

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:  
RELAZIONE

**PROCEDIMENTO N° 72/2007**

**VERTENTE TRA**

**[REDACTED]**  
**E**

**Giudice Esecutore**  
**Dott. GIUSEPPE GRECO**

**IL C.T.U.**  
**(Consulente Tecnico d'Ufficio)**  
**Arch. Gianluca Maria PERROTTA**

Cosenza lì.....

Architetto  
Gianluca Maria Perrotta  
Via A. Gramsci n° 5 - 87040 Castrolibero (CS)  
Tel. 338.2323485  
N°943 Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Cosenza  
N°3666 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Cosenza

## PREMESSA

---

### Conferimento Incarico

Con provvedimento di nomina conferitomi il 27 marzo 2008 dall'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Giuseppe Greco a Consulente Tecnico d'Ufficio del procedimento n.72/2007 del R.G. Esec. Imm. vertente tra [REDACTED] S.r.l. e ....., con l'accettazione dell'incarico mediante giuramento di rito avvenuto il 25 giugno 2010, il sottoscritto Arch. Gianluca Maria Perrotta ha dato inizio alle operazioni peritali per dare giusta risposta ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore e relativi alla stima dei beni pignorati.

### Quesiti posti al C.T.U.

- 1) Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti 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:
  - a) Ubicazione;
  - b) Caratteri generali e tipologici;
  - c) Estensione;
  - d) Identificazione catastale;
  - e) Confini;
  - f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
  - g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
  - h) 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.;
- 2) Accerti se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 3) Stabilisca, 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 verificare 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).
- 4) Determini il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;  
nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.
- 5) Suggestisca l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) Indichi 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);
- 7) Rediga un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
  - a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

### **Beni Oggetto dell'Atto di Pignoramento**

Immobili intestati .....

con sede in [REDACTED] .....

- 1) Proprietà 1/1, Comune di Acri (CS), Cod. T3AD, Contrada Scannelle - Piano T  
Catasto Urbano: Foglio 86 - p.lla 1569 - sub 1 - Cat. C/2 - Cons. 205 mq;
- 2) Proprietà 1/1, Comune di Acri (CS), Cod. T3AD, Contrada Scannelle - Piano S1  
Catasto Urbano: Foglio 86 - p.lla 1569 - sub 2 - Cat. C/2 - Cons. 243 mq;
- 3) Proprietà 1/1, Comune di Acri (CS), Cod. T3AD, Contrada Scannelle - Via Aldo Moro  
Catasto Urbano: Foglio 86 - p.lla 1570 - sub 1 - Cat. C/2 - Cons. 90 mq;
- 4) Proprietà 1/1, Comune di Acri (CS), Cod. T3AD, Contrada Scannelle  
Catasto Terreni: Foglio 86 - p.lla 1746 - Cat. T - Sup. Are 15;
- 5) Proprietà 1/1, Comune di Acri (CS), Cod. T3AD, Contrada Scannelle  
Catasto Terreni: Foglio 86 - p.lla 1568 - Cat. T - Sup. Are 28, Centiare 95;

Da Atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cosenza in data 20/04/2007 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza il 07/05/2007, trascritto presso la l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei RR.II. Registri Immobiliari) di Cosenza il 03/05/2007 Registro particolare n. 11596 - Registro Generale n. 17312.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - OPERAZIONI PERITALI**

---

Per quanto attiene lo svolgimento dell'iter peritale, lo Scrivente C.T.U., ne ufficializzava l'inizio, per come indicato nel Verbale di Giuramento di Consulenza Tecnica, consultando i fascicoli della documentazione in atti oggetto della presente vertenza.

### **Sopralluoghi beni**

Secondo quanto stabilito nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico, il giorno **7 luglio 2010**, alle ore 10:30, effettuavo il sopralluogo presso gli immobili in Via Scannelle n. 20 (attuale Via Aldo Moro) di Acri.

In tale circostanza, alla presenza del Sig. ...., procedendo alla visita degli immobili, provvedendo, sulla scorta dei grafici presenti in atti o già in mio possesso reperiti presso gli Uffici del Catasto, al rilievo metrico delle principali dimensioni dei singoli ambienti ed al rilievo delle caratteristiche costruttive e di finitura, oltre che dello stato di conservazione generale. Provvedevo, altresì, ad eseguire foto rappresentative sia della configurazione interna che di quella esterna degli immobili ed a redigere l'apposito verbale, (allegato A)

### **Documentazione Uffici Pubblici**

- Il giorno **28 giugno 2010**, acquisivo il fascicolo dell'Espropriazione Immobiliare e della opportuna documentazione in atti presso gli Uffici della Cancelleria del Tribunale di Cosenza
- Il giorno **1 luglio 2010**, acquisivo le visure, le planimetrie catastali e gli estratti di mappa presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio Catastale, (allegati **B1,B2, B3,B4,B5 - C1,C2,C3 - D1,D2,D3,D4 - E1,E2**).
- Il giorno **7 luglio 2010**, richiedevo documentazione inerente agli immobili siti in Acri presso gli Uffici del Comune, che acquisivo successivamente nei giorni **22 luglio 2010**, (allegati da **H1 ad H9**).
- Il giorno **10 agosto 2010**, richiedevo ispezione ipotecaria a partire dal 22/03/2007) inerente agli immobili siti in Acri presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio Catastale, (allegati **B6 - B7 - C4 - D5 - D6 - E3**).

