \_\_\_\_\_, per la quota di  
500/1000 di proprietà;  
- \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000 di proprietà.

**Secondo appartamento:**

La seconda unità immobiliare è ubicata al terzo piano dello stesso fabbricato, con accesso dal vano scala condominiale.

**Confini:**

L'immobile confina da un primo lato con vano scala condominiale, da un secondo lato con strada Provinciale e dal terzo e quarto lato con corte comune.

**Identificazione catastale:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 29, particella n. 136 sub/24, categoria A/2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 361,52;

**Indirizzo:**

Viale della Repubblica n. 167 piano: 3-4

**Intestazione:**

- \_\_\_\_\_ per la quota di  
500/1000 di proprietà;  
- \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000 di proprietà.

Per la vendita, i due immobili sopra descritti, non sono divisibili in lotti.

**Identificazione dello Stabilimento industriale:**

Lo stabilimento industriale è ubicato in Via Petrarella snc.

L'accesso allo stabilimento, si ha dalla strada Provinciale Bivio Acri-Bisignano, attraversando la corte di pertinenza con la quale lo stesso confina.

La struttura portante è in cemento armato, i solai di piano in latero-cemento.

Lo stabilimento è composto da un piano terra e da un primo piano, con annessa corte di pertinenza.

**Il piano terra** è costituito da un frantoio per la trasformazione delle olive e il stoccaggio di olio extra vergine d'oliva, dai locali tecnologici a servizio del frantoio, e da una tettoia aperta, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamiera grecata.

Uno di questi locali tecnici è stato adibito dall'esecutato a soggiorno cucina e a camera da letto, tale abuso edilizio, non costituisce un illecito urbanistico a condizione che venga ripristinato lo stato

d'uso originario del suddetto locale, che da progetto depositato doveva essere adibito all'imbottigliamento dell'olio.

**Il primo piano** è composto da due appartamenti per civile abitazione, più un terzo locale allo stato rustico.

Dal progetto esaminato di cui al Permesso di Costruire N. 10 del 3/03/2004, Pratica edilizia n. 17/2004, e con Variante in corso d'opera e di assestamento finale asseverata con DIA in data 20/04/2007 acquisita al protocollo n. 7069, Pratica edilizia n. 17/2004, (**Alleg. N. 05**), si è verificato che detto piano non rispetta il progetto originario di cui ai permessi sopra descritti, che prevedeva per detto piano: locali di amministrazione, laboratori, locali deposito scorte, ed alloggio custode. Pertanto, su tale piano è stato commesso un abuso edilizio, consistente nel cambio di destinazione d'uso dei locali tecnici che sono stati trasformati dal convenuto ad uso abitativo.

**Confini:**

L'immobile confina sui quattro lati con corte di pertinenza.

**Identificazione catastale:**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Bisignano al foglio di mappa n. 29, particella n. 440 sub/1, categoria D/7, rendita catastale € 9.525,00;

**Indirizzo:**

Viale della Repubblica snc piano: T-1

**Intestazione:**

proprietà 1000/1000.

**Per la Vendita, lo Stabilimento industriale può essere diviso in quattro lotti**, da come si evince dalla predisposizione di un progetto di separazione degli immobili, già divisi d'all'esecutato (**Alleg. N. 06**).

Si dovrà poi procedere alla redazione del frazionamento dei singoli lotti, all'aggiornamento delle planimetrie catastali ed eventualmente alla richiesta del permesso in sanatoria, per il cambio di destinazione d'uso dei locali tecnologici del primo piano.

Si provvederà a tali adempimenti solo su apposita autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

- 1) **Il primo lotto** è riferito al piano terra, adibito alla trasformazione delle olive "frantoio";
- 2) **Il secondo lotto** è riferito al primo appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano e posto sul lato Sud/Ovest;
- 3) **Il terzo lotto** è riferito al secondo appartamento per civile abitazione, ubicato al primo piano e posto sul lato Nord/Est;
- 4) **Il quarto lotto** è riferito ad un locale allo stato rustico, ubicato al primo piano e posto fra i due appartamenti sopra descritti..

**Risposta al Quesito n° 02 (sommatoria descrizione dei beni) - (Alleg. N. 06)**

**1° - Primo appartamento**

Il primo appartamento come già detto è ubicato a piano terra del fabbricato di Viale della Repubblica 167, la distribuzione interna dei vani si sviluppa attraverso un corridoio centrale con superficie netta di 17,00 mq, da cui si accede ai vari ambienti che risultano così suddivisi:

- un soggiorno con annesso caminetto e superficie calpestabile di 17 mq;
- una cucina con superficie calpestabile di 5,00 mq;
- un salone con superficie calpestabile di 29,00 mq;
- tre camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente di 29 mq, 11 mq e 16 mq;
- un bagno con superficie calpestabile di 6,00 mq;
- un ripostiglio con superficie calpestabile di 3,00 mq;

• due balconi con superficie calpestabile rispettivamente di 7,50 mq, che si affacciano sul lato posteriore dell'unità immobiliare.

La superficie totale netta dei vani è di 129,00 mq, esclusa la superficie dei balconi, l'altezza netta interna è di 2,95 metri.

Le rifiniture interne sono state realizzate impiegando materiali di prima scelta, ossia pavimenti dei vani in gres porcellanato e in segato di marmo, i rivestimenti dei bagni, della cucina e del ripostiglio in materiale ceramico.

Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio con tinteggiatura a pittura lavabile.

Le facciate esterne sono allo stato rustico e prive di intonaci.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un caminetto e da condizionatori a parete.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

La vendita dell'immobile non è soggetto a tassazione IVA.

## **2° - Secondo appartamento**

Il secondo appartamento è ubicato al terzo piano del fabbricato sopra descritto, è composto da:

• Un disimpegno che funge da ingresso e da un corridoio che dà accesso ai vari ambienti, la cui superficie calpestabile risulta di 21,00 mq;

• Un soggiorno con caminetto e stufa a pellet, superficie calpestabile 27,00 mq;

• Una cucina con superficie calpestabile di 25,00 mq;

• Tre camere da letto, la prima e la seconda con superficie calpestabile rispettivamente di mq 12,00, e la terza con superficie calpestabile di 18,00 mq;

• Due bagni con superficie calpestabile rispettivamente di mq 9,00 e mq 5,00;

• Un ripostiglio con superficie calpestabile di mq 5,00;

• Due balconi con superficie calpestabile rispettivamente di mq 8,00.

La superficie calpestabile complessiva dei vani risulta di mq 131,00, quella dei balconi di mq 16,00.

L'altezza netta dei vani è di m. 2,95.

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di ottima qualità, ossia pavimenti in gres porcellanato di prima scelta e segato di marmo, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane del tipo avvolgibile in plastica.

Le pareti interne e i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura lavabile.

Le facciate esterne si presentano allo stato rustico e prive di intonaci.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio, di un caminetto e da una stufa a pellet.

L'immobile nel suo insieme si presenta in ottimo stato di conservazione.

La vendita dell'immobile non è soggetto a tassazione I.V.A.

## **STABILIMENTO INDUSTRIALE**

Come già detto lo stabilimento industriale è ubicato in Via Petrarcella snc del Comune di Bisignano.

La struttura portante è in cemento armato, i solai di piano in latero-cemento.

Lo stabilimento è composto da un piano terra e da un primo piano, più soffitta non praticabile, con annessa corte di pertinenza esclusiva, che costituisce un ampio parcheggio per lo stesso stabilimento.



## **- Piano terra**

Il piano terra è costituito da un frantoio per la trasformazione delle olive e il stoccaggio di olio extra vergine di oliva, dai locali tecnologici a servizio dello stabilimento, e da una tettoia aperta, realizzata con struttura portante in ferro e manto di copertura in lamiera grecata.

Un locale tecnico attualmente è stato adibito dall'esecutato a soggiorno cucina e a camera da letto, tale abuso edilizio, potrebbe non costituire un illecito urbanistico a condizione che venga ripristinato lo stato d'uso originario del suddetto locale che da progetto depositato, doveva essere adibito all'imbottigliamento dell'olio.

Il frantoio è composto da un ingresso interno con superficie calpestabile di mq 52, che collega i vari locali così suddivisi:

- Locale area lavorazione, con superficie calpestabile di 201 mq;
- locale imbottigliamento, attualmente adibito dall'esecutato a soggiorno-cucina e camera da letto, con superficie calpestabile rispettivamente di 100,00 mq e 26,00 mq;
- locale deposito con superficie calpestabile di 71,00 mq;  
L'altezza interna dei suddetti locali è di 4,00 metri.
- doppi servizi igienici con superficie calpestabile rispettivamente di 4,00 mq, due spogliatoi con superficie calpestabile rispettivamente di 8,00 mq, due servizi docce con superficie calpestabile rispettivamente di 3,00 mq, due disimpegni collegati ai suddetti servizi, con superficie calpestabile rispettivamente di 25,00 mq e 7,00 mq.
- n. 03 locali tecnici con superficie calpestabile rispettivamente di 19,00 mq, 12,00 mq e 41,00 mq più un piccolo bagno con superficie calpestabile di 2,00mq;
- locale caldaia con superficie calpestabile di 16,00 mq;
- tettoia aperta con superficie calpestabile di mq 48,00.

La superficie netta del frantoio è di 510

,00 mq, mentre la superficie netta dei locali tecnici compreso il locale caldaia è di 90,00 mq, esclusa la superficie tettoia.

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di buona qualità.

gli infissi interni sono in pvc, quelli esterni in alluminio con persiane avvolgibile.

Le pareti interne e i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura lavabile.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile nel suo insieme si presenta in ottimo stato di conservazione.