## RISPOSTE AI QUESITI

---

### **Premessa**

I beni, sono ubicati nel comune di Acri in posizione semicentrale del centro abitato, alla C/da Scannelle accessibili da una traversa dell'attuale Via Aldo Moro.

I beni vengono utilizzati per attività di deposito e commercio di materiali da costruzione ed accessori vari.

I beni sono composti: da un'ampia porzione di terreno (p.lla 1568) la quale, oltre a, comprendere un'altra porzione di terreno sulla quale giace il fabbricato a capanno di due piani (p.lla 1569 - sub 1 P.T. e sub 2 P.S1.), confina con la porzione di terreno sulla quale giace un'altro fabbricato ad unico piano (p.lla 1570 - sub 1 P.T.);

un altro bene, che consiste in un'altra porzione di terreno (p.lle 2217 e 2218 derivanti dal frazionamento della P.lla 1746), catastalmente non confina con i beni già descritti, ma viene ad essere diviso da questi per una piccola fascia di terreno di altra proprietà (p.lla 786) che in sito non è visivamente e fisicamente identificabile in quanto viene ad essere adoperata con uguale uso delle altre porzione di terreno come piazzale di deposito materiali da costruzione ed accessori vari.

**premessa**

la particella 1569 è composta dal lotto di terreno su cui in gran parte è realizzato un fabbricato a capanno, di due piani PT e PS1, con forma ad "L" a struttura mista con parete in cemento armato al piano seminterrato, a contrastare il terrapieno che da accesso al piano terra, mentre le altre pareti sono realizzate a muratura con blocchi di cemento per entrambe i piani, le travi ed i pilastri sono di cemento armato, mentre i solai sono composti da travetti di cemento armato e laterizi. La copertura è a quattro falde, due a coprire la parte più lunga del fabbricato e due a coprirne l'altra. Quella più lunga è realizzata con struttura a travetti di acciaio poggianti su di un cordolo di cemento armato con il manto di copertura composto da grandi pannelli coibentati di acciaio zincato di colore rosso; mentre la corta ha struttura con travetti di acciaio poggianti direttamente sulla muratura ed pannelli ondulati di Eternit. Esternamente: la parte di fabbricato più lunga presenta intonaco e pittura solo sul fronte principale e sul lato più corto mentre tutte le altre facciate non sono intonacate e tinteggiate.

**Opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate**

Accostata al fronte principale del fabbricato più lungo è presente una nuova edificazione a due piani con struttura interamente di cemento armato. Si presenta interamente coperta ed aperta su tre lati, contiene un corpo scala per accesso al piano terra, mentre al piano seminterrato è realizzato un piccolo bagno.

(p.lla 1569 - sub 1 - Piano Terra)

- 1) Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, .....

**Locale magazzino** composto da due vani separati non comunicanti:

1- uno adibito a deposito, con accesso dalla rampa retrostante il fabbricato mediante una ampia porta di ferro scorrevole. L'altezza media netta interna è pari a 2,30 mt..

All'interno si presenta allo stato rustico, senza intonaco sulle pareti, ne pavimentazione, ne impianti elettrici o di altro tipo.

2- uno adibito ad ufficio, con accesso dalla recente struttura realizzata sul fronte.

Internamente risulta essere composto da due vani, un disimpegno un bagno ed per ripostiglio, per un totale della superficie utile calpestabile pari a mq 45,37.

L'altezza netta interna risulta costante in tutti gli ambienti interni ed è pari a 2,70 mt.

All'interno, le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio con pittura lavabile, la parete del bagno presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica lucida, il pavimento è di monocottura, gli infissi esterni sono di alluminio, gli infissi interni sono di legno tamburato, mentre il portone d'ingresso è di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas-metano e radiatori di alluminio.

L'impianto elettrico ed idraulico perfettamente funzionanti si presentano in buono stato di manutenzione.

..... la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi

#### Estensione

**Il locale magazzino** ha la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

Superficie lorda (vani e pareti divisorie interne) = mq 253,80
Superficie delle pareti portanti e perimetrali = mq 22,36

#### Confini

**Il bene** confina a Nord/Est con P.Ile 8 e 1568; per tutti gli altri lati con P.Ila 1568 della stessa proprietà.

#### Identificazione catastale

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza:

Comune di Acri C/da Scannelle - piano T

Foglio 86 - Particella 1569 - Sub 1

Zona censuaria 1 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 205 mq -

Rendita € 158,81

Intestata a: ..... con sede in ■■■■

Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

.....nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Non sono state rilevate differenze tra i dati catastali riportati in Catasto e quanto descritto negli atti di espropriazione immobiliare e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato di fatto, consistente nella aggiunta sia dell'apertura verso l'esterno, per crearne l'accesso, e sia delle pareti divisorie interne nella parte adibita ad ufficio.