La vendita dell'immobile non è soggetto a tassazione I.V.A.

## **- Primo piano:**

Il primo piano come già detto è stato diviso dall'esecutato in due appartamenti residenziali, più un terzo locale che si presenta allo stato rustico, ed è collegato al piano terra mediante una scala interna in c.a.

### **A) Primo appartamento**

Il primo appartamento posto sul lato Sud-Ovest, confina su tre lati con corte comune, su quarto lato con vano scala e locale rustico, è costituito da un disimpegno interno con superficie calpestabile di 15,00 mq, che funge da ingresso ai vari vani così suddivisi:

- un ampio salone con superficie calpestabile di 61,00 mq, con caminetto,;
- una cucina, con superficie calpestabile di 41,00 mq;
- quattro camere da letto, con superficie calpestabile rispettivamente da 12,00 mq, da 10,00 mq, da 13,00 mq e da 30,00 mq;

- quattro bagni, di cui uno con vasca idromassaggio, e superficie calpestabile rispettivamente di 7,00 mq, di 8,00 mq, di 3,00 mq e di 2,00 mq;
- un ripostiglio, con superficie calpestabile di 5,00 mq;
- sette balconi, che si affacciano su tre lati dell'immobile, con superficie calpestabile complessiva di 61,00 mq.

La superficie calpestabile totale dei vani risulta di mq 232,00.

L'altezza netta dei vani è di m. 2,95

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di ottima qualità, ossia pavimenti in gres porcellanato di prima scelta, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc con vetro camera e persiane del tipo avvolgibile in plastica.

Le pareti interne e i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura lavabile.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio e da un caminetto.

L'immobile nel suo insieme si presenta in ottimo stato di conservazione, e in base alle sue rifiniture si presenta come un immobile di lusso.

La vendita dell'immobile non è soggetto a tassazione I.V.A.

## **B) Secondo appartamento**

Il secondo appartamento posto sul lato Nord-Est, confina su due lati con corte comune, sui rimanenti lati con locale rustico e vano scala, è composto da:

- Un ampio salone, con superficie calpestabile di 70,00 mq;
- Un corridoio con superficie calpestabile di 8,00 mq.
- Una cucina, con superficie calpestabile di 18,00 mq;
- Due ripostigli, con superficie calpestabile rispettivamente di 6,00 mq e 5,00 mq;
- Due camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente di 13,00 mq e 11,00 mq, e una terza camera con superficie calpestabile di 14,00 mq;
- Tre bagni con superficie calpestabile rispettivamente di 7,00 mq , 3,00 mq e 3,00 mq;
- Quattro balconi, che si affacciano su due lati dell'immobile, con superficie calpestabile complessiva di 30,00 mq.

La superficie calpestabile complessiva dei vani risulta di mq 158,00.

L'altezza netta dei vani è di m. 2,95

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di ottima qualità, ossia pavimenti in gres porcellanato di prima scelta, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc con vetro camera e persiane del tipo avvolgibile in plastica.

Le pareti interne e i soffitti presentano un intonaco civile liscio tinteggiato con idropittura lavabile.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio.

L'immobile nel suo insieme si presenta in ottimo stato di conservazione, e in base alle sue rifiniture può essere considerato come un immobile di lusso.

La vendita dell'immobile non è soggetto a tassazione I.V.A.

Fa parte dello stabilimento industriale una corte di pertinenza esclusiva con superficie di 2.338,000 mq, che si sviluppa su tutti i lati del fabbricato, di cui una parte di essa prospiciente sui lati esterni del fabbricato, risulta cementata, mentre la rimanente parte è in terra battuta.

### **C) Terzo locale (descrizione):**

Il terzo locale ubicato su lato Sud-Est, confina su due lati con corte comune, sul terzo e quarto lato con i due appartamenti sopra descritti, il locale è composto da un unico ambiente e da un piccolo ripostiglio.

Le rifiniture interne ed esterne sono allo stato rustico e si presentano prive diintonaci.

Fanno parte del suddetto locale tre balconi con superficie calpestabile rispettivamente di 24,00 mq, di 2,00 mq e 5,00 mq, per un totale di 31,00 mq.

La superficie calpestabile del locale è di 79,00 mq.

#### **Caratteristiche della zona:**

La zona dove ricadono gli immobili oggetto di valutazione risulta completamente edificata, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, dista circa due chilometri dal centro abitato del Comune di Bisignano e a 30 km dal centro urbano della città di Cosenza.

Nei dintorni sono presenti le principali infrastrutture, scuole, negozi, bar, centri commerciali ecc. .

La vendita degli immobili non è soggetta a tassazione I.V.A.

### **Risposta al Quesito n° 03**

Gli immobili oggetto del contenzioso siti in Viale della Repubblica n. 167 e in Via Petrarella, sono stati costruiti successivamente al 2 settembre 1967.

### **Risposta al Quesito n° 04**

L'immobile sito in Viale della Repubblica n. 167 e ubicato a piano terra, è stato realizzato con Permesso di Costruzione N. 1587 del 1975 rilasciato dal Comune di Bisignano in data 26/04/1975 e Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza rilasciato in data 12/04/1975, Prot. N. 9371. (**Alleg. N. 07**).

Mentre l'immobile sito sempre in Viale della Repubblica n. 167, e ubicato al terzo piano, è stato realizzato abusivamente, da come si evince dall'allegato progetto di cui al Permesso a costruire sopra citato, che prevedeva solo la costruzione di due piani, oltre un seminterrato, e non prevedeva la costruzione di un terzo piano.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è accertato che per tale abuso edilizio è stata inoltrata domanda di Condonò in data 31/12/1986, Prot. N. 17385, (**Alleg. N. 07**), e non ancora completata dai proprietari, per richiesta documenti da parte del Comune.

Tale documenti, vedi allegato n. 07, consistono in:

- Certificato di Idoneità Statica;
- Perizia Giurata;
- Prove Fotografiche

In ragione di tali circostanze, i costi ai fini del completamento della pratica di Condonò edilizio, verranno quantizzati in una **percentuale del 5%** sul valore base di stima dell'immobile

Un'altra piccola difformità riguarda l'immobile del piano terra, dove l'ingresso principale dell'appartamento risulta esterno al fabbricato, mentre da progetto originario risultava all'interno del vano scala condominiale.

La zonizzazione prevista nel Comune di Bisignano, per i beni sopra descritti è quella di Zona di completamento B.1. dense, con intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- |                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| - If (fabbricabilità fondiaria) | = 1,2 mc/mq          |
| - H (altezza massima)           | = 11 ml              |
| - N (numero dei piani)          | = 3+ mans. o semint. |
| - Ds (distanza strade)          | = in all'ineam.      |
| - Df (distanza fabbricati)      | = 11 ml              |
| - Dc (distacco confini)         | = 5 ml               |
| - P (parcheggi)                 | = 5 mq/100 mc        |

Per quanto riguarda invece lo Stabilimento industriale, sito in Via Petrarella, questo è stato realizzato con Permesso a costruire N. 10 del 3/3/2004, protocollo 792/2004, Pratica edilizia n. 17/2004, con Permesso di proroga n. 11 rilasciato in data 8/03/2007, protocollo 2338/2007 pratica edilizia n. 17/2004 e con variante in corso d'opera e di assestamento finale asseverata con DIA in data 20 aprile 2007, acquisita a protocollo n. 7069, pratica edilizia n. 17/2004. (**Alleg. N. 05**)

Che lo stabilimento industriale con riferimento ai permessi sopra rilasciati, da progetto era così composto:

- **PIANO TERRA**, adibito ad area di lavorazione del frantoio nel settore Sud-Ovest con annessi locali tecnologici, locali di imbottigliamento e deposito olio nel settore Nord-Est, ingresso e servizi nella parte centrale;
- **PIANO PRIMO**, adibito a locali di amministrazione, laboratorio ed alloggio custode nel settore Sud-Ovest e a deposito scorte e lavorati nel settore Nord- Est, vedi allegato n. 08.

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e lo stato effettivo dei luoghi, sono emerse alcune difformità edilizie, in particolare per il piano terra si è visto che il locale adibito ad imbottigliamento, è stato trasformato a soggiorno-cucina e camera da letto. Tale difformità, non costituisce un illecito urbanistico a condizione che venga ripristinato lo stato d'uso originario del suddetto locale.

Mentre per l'immobile del primo piano è stato commesso un vero e proprio abuso edilizio, consistente nel cambio di destinazione d'uso dei locali tecnici, che sono stati trasformati ad abitazione e divisi abusivamente dall'esecutato in due unità residenziali, più un locale allo stato rustico.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è accertato che tali abusi non sono stati mai regolarizzati, né risulta che siano state inoltrate domande di Condonò edilizio o domande per il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria.

Per le suddette difformità riscontrate l'art. 31 del "Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia" – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380- prevede l'ingiunzione di un provvedimento di demolizione al responsabile dell'abuso da parte del competente ufficio comunale; il successivo art. 36 del citato D.P.R. precisa, che, "in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso a Costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in Sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, che al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppio.

L'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente, e pertanto si può chiedere il Permesso in Sanatoria, nel rispetto dei parametri urbanistici e dell'indice fondiario della zona, in cui l'immobile ricade.

La zonizzazione prevista per le aree nel quale ricadano i beni oggetto di stima è quella di "Zona agricola E"

In queste zone il P.R.G. vigente nel territorio del Comune di Bisignano, prevede l'insediamento di attività produttive e costruzioni di nuove abitazioni, con l'applicazione dei seguenti indici:

- If (indice fondiario) = 0,03 mc/mq
- H (altezza massima) = 7,50 m
- Dc (distanza dai confini) = 5,00 m
- Df (distanza fabbricati) = 10,00 m
- Ds (dist. Dal ciglio stradale) = come da Codice della strada.