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

L'immobile consistente in un **locale magazzino** (Foglio 86 - Particella 1569 - Sub 1) sito in Acri alla C/da Scannelle Via Aldo Moro, risulta dall'atto pubblico di compravendita per Notaio Luigi De Santis di Cosenza (Rep. n. 26294/10694) acquistato in data **19 dicembre 2006** dalla ..... con sede in ■■■■ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II in data **08 gennaio 2007** ai numeri 965 R.G. e 733 R.P..

(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 29 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo).

#### Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

Il bene in sede di sopralluogo risulta essere occupato dal Sig. .... che ne ha costituito sede dell'attività commerciale di materiale edilizio e, pertanto, su di esso non grava nessun vincolo locativo.

**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.;**

Le norme del P.R.G. nella zona in oggetto hanno destinazione urbanistica AREA SPORTIVA F3 e prevedono che il locale magazzino possa essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso.

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

Per la realizzazione dell'intero fabbricato esistente ed accatastato e quindi del locale magazzino in oggetto non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia (Licenza Edilizia o Concessione Edilizia), quindi, ne certificato di Abitabilità o di Agibilità. E' stata presentata, da parte del Sig. .... domanda di concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio) ai sensi della Legge 47/85 dall'esame della domanda di sanatoria emerge che:

- i lavori sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia, ma conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data dell'inizio lavori;
- la richiesta di sanatoria è stata eseguita per tutti e due i livelli del fabbricato;
- l'anno in cui sono stati ultimati i lavori oggetto di sanatoria è il 1982;
- in riferimento all'oblazione dovuta, è stata pagata solo la prima rata.

Per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, il Comune di Acri, ha in seguito inviato al ..... corrispondenza in cui richiedeva oltre a produrre altri documenti anche il pagamento dell'oblazione a saldo, degli oneri concessori, compreso eventuali interessi.

**3) Stabilisca, 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**  
Non risultano vincoli demaniali o di usi civici.

..... e verificare 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).

Gli immobili risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Pignoramento immobiliare Rep. 40 del 21 aprile 2007, trascritto il 3 maggio 2007 ai nn. 17312 R.G. 11596 R.P. **contro** ..... con sede in ■■■  
(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 30 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo e da ispezione ipotecaria da me richiesta ed effettuata a partire dal 22/03/2007 al 09/08/2010)

\_\_\_\_\_ **(p.lla 1569 - sub 2 - Piano Seminterrato)** \_\_\_\_\_

**1) Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, .....**

**Locale magazzino** composto da due vani separati non comunicanti:

1- uno adibito a deposito, con ampio accesso sul fronte del fabbricato senza porta di chiusura e con altezza netta interna pari a 4,40 mt..

All'interno si presenta allo stato rustico, senza intonaco sulle pareti, ne pavimentazione, ne impianti elettrici o di altro tipo.

2- uno adibito a deposito con zona per vendita ed ufficio, con un accesso principale sul fronte del fabbricato, oltrepassando dalla recente struttura realizzata, ed un accesso posto sul lateralmente. Internamente risulta essere composto da un ampio vano diviso in zona di vendita ed in zona di deposito con soppalco removibile a

struttura di metallo, oltre ad un vano ad uso ufficio. L'altezza netta interna è pari a 4,40 mt, mentre nel vano ufficio è di mt 2,40. All'interno, le pareti ed i soffitti presentano un intonaco civile liscio con pittura lavabile, il pavimento è di monocottura, le due ampie porte d'ingresso sono di alluminio, gli infissi interni sono di legno tamburato.

L'impianto elettrico perfettamente funzionanti si presenta in buono stato di manutenzione, mentre non è presente impianto di riscaldamento.

..... la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi

#### **Estensione**

**Il locale magazzino** ha la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

Superficie lorda (vani e pareti divisorie interne) = mq 245,84
Superficie delle pareti portanti e perimetrali = mq 30,32

#### **Confini**

**Il bene** confina a Nord/Est con P.Ile 8 e 1568; per tutti gli altri lati con P.Ila 1568 della stessa proprietà.

#### **Identificazione catastale**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza:

Comune di Acri C/da Scannelle - piano S1

Foglio 86 - Particella 1569 - Sub 2

Zona censuaria 1 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 243 mq -

Rendita € 188,25

Intestata a: ..... con sede in ■■■

Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

.....nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Non sono state rilevate differenze tra i dati catastali riportati in Catasto e quanto descritto negli atti di espropriazione immobiliare e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Non vi è piena corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato di fatto, consistente nella aggiunta delle pareti divisorie interne nella parte adibita ad ufficio vendita.