In ragione di tali circostanze, i costi per il conseguimento del titolo in Sanatoria e le eventuali oblazioni, ai fini della valutazione verranno quantizzati in una **percentuale del 7%** sul valore base di stima dell'immobile.

#### **Risposta al Quesito n°5**

Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

#### **Risposta al Quesito n°6**

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, i dati indicati nel pignoramento, individuano gli immobili pignorati identificandoli anche con le risultanze catastali.

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati, ma con difformità nelle planimetrie catastali, in particolare, le planimetrie catastali del primo piano, dello stabilimento industriale risultano riportate nel N.C.E.U. come da progetto originario, e non rispecchiano lo stato attuale dell'intero immobile che risulta diviso dall'esecutato in due appartamenti per civile abitazione e un locale allo stato rustico.

Si provvederà all'aggiornamento catastale delle suddette planimetrie, previa autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

In ragione di tali circostanze, ai fini della regolarizzazione catastale verrà considerata una **spesa di € 3.000,00** comprensiva delle spese tecniche, da ripartire sulle tre unità immobiliari del primo piano, che sarà decurtata sul valore base di ciascuna unità immobiliare.

#### **Risposta al Quesito n° 7**

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è accertato che all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi, e non risulta che vi siano comproprietari indivisi.

#### **Risposta al Quesito n° 8**

Sulla base dei documenti in atti, in particolare **dalla certificazione notarile**, emerge che nell'ultimo ventennio i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: **(Alleg. N. 08)**.

- 1) In data 13/01/2021 verbale di pignoramento immobili, Numero di repertorio 21 notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza, trascritto il 23/02/2021 ai nn. 4406 R.G. e 3460 R.P. a favore di MARATHON SPV S.R.L. con Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 050486502260  
Contro

#### **Sui seguenti beni:**

- Unità negoziale N.1 di \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà 1/1 su fabbricato industriale in Bisignano (CS) Foglio 29 particella 440 subalterno 1 Natura D7.
- Unità negoziale N. 2 di \_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà di 1/2 ciascuno, su appartamento di tipo civile in Bisignano (CS), Foglio 29 particella 136 subalterno 21- Natura A2- Consistenza 6,5 vani- Indirizzo Viale della Repubblica
- Unità negoziale N. 3 di \_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà di 1/2 ciascuno, su appartamento di tipo civile in Bisignano (CS), Foglio 29 particella 136 subalterno 24 -Natura A2 -Consistenza 7 vani -Indirizzo Viale della Repubblica.

Non vengono presi in considerazione i terreni soggetti anche a formalità pregiudizievoli che sono stati inseriti nel verbale di pignoramento, **a seguito dell'ATTO DI RINUNCIA PARZIALE nel Proc. Esecutivo Immobiliare N. 13/21** da parte del creditore procedente, da come si evince dagli atti di trasmissione depositati in data 24/03/2021 e in data 14/05/2021 dall'avv. \_\_\_\_\_ legale rappresentate del creditore procedente. **(Alleg. N. 09)**.

- **Iscrizione nn. 8317/942 del 23/04/98 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22/04/1998 numero di repertorio 81494 Notaio \_\_\_\_\_ Sede Cosenza a favore di Banca Commerciale Italiana S.P.A. Sede Milano Codice fiscale 01255270157 (domicilio ipotecario eletto Milano P.zza della Scala N.6),  
Contro

debitore non datore di ipoteca.

Capitale L. 50.000.000 Totale L. 100.000.000 durata 10 anni.

**Grava su Bisignano foglio 29 particella 136 sub 1.**

- **Ipoteca in rinnovazione nn. 5950/624 del 9/03/2018** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 22/04/1998 Notaio \_\_\_\_\_ Sede Cosenza numero di repertorio 81494.
- **Iscrizione nn. 18227/2965 del 4/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da costituzione di ipoteca volontaria del 29/04/2008 numero di repertorio 3092448/51389 Notaio \_\_\_\_\_ Sede Rende (CS), a favore di \_\_\_\_\_

Contro

Capitale € 54.000,00 totale € 80.000,00

**Grava su Bisignano foglio 29 particella 136 sub 21.**

- **ISCRIZIONE nn. 6107/1077 del 25/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente dal DECRETO INGIUNTIVO del 11/01/2011 Numero di repertorio 54/2011 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA  
A favore di EFIBANCA S.P.A. Sede LODI Codice fiscale 04114020961 (Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. \_\_\_\_\_ Via C.CATTANEO ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI COSENZA TERRITORIO DATA 24/02/2021 ORA 16:20:03 SERVIZIO),  
Contro

Capitale € 62.995,00 Totale € 110.000,00

Grava su Bisignano Foglio 12 Particelle 20-91-92, Bisignano **Foglio 29 particella 440 Sub 1** particella 440, Bisignano Foglio 12 particelle 21-52-90, Bisignano Foglio 25 particelle 49-50, Bisignano Foglio 29 particelle 141-142-439, Bisignano **Foglio 29 particella 136 Sub.21 particella 136 Sub.24**, Bisignano Foglio 25 particelle 47-51, Bisignano Foglio 29 particelle 187-197-198-199-41-81, Bisignano Foglio 37 particella 43.

- **ISCRIZIONE nn. 31990/2769 del 17/12/2012 IPOTECA LEGALE** nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R.N. 602 DEL1973) DEL 04/12/2012 Numero di repertorio 638/3412 emesso da EQUITALIA SUB S.P.A. Sede ROMA  
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto VIA XXIV MAGGIO PAL. K2000 COSENZA),  
Contro \_\_\_\_\_

Capitale € 60.313,07 Totale € 120.626,14

**Grava su Bisignano Foglio 29 Particella 136 Sub.21 Particella 136 Sub.24.**

- **ISCRIZIONE nn. 10842/1126 del 19/05/2015 IPOTECA LEGALE** nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R.N. 602 DEL1973) del 11/05/2015 Numero di repertorio 1581/3415 emesso da EQUITALIA SUB S.P.A. Sede ROMA  
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto VIA XXIV MAGGIO PAL. K2000 COSENZA),  
Contro

Grava su Bisignano Foglio 29 Particella 440 Su.1

- **ISCRIZIONE nn. 21201/2312 del 07/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/08/2016 Numero di repertorio 7588/2009 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA Sede MODENA Codice fiscale 01153230360  
Contro

Capitale € 173.356,02 Totale € 180.000,00

Grava su Bisignano **Foglio 29 particella 440 Sub.1**, Bisignano Foglio 12 particelle 21-52-90, Bisignano Foglio 25 particelle 49-50, Bisignano Foglio 29 particelle 142-439, Bisignano Foglio 12 particelle 20-91-92.

- **ISCRIZIONE nn. 5950/624 del 09/03/2018 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/04/1998 Numero di repertorio 81494 Notaio MICCIULLI NICOLA Sede Cosenza  
A favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. Sede NAPOLI Codice fiscale 04485191219  
Contro

Capitale € 25.822,84 Totale € 51.645,69

Grava su Bisignano Foglio 29 particella 136 Sub.27 con unità precedente identificata da **Foglio 29 particella 136 Sub.1**, Bisignano Foglio 29 particella 136 Sub.28 con unità precedente identificata da Foglio 29 particella 136 Sub.1.

- **(TRASCRIZIONE nn. 4406/3460 del 23/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/01/2021** Numero di repertorio 21 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA  
A favore di \_\_\_\_\_ Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05048650260  
(Richiedente: \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_

Grava su Bisignano Foglio 12 particelle 20-91-92, Bisignano **Foglio 29 particella 440 Sub.1**, Bisignano Foglio 12 particelle 21-52-90, Bisignano Foglio 25 particelle 49-50, Bisignano Foglio 29 particelle 142-439-440, Bisignano **Foglio 29 particella 136 Sub.21 particella 136 Sub.24**, Bisignano Foglio 25 particelle 47-51, Bisignano Foglio 29 particelle 187-197-198-199-41-81, Bisignano Foglio 37 particella 43.)

Le quote di terreno su cui risulta edificato lo stabilimento industriale, foglio 29 particella 141 (ora 439, 440), particella 142 sono pervenute all'esecutato \_\_\_\_\_ per atto di donazione accettata del 15/09/2006, repertorio n. 302718, Notaio Gissonna Leucio con Sede in Rende, da potere di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e del 18/04/2007 repertorio n. 13042, Notaio \_\_\_\_\_ on Sede in Montalto Uffugo, da potere di \_\_\_\_\_

Il terreno su cui risultano edificati gli appartamenti, foglio 29 particella 81 (ora 136) è pervenuto agli esecutati \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del Notaio \_\_\_\_\_ Cosenza del 5/11/1982 rep. 22851, trascritto il 6/11/1982 nn. 24967/45117.

Per gli immobili pignorati sono inesistenti la sussistenza di oneri, servitù attive e/o passive e diritti di usufrutto ad uso abitativo.