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

L'immobile consistente in un locale magazzino (Foglio 86 - Particella 1569 - Sub 2) sito in Acri alla C/da Scannelle Via Aldo Moro, risulta dall'atto pubblico di compravendita per Notaio Luigi De Santis di Cosenza (Rep. n. 26294/10694) acquistato in data **19 dicembre 2006** dalla ..... con sede in ■■■, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II in data **08 gennaio 2007** ai numeri 965 R.G. e 733 R.P..

(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 29 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo).

**Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;**



Il bene in sede di sopralluogo risulta essere occupato dal Sig. .... che ne ha costituito sede dell'attività commerciale di materiale edilizio e, pertanto, su di esso non grava nessun vincolo locativo.

**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.;**

Le norme del P.R.G. nella zona in oggetto hanno destinazione urbanistica AREA SPORTIVA F3 e prevedono che il locale magazzino possa essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso.

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

Per la realizzazione dell'intero fabbricato esistente ed accatastato e quindi del locale magazzino in oggetto non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia (Licenza Edilizia o Concessione Edilizia), quindi, ne certificato di Abitabilità o di Agibilità.

E' stata presentata, da parte del Sig. .... domanda di concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio) ai sensi della Legge 47/85. dall'esame della domanda di sanatoria emerge che:

- i lavori sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia, ma conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data dell'inizio lavori;
- la richiesta di sanatoria è stata eseguita per tutti e due i livelli del fabbricato;
- l'anno in cui sono stati ultimati i lavori oggetto di sanatoria è il 1982;
- in riferimento all'oblazione dovuta, è stata pagata solo la prima rata.

Per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, il Comune di Acri ha in seguito inviato al Sig. .... corrispondenza in cui richiedeva oltre a produrre altri documenti anche il pagamento dell'oblazione a saldo, degli oneri concessori, compreso eventuali interessi.

**4) Stabilisca, 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**

Non risultano vincoli demaniali o di usi civici.

..... e verificare 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).

Gli immobili risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Pignoramento immobiliare Rep. 40 del 21 aprile 2007, trascritto il 3 maggio 2007 ai nn. 17312 R.G. 11596 R.P. **contro** .....con sede in [REDACTED]

(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 30 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo e da ispezione ipotecaria da me richiesta ed effettuata a partire dal 22/03/2007 al 09/08/2010)

\_\_\_\_\_ (p.lla 1570 - sub 1 - Piano Terra) \_\_\_\_\_

#### **premessa**

la particella 1570 è composta dal lotto di terreno su cui in gran parte è realizzato un fabbricato con locali magazzini.

#### **Opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate**

Accostati alle pareti del fabbricato sono presenti basse edificazioni con struttura interamente in muratura di blocchi di cemento ed interamente coperte con fogli di lamiera ed fogli di Eternit. Le porte per chiusura sono di metallo ed nell'insieme si presentano allo stato rustico, senza intonaco sulle pareti, ne pavimentazione, ne impianti elettrici o di altro tipo.

1) Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, .....

Il fabbricato ad un piano ha struttura portante realizzata a muratura con blocchi di cemento, le travi sono di cemento armato, mentre i solai sono composti da travetti di cemento armato e laterizi. La copertura a due falde è realizzata con struttura a travetti di acciaio poggianti direttamente sulla muratura ed pannelli ondulati di Eternit. Esternamente, il fabbricato presenta le facciate senza intonaco e tinteggiatura. Internamente è composto da tre **locali magazzino** con altezza netta pari a 2,80 mt. e con tre ampi accessi sul fronte mediante ampie porte di ferro:

- due vani sono adibiti prettamente a deposito e si presentano allo stato rustico, senza intonaco sulle pareti, ne pavimentazione, ne impianti elettrici o di altro tipo.
- un vano adibito a cucina di campagna con caminetto e un ampio forno a legna, che internamente presenta le pareti ed i soffitti intonacati e pitturati, un pavimento di monocottura ed un minimo di impianto illuminazione.

..... la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi

#### Estensione

**Il fabbricato** ha la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

Superficie lorda (vani e pareti divisorie interne) = mq 86,39
Superficie delle pareti portanti e perimetrali = mq 21,26

#### Confini

**Il bene** confina a Ovest - Nord - Nord/Est con P.Illa 8; ad Est con P.Illa 786; a Sud - Sud/Ovest con P.Illa 1568 della stessa proprietà.

#### Identificazione catastale

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza:

Comune di Acri C/da Scannelle - piano T

Foglio 86 - Particella 1570 - Sub 1

Zona censuaria 1 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 90 mq -

Rendita € 69,72

Intestata a: .....con sede in ■■■■

Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

.....nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Non sono state rilevate differenze tra i dati catastali riportati in Catasto e quanto descritto negli atti di espropriazione immobiliare e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato di fatto, variante solo per la chiusura di una porta interna tra un vano ed l'altro.

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

L'immobile consistente in un locale magazzino (Foglio 86 - Particella 1569 - Sub 2) sito in Acri alla C/da Scannelle Via Aldo Moro, risulta dall'atto pubblico di compravendita per Notaio Luigi De Santis di Cosenza (Rep. n. 26294/10694) acquistato in data **19 dicembre 2006** dalla ..... con sede in ■■■■■ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II in data 08 **gennaio 2007** ai numeri 965 R.G. e 733 R.P..

(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 29 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo).

**Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;**

Il bene in sede di sopralluogo risulta essere occupato dal Sig. .... che ne ha costituito sede dell'attività commerciale di materiale edilizio e, pertanto, su di esso non grava nessun vincolo locativo.

**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.;**

Le norme del P.R.G. nella zona in oggetto hanno destinazione urbanistica AREA SPORTIVA F3 e prevedono che il locale magazzino possa essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso.

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

Per la realizzazione dell'intero fabbricato esistente ed accatastato non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia (Licenza Edilizia o Concessione Edilizia), quindi, ne certificato di Abitabilità o di Agibilità.

E' stata presentata, da parte del Sig. .... domanda di concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio) ai sensi della Legge 47/85. dall'esame della domanda di sanatoria emerge che:

- i lavori sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia, ma conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data dell'inizio lavori;
- la richiesta di sanatoria è stata eseguita per tutto il fabbricato;
- l'anno in cui sono stati ultimati i lavori oggetto di sanatoria è il 1976;
- in riferimento all'oblazione dovuta, è stata pagata solo la prima rata.

Per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, il Comune di Acri ha in seguito inviato al Sig. .... corrispondenza in cui richiedeva oltre a produrre altri documenti anche il pagamento dell'oblazione a saldo, degli oneri concessori, compreso eventuali interessi.

**5) Stabilisca, 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**

Non risultano vincoli demaniali o di usi civici.

..... e verificare 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).**

Gli immobili risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Pignoramento immobiliare Rep. 40 del 21 aprile 2007, trascritto il 3 maggio 2007 ai nn. 17312 R.G. 11596 R.P. **contro** ..... con sede in [REDACTED]  
(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 30 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo e da ispezione ipotecaria da me richiesta ed effettuata a partire dal 22/03/2007 al 09/08/2010)

\_\_\_\_\_ **(p.lla 2217 e p.lla 2218 - derivanti dal frazionamento della p.lla 1746)** \_\_\_\_\_

#### **premessa**

Su entrambe le porzioni di terreno ricade un'opera edilizia per la quale non risultano autorizzazioni comunali.

#### **Opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate**

E' presente infatti un'ampia struttura con pilastri di acciaio e copertura in pannelli di acciaio zincato coibentato. Aperta su tutti i lati, ha dimensioni di circa ml.15 x ml 25 per una altezza di circa mt 7.

1) **Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, .....**

Gli immobili consistono in un appezzamento di **Terreno**, composto da due particelle di terreno adiacenti. Pianeggiante, risulta compattato con materiali stabilizzanti a base di pietrame ed in parte cementi, viene adoperato come piazzale di deposito materiali da costruzione ed accessori vari. Sono presenti impalcature facilmente removibili di metallo, che hanno funzione di sostegno e conservazione dei materiali commercializzati, (oltre quanto già descritto in premessa).

..... la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi

#### **Estensione**

I **Terreni** hanno la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

**p.lla 2217** Superficie = mq 1.284

**p.lla 2218** Superficie = mq 216

#### **Confini**

I **beni** confinano a Nord ed a Est con P.lla 786, a Sud con P.lla 2238, a Ovest con P.lla 786 e s P.lla 786 1717.

#### **Identificazione catastale**

Gli immobili sono identificati al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza:

- Comune di Acri

Foglio 86 - Particella **2217 (derivante dal frazionamento della P.lla 1746)**

Qualità Semin. Arbor. Classe 2 - Superficie are 12 centiare 84 (mq 1.284) -

Reddito: Dominicale € 3,65 - Agrario € 1,66

Intestata a: ..... con sede in [REDACTED]

Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

- Comune di Acri

Foglio 86 - Particella **2218 (derivante dal frazionamento della P.Illa 1746)**

Qualità Semin. Arbor. Classe 2 – Superficie are 2 centiare 16 (mq 216) –

Reddito: Dominicale € 0,61 - Agrario € 0,28

Intestata a: ..... con sede in ■■■■■

Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

**.....nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;**

Nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, il bene viene identificato come p.Illa 1746, la quale dal 22/03/2007 è stata suddivisa con un frazionamento e pertanto ad oggi al Catasto è identificata con le P.Ille 2217 e 2218.

Non è stato possibile verificare le misurazioni della superficie reale in quanto i confini non sono materializzati ne tanto meno visibili, anche, perché ostacolati dagli enormi accatastamenti di materiale che sono posti sul terreno.