### **Risposta al Ouesito n. 9 (Stima degli immobili):**

Per la valutazione commerciale degli immobili, con riferimento alla natura del diritto pignorato, ho ritenuto opportuno procedere applicando il metodo “di stima comparativo”, utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzie immobiliari diffuse sul territorio, per beni con caratteristiche similari, sia pubblicazioni fatte dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sul sito dell’Agenzia del Territorio, che fornisce per ogni città italiana e paese, il valore di mercato degli immobili, con riferimento alla loro ubicazione e alla destinazione d’uso prevista, ovvero: residenziale, commerciale e terziaria (**Alleg. N 10**), inoltre, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, si è pervenuti al più probabile valore commerciale di:

- € 600,000 al mq per il primo immobile ubicato a piano terra, sito in Viale della Repubblica N. 167;
- € 600,00 per il secondo immobile ubicato al terzo piano, sito in Viale della Repubblica n.167;
- € 500,00 per lo stabilimento industriale ubicato a piano terra sito in Via Petrarella snc
- € 600,00 per i due appartamenti ubicati al primo piano dello stesso stabilimento industriale;
- € 250,00 per il locale allo stato rustico ubicato sempre al primo piano dello stabilimento industriale.

### **Calcolo delle superfici commerciali**

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750 .

#### **1) PRIMO APPARTAMENTO**

Appartamento ubicato a piano terra, Viale della Repubblica 167

- Valore medio a mq        € 600,00
- Superficie netta:                    129,00 mq
- Superficie commerciale dei vani:    152,00 mq
- Superficie balconi:                    15,00 mq
- Superficie commerciale balconi:    15,00 mq x 0,25 = 3,75 mq
- Quota Superficie soffitta:            36,00 mq
- Superficie commerciale soffitta:    36,00 mq x 0,15 = 5,40,0 mq
- **Sommano superfici commerciali:    161,00 mq**

Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Valore commerciale: 161,00mq x €600,00 = €96.600,00**

**Arrotondabile ad €96.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare**



## 2) SECONDO APPARTAMENTO

Appartamento ubicato al terzo piano, Viale della Repubblica 167

- Valore medio a mq 600,00
- Superficie netta: 131,00 mq
- Superficie commerciale dei vani: 152,00 mq
- Superficie balconi: 15,00 mq
- Superficie commerciale balconi: 15,00 mq x 0,25 = 3,75 mq
- Quota Superficie soffitta: 22,00 mq
- Superficie commerciale soffitta: 22,00 mq x 0,15 = 3,30,00 mq
- **Somma superfici commerciali: 159,00 mq**

**Valore commerciale 159,00 mq x € 600,00 = € 95.400,00**

### **Detrazioni:**

5% sul prezzo base, per i costi di completamento del condono edilizio.

€ 95.400 x 5% = 4.770,00

**€ 95.400,00 - € 4.770,00 = € 90.630,00 arrotondabili ad € 90.000,00**

Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Prezzo base al netto delle detrazioni: € 90.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare**

## 3) STABILIMENTO INDUSTRIALE

Stabilimento industriale sito in Via Petrarella snc

### a) I° LOTTO: Frantoio ubicato a piano terra

- Valore medio a mq € 500,00
- Superficie netta: 510,00 mq
- Superficie commerciale: 592,00 mq
- Superficie locali tecnologici: 115,00 mq
- Superficie commerciale locali tecnologici: 115,00 mq x 0,40 = 46,00 mq
- Tettoia : 48 mq
- Superficie commerciale tettoia: 48 mq x 0,25 = 12,00 mq
- Corte di pertinenza: 2.338,00 mq
- Superficie commerciale corte: 2.338,00 mq x 0,007 = 16,40 mq
- **Somma superfici commerciali: 666,00 mq**

Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Valore commerciale: 666,00 mq x € 500,00 = € 333.000,00**

**Prezzo basedell°Lotto€333.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato del Frantoio oleario**

**b) II° LOTTO: PRIMO APPARTAMENTO ubicato al primo piano dello stabilimento industriale**

- Valore medio a mq € 600,00
  - Superficie netta: 232,00 mq
  - Superficie commerciale dei vani: 286,00 mq
  - Superficie balconi: 61,00 mq
  - Superficie commerciale balconi: 61,00 mq x 0,25 = 15,30 mq
  - **Sommano superfici commerciali: 301,30 mq**
- Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Valore commerciale 301,30 mq x € 600,00 = € 180.780,00**

**Detrazioni:**

- 7% per oneri sanatoria e regolarizzazione urbanistica
  - € 1.000,00 oneri per aggiornamento planimetrie catastali
  - € 180.780 x 7% = € 12.655,00
- Sommano € 12.655,00 + € 1.000,00 = € 13.655,00

**€ 180.780,00 - € 13.655,00 = € 167.125,00 arrotondabili ad € 167.000,00**

Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Prezzo base del II° Lotto al netto delle detrazioni: € 167.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato della prima unità immobiliare**

**c) III° LOTTO: SECONDO APPARTAMENTO ubicato al primo piano dello stabilimento industriale**

- Valore medio a mq € 600,00
- Superficie netta: 158,00 mq
- Superficie commerciale dei vani: 197,00 mq
- Superficie balconi: 30,00 mq
- Superficie commerciale balconi: 30,00 mq x 0,25 = 7,50 mq
- **Sommano superfici commerciali: 204,50 mq**