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

Gli immobili consistenti in un terreno (Foglio 86 - Particelle 2217 e 2218) sito in Acri alla C/da Scannelle Via Aldo Moro, risulta dall'atto pubblico di compravendita per Notaio Luigi De Santis di Cosenza (Rep. n. 26294/10694) acquistato in data **19 dicembre 2006** dalla ..... con sede in ■■■■■ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II in data **8 gennaio 2007** ai numeri 965 R.G. e 733 R.P..

(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 29 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo).

**Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;**

Il bene in sede di sopralluogo risulta essere occupato dal Sig. .... che ne ha costituito sede dell'attività commerciale di materiale edilizio e, pertanto, su di esso non grava nessun vincolo locativo.

**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.;**

Le norme del P.R.G. nella zona in oggetto hanno destinazione urbanistica AREA SPORTIVA F3 e prevedono che il terreno possa essere oggetto edificazione.

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

Non sono presenti fabbricati oggetto di pignoramento

**6) Stabilisca, 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**

Non risultano vincoli demaniali o di usi civici.

**..... e verificare 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).**

Gli immobili risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Pignoramento immobiliare Rep. 40 del 21 aprile 2007, trascritto il 3 maggio 2007 ai nn. 17312 R.G. 11596 R.P. **contro** ..... con sede in [REDACTED].  
(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 30 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo e da ispezione ipotecaria da me richiesta ed effettuata a partire dal 22/03/2007 al 09/08/2010)

(p.lla 1568)

### **premessa**

Sulla porzione di terreno ricadono più opere edilizie per la quale non risultano autorizzazioni comunali.

### **Opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate**

Sono presenti, oltre alla nuova edificazione a due piani già menzionata perché ricadente anche nella p.lla 1569, altre edificazioni, con struttura interamente in muratura di blocchi di cemento ed interamente coperte con fogli di lamiera coibentata con sottostante orditura a travetti di acciaio poggianti direttamente sulla muratura a formare una unica lunga falda. Le edificazioni di maggiore entità sono disposte lungo il confine Est della particella e si sviluppano lungo la rampa che da accesso alla p.lla 1570, queste, presentano ampia apertura, una per ogni vano, ed sono adoperate come deposito dei materiali commercializzati. Le edificazioni di minore entità sono disposte lungo il confine Ovest della particella e si sviluppano tra la p.lla 1569 e la p.lla 1570, presentano porte per chiusura di metallo, copertura con Eternit e sono adibite a ricovero per cani.

Entrambe le edificazioni, nell'insieme si presentano allo stato rustico, senza intonaco sulle pareti, ne pavimentazione, ne impianti elettrici o di altro tipo.

- 1) **Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, .....**

L'immobile consiste in un appezzamento di **Terreno** prevalentemente pianeggiante, risulta compattato con materiali stabilizzanti a base di pietrame ed in parte cementi, viene adoperato come piazzale di deposito materiali da costruzione ed accessori vari. Sono presenti impalcature facilmente removibili di metallo, che hanno funzione di sostegno e conservazione dei materiali commercializzati.

..... la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi

#### **Estensione**

**Il Terreno** ha la seguente estensione che verrà presa a riferimento per la determinazione del valore di mercato:

<b>p.lla 1568</b> Superficie = mq 2.895
---

#### **Confini**

**Il bene** confina a Nord con p.lla 8, p.lla 786, p.lla 1570 e p.lla 1569; a Sud, a Est ed a Ovest con P.lla 786.

### Identificazione catastale

Gli immobili sono identificati al Catasto Terreni della Provincia di Cosenza:

- Comune di Acri

Foglio 86 - Particella 1568

Qualità Semin. Arbor. Classe 2 - Superficie are 28 centiare 95 (mq 2.895) -

Reddito: Dominicale € 8,22 - Agrario € 3,74

Intestata a: ..... con sede in ■■■■

Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

.....nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Non sono state rilevate differenze tra i dati catastali riportati in Catasto e quanto descritto negli atti di espropriazione immobiliare e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Non è stato possibile verificare le misurazioni della superficie reale in quanto i confini non sono materializzati ne tanto meno visibili, perché ostacolati dagli enormi accatastamenti di materiale che sono posti sul terreno.

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

L'immobile consistente in un terreno (Foglio 86 - Particella 1568) sito in Acri alla C/da Scannelle Via Aldo Moro, risulta dall'atto pubblico di compravendita per Notaio Luigi De Santis di Cosenza (Rep. n. 26294/10694) acquistato in data **19 dicembre 2006** dalla ..... con sede in ■■■■ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II in data **08 gennaio 2007** ai numeri 965 R.G. e 733 R.P..

(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 29 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo).

### Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

Il bene in sede di sopralluogo risulta essere occupato dal Sig. .... che ne ha costituito sede dell'attività commerciale di materiale edilizio e, pertanto, su di esso non grava nessun vincolo locativo.

### 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.;

Le norme del P.R.G. nella zona in oggetto hanno destinazione urbanistica AREA SPORTIVA F3 e prevedono che il terreno possa essere oggetto edificazione.

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

Non sono presenti fabbricati oggetto di pignoramento.

- 7) **Stabilisca, 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**

Non risultano vincoli demaniali o di usi civici.

..... e verificare 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).

Gli immobili risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Pignoramento immobiliare Rep. 40 del 21 aprile 2007, trascritto il 3 maggio 2007 ai nn. 17312 R.G. 11596 R.P. **contro** ..... con sede in [REDACTED].  
(da documentazione storico-ipotecaria e catastale ventennale (del 30 maggio 2007), già presente tra gli atti del fascicolo del processo esecutivo e da ispezione ipotecaria da me richiesta ed effettuata a partire dal 22/03/2007 al 09/08/2010)

**3) Determini il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;**

**premessa**

Per la valutazione commerciale degli immobili si è ritenuto opportuno effettuare la stima mediante processo diretto "sintetico comparativo", attraverso cioè il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri pressoché analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, superficie, finiture, stato conservativo e manutentivo ecc.), già contrattati sul mercato immobiliare e riferiti alla zona interessata. Occorre ad ogni modo sottolineare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere uguale solo a se stesso e che, quindi, la fase di stima possa soltanto individuare un valore attorno al quale si potrà attestare, senza dubbio, il prezzo. Ma quest'ultimo si potrà concretizzare solo all'atto della trattativa definitiva.

Il computo delle superfici commerciali per i fabbricati è stato condotto secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750, i quali stabiliscono che la superficie commerciale scaturisca dalla somma di:

SUPERFICIE COPERTA, calcolata secondo i seguenti parametri:

- a) 100% della superficie calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi);

la somma delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nel nostro caso, le superfici commerciali degli immobili risultano essere:

**(p.lla 1569 - sub 1 - Piano Terra)**

SUPERFICIE COPERTA	mq 276,16
(Sup. lorda + Sup. pareti portanti)	
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 276,16

**(p.lla 1569 - sub 2 - Piano Seminterrato)**

SUPERFICIE COPERTA	mq 270,42
(Sup. lorda + Sup. pareti portanti ragguagliati al 10% della somma di cui ai punti a) e b))	
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 270,42

**(p.lla 1570 - sub 1 - Piano Terra)**

SUPERFICIE COPERTA	mq 95,03
(Sup. lorda + Sup. pareti portanti ragguagliati al 10% della somma di cui ai punti a) e b))	



SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 95,03
------------------------	----------

**(p.lla 2217 - derivante dal frazionamento della p.lla 1746)**

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 1.284
------------------------	----------

**(p.lla 2218 - derivante dal frazionamento della p.lla 1746)**

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 216
------------------------	--------

**(p.lla 1568)**

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 2.895
------------------------	----------

Le quotazioni immobiliari, possono essere reperite sul sito dell’Agenzia del Territorio dove è possibile accedere alla banca dati dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Tale banca dati, fornisce per ogni città italiana il valore di mercato da attribuire agli immobili, a seconda della loro ubicazione e della destinazione attribuibile.

Le destinazioni previste sono: residenziale, commerciale e terziaria.

Attualmente il sito fornisce i dati relativi al II° semestre del 2009.

#### **Immobili siti in Acri:**

Per quanto riguarda la zona semicentrale C1 “Via Seggio, .....”, la banca dati fornisce i seguenti dati per magazzini e negozi:

#### TIPO DI DESTINAZIONE: MAGAZZINI

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L
Negozi	NORMALE	800	1200	L

Oltre la consultazione dei valori immobiliari dalla banca dati dell’OMI, ho svolto una ricerca presso agenzie di intermediazione mobiliare sui valori degli immobili in vendita nelle zone territoriali dove sono ubicati gli immobili in oggetto o altri analoghi.

Da questa indagine è risultato che il valore più attendibile, ad oggi, risulta attestato tra € 500 e € 700/mq per i **locali magazzini**, ed circa € 70/mq per i **terreni**.

Le caratteristiche degli immobili, (per accessibilità, centralità, vetustà, rifiniture e funzionalità oltre la mancanza del requisito di agibilità dei fabbricati che per la presenza di molte opere edilizie aggiunte abusivamente) risultano peggiorative da quelle tipiche della media presenti in quella zona territoriale, pertanto verranno considerate delle opportune detrazioni al valore di mercato.

Procedendo quindi alla valutazione degli immobili, e mettendo in relazione reciproca i dati finora ottenuti e determinati si può indicare:

**(p.lla 1569 - sub 1 - Piano Terra)**

<p>€ 300 (VALORE A MQ LORDO) x mq 276,16 (SUPERFICIE COMMERCIALE) = € 82.848 arrotondabile a € 82.800,00 (euro ottantaduemilaottocento)</p>
---

Tale valore è stato attribuito tenuto conto: dalla mancanza dell'agibilità comunale e delle spese quota/parte di oblazione per condono edilizio ancora dovute - della mancanza di accesso dalla corte esclusiva - dalla mancanza di corte esclusiva utilizzabile - dalla quota/valore del terreno su cui insiste - dalla presenza dell'Eternit sulla copertura (spese di smaltimento) - dalla eventuale spesa per la demolizione o ripristino delle opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate e di quanto altro già in precedenza esposto.