**Valore commerciale 204,50 mq x € 600,00 = € 122.700,00**

**Detrazioni:**

- 7% per oneri sanatoria e regolarizzazione urbanistica
- € 1.000,00 oneri per aggiornamento planimetrie catastali  
 $€ 122.700,00 \times 7\% = € 8.589,00$   
Sommano € 8.589,00 + € 1.000,00 = € 9.589,00
- € 122.700,00 - € 9.589,00 = € 113.111,00 **arrotondabile ad € 113.000,00**

Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Prezzo base del III° Lotto al netto delle detrazioni: € 113.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato della seconda unità immobiliare**

**d) IV LOTTO: LOCALE ALLO STATO RUSTICO ubicato al primo piano dello stabilimento industriale**

- Valore medio a mq € 250,00
- Superficie netta: 79,00 mq
- Superficie commerciale: 90,00 mq
- Superficie balconi: 31,00 mq
- Superficie commerciale balconi: 31,00 mq x 0,25 = 7,75 mq
- Sommano superfici commerciali: 97,75 mq**

**Valore commerciale 97,75 mq x € 250,00 = € 24. 437,50**

**Detrazioni:**

- € 1.000,00 per oneri aggiornamento planimetrie catastali  
 $€ 24.437,50 - € 1.000,00 = € 23.437,50$  **arrotondabile ad € 23.000,00**

Non ci sono altre detrazioni in quanto il locale non risulta ancora trasformato ad uso abitativo.

Non ci sono altri vincoli e né eventuali spese condominiali insolute.

**Prezzo base del IV Lotto al netto delle detrazioni: € 23.000,00**

**Che rappresenta il più probabile valore di mercato della terza unità immobiliare.**

**Risposta al Quesito n. 10**

Come in precedenza descritto, nella risposta al quesito n.01, solo lo stabilimento industriale di Via Petrarella composto da un piano terra e da un primo piano, risulta divisibile in più lotti, da come si evince da un progetto di separazione degli immobili, già divisi in precedenza dall'esecutato e precisamente:

- 1) Primo lotto ubicato a piano terra, rappresentato dal frantoio oleario;
- 2) Secondo lotto ubicato al primo piano, rappresentato dalla prima unità residenziale;
- 3) Terzo lotto ubicato al primo piano, rappresentato dalla seconda unità residenziale;
- 4) Quarto lotto ubicato al primo piano, rappresentato da un locale allo stato rustico.

Per ciascuna lotto è stato calcolato il valore commerciale, la superficie, ed i confini.

Si dovrà poi procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché alla richiesta del Permesso edilizio in sanatoria.

Si provvederà a tali adempimenti, previa autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

La vendita del compendio pignorato è più conveniente venderlo in più lotti, dal momento che questi risultano già frazionati.

### **Risposta al Quesito n. 11**

- L'immobile ubicato a piano terra, sito in Viale della Repubblica 167, risulta occupato dagli esecutati

L'immobile ubicato al terzo piano, sito in Viale della Repubblica 167, risulta occupato a titolo gratuito e senza contratto di fitto dalla signora

- L'immobile ubicato a piano terra, sito in Via Petrarella adibito a frantoio oleario risulta gestito dall'esecutato \_\_\_\_\_ mentre le due unità immobiliari ubicate al primo piano soprastante il frantoio oleario, risultano occupate dai familiari degli esecutati a titolo gratuito e senza contratto di fitto.
- Il terzo locale che si presenta allo stato rustico e ubicato sempre al primo piano soprastante il frantoio oleario, risulta libero.

Per gli immobili pignorati sono inesistenti vincoli artistici, storici.

Non esistono inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali o di usi civici.

### **Risposta al Quesito n. 12**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **Risposta al Quesito n. 13**

Gli immobili sono raffigurati dalle planimetrie e da una documentazione fotografica, riportata negli allegati.

### **Risposta al Quesito n. 14**

La descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali, prezzo base e stato di occupazione, è rappresentata **nell'Allegato N. 11**

### **Risposta al Quesito n. 15**

Copia della perizia di stima con i nominativi cancellati di tutti i soggetti coinvolti nella procedura, è rappresentata **nell'Allegato N. 12**

## **CONCLUSIONI**

Si ritiene opportuno la vendita degli immobili dello stabilimento industriale in più lotti, mentre gli immobili ubicati in Viale della Repubblica n. 167 non sono divisibili in lotti:

In osservanza all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Cod. Proc. Civ. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad inviare copia della presente perizia al creditore procedente e al debitore, a mezzo posta elettronica certificata. (**Alleg. N. 13**)

La presente relazione di stima completa di tutti gli allegati e del foglio riassuntivo della descrizione dei lotti, nonché della relazione con i nominativi oscurati dei soggetti coinvolti nella procedura, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta trasmissione al creditore e al debitore, viene trasmessa telematicamente in cancelleria.