**(p.IIa 1569 - sub 2 - Piano Seminterrato)**

€ 350 (VALORE A MQ LORDO) x mq 270,42 (SUPERFICIE COMMERCIALE) = € 94.647  
arrotondabile a € **94.600,00 (euro novantaquattromilaseicento)**

Tale valore è stato attribuito tenuto conto: dalla mancanza dell'agibilità comunale e delle spese quota/parte di oblazione per condono edilizio ancora dovute - della mancanza di accesso dalla corte esclusiva - dalla presenza di corte esclusiva utilizzabile - dalla quota/valore del terreno su cui insiste e della corte esclusiva utilizzabile - dalla presenza dell'Eternit sulla copertura (spese di smaltimento) - dalla eventuale spesa per la demolizione o ripristino delle opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate e di quanto altro già in precedenza esposto.

**(p.IIa 1570 - sub 1 - Piano Terra)**

€ 320 (VALORE A MQ LORDO) x mq 95,03 (SUPERFICIE COMMERCIALE) = € 30.410  
arrotondabile a € **30.400,00 (euro trentamilaquattrocento)**

Tale valore è stato attribuito tenuto conto: dalla mancanza dell'agibilità comunale e delle spese di oblazione per condono edilizio ancora dovute - della mancanza di accesso dalla corte esclusiva - dalla assenza di corte esclusiva utilizzabile - dalla quota/valore del terreno su cui insiste - dalla presenza dell'Eternit sulla copertura - dalla eventuale spesa per la demolizione o ripristino delle opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate (spese smaltimento Eternit) e di quanto altro già in precedenza esposto.

**(p.IIa 2217 - derivante dal frazionamento della p.IIa 1746)**

€ 50 (VALORE A MQ) x mq 1.284 (SUPERFICIE COMMERCIALE) = € 64.200  
€ **64.200,00 (euro sessantaquattromiladuecento)**

Tale valore è stato attribuito tenuto conto: della mancanza di accesso diretto da strade comunali - dalla eventuale spesa per la demolizione o ripristino delle opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate e di quanto altro già in precedenza esposto.

**(p.IIa 2218 - derivante dal frazionamento della p.IIa 1746)**

€ 50 (VALORE A MQ) x mq 216 (SUPERFICIE COMMERCIALE) = € 10.800  
€ **10.800,00 (euro diecimilaottocento)**

Tale valore è stato attribuito tenuto conto: della mancanza di accesso diretto da strade comunali - dalla eventuale spesa per la demolizione o ripristino delle opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate e di quanto altro già in precedenza esposto.

**(p.IIa 1568)**

€ 60 (VALORE A MQ) x mq 2.895 (SUPERFICIE COMMERCIALE) = € 173.700  
€ **173.700,00 (euro centosettantatremilasettecento)**

Tale valore è stato attribuito tenuto conto: della presenza di accesso diretto da strade comunali – dalla eventuale spesa per la demolizione o ripristino delle opere edilizie aggiuntive abusive e non accatastate (spese smaltimento Eternit) e di quanto altro già in precedenza esposto.

**.... nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.**

I beni risultano intestati alla sola ..... pertanto non è necessaria alcuna divisione.

**4) Suggestisca l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;**  
Non è favorevole provvedere alla vendita in lotti separati in quanto ogni porzione di terreno o particella è l'una legata all'altra, in quanto, la p.lla 1568 unica ad avere accesso sulla strada comunale, rende intercluse tutte le altre particelle (1569, 1570, 2217, 2218) che obbligatoriamente necessitano il passaggio su questa per potervi accedere, pertanto è consigliabile la vendita in blocco. Dovendo però scegliere una vendita separata è più favorevole che avvenga in due lotti:

- lotto 1. comprende le p.lle (1568, 1569 sub1 e sub2, 1570) per un valore totale di:

**€ 381.500,00 (euro trecentottantunomilacinquecento)**

- lotto 2. comprende le p.lle (2217, 2218) per un valore totale di:

**€ 75.000,00 (euro settantacinquemila)**

**5) Indichi 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);**

Tutti gli immobili risultano di proprietà ....., pertanto il regime fiscale cui verrà assoggettata l'eventuale vendita è l'I.V.A. (non è presente nessuna dichiarazione in merito da parte dell'esecutato).

## CONCLUSIONI

---

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente perizia con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche con serenità di giudizio e obiettività, restando disponibile a fornire ulteriori chiarimenti.

Castrolibero, 23 settembre 2010

Il CTU

Arch. Gianluca Maria PERROTTA