

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 284/2015 R.G.E.

G.E.: Dott. Giorgio Previte

Promosso da: BCC Centro Calabria
(Avv. Domenico Fimiano)

Contro: XXXXXXXXXX
(Avv. Vincenzo Greco)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Alessandro Ceravolo



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Giorgio Previte

Procedimento di esecuzione immobiliare: **284/2015 R.G.E.**

Promosso da: BCC Centro Calabria
 (Avv. Domenico Fimiano)

Contro: [REDACTED] +2
 (Avv. Vincenzo Greco)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 22/12/2017, l'Ill.mo G.E. Dott. Massimo Nunnari nominava lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795, CTU nel procedimento sopra indicato.

Con verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo del 10/01/2018 venivano formulati allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato**



effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);**
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**



- 4) **Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;**
- 5) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 6) **Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del**



catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la



liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non



trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.**

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

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli



immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bianchi, l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Bianchi, l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Rogliano e l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Marano Principato, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Visita sopralluogo n° 1

Lo scrivente, in data 05/02/2018, ha proceduto a comunicare alle parti la fissazione della data di inizio delle operazioni peritali (Allegato n° 1) con pec indirizzate allo Studio Legale dell'Avv. Domenico Fimiano (Allegato n° 2) e allo Studio Legale dell'Avv. Vincenzo Greco (Allegato n° 3).

In data 10/02/2018, data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, oltre allo scrivente, presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Bianchi in Via Provinciale, erano presenti i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], i quali hanno permesso l'accesso alle unità immobiliari interessate dalla procedura espropriativa.



Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad esaminare attentamente gli immobili pignorati siti nel comune di Bianchi in Via Provinciale, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Della visita sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 4).

Visita sopralluogo n° 2

Lo scrivente, in data 14/02/2018, ha proceduto a comunicare alle parti fissazione data per il prosieguo delle operazioni peritali (Allegato n° 5) con pec indirizzate allo Studio Legale dell'Avv. Domenico Fimiano (Allegato n° 6) e allo Studio Legale dell'Avv. Vincenzo Greco (Allegato n° 7).

In data 17/02/2018, data fissata per la visita sopralluogo presso i terreni pignorati siti nel Comune di Rogliano, oltre allo scrivente era presente il Sig. [REDACTED]

Alla presenza dell'intervenuto, lo scrivente ha proceduto ad esaminare attentamente i terreni pignorati siti nel comune di Rogliano, nonché ad effettuare un rilievo fotografico degli stessi.

La visita sopralluogo è proseguita con l'accesso al terreno pignorato sito nel Comune di Marano Principato dove lo scrivente, sempre alla presenza del Sig. [REDACTED], ha proceduto ad una attenta ispezione dei luoghi, nonché ad effettuare un rilievo fotografico degli stessi.

Della visita sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato redatto apposito verbale (Allegato n° 8).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.



QUESITO n° 1

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha proceduto alla verifica della documentazione catastale e ipocatastale prodotta dal creditore procedente.

Lo scrivente ha proceduto ad esaminare le "visure storiche per immobile" rilasciate telematicamente in data 09/12/2015 dall'Agenzia delle Entrate, nonché i "certificati ipotecari n° 5809/2016 e 5823/2016" rilasciati dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare.



Dall'esame della suddetta documentazione si evince la trascrizione dei titoli di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Dall'esame delle "visure storiche per immobile" e dei "certificati ipotecari n° 5809/2016 e 5823/2016", lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma, Codice di Procedura Civile.

QUESITO n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dalla documentazione in atti si evince che gli immobili pignorati:

- a) immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1;
- b) immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 2;
- c) immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3;
- d) immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 4;
- e) immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 5;
- f) immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 6;

figurano in proprietà di:



- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);

mentre gli immobili pignorati:

- g) terreno sito nel comune di Rogliano, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969;
- h) terreno sito nel comune di Marano Principato, identificato in catasto al foglio 7 con particella 1130;

figurano in proprietà di:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] (quota di proprietà 1/1);

sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria iscritta il 20/03/1997 ai numeri 6486 RG e 552 RP in favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma per la somma di £ 150.000.000, annotata di erogazione parziale il 20/05/1997 ai numeri 10552 RG e 782 RP e di comunicazione n° 1368 del 18/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/09/2007, contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], per 1/2 ciascuno della piana proprietà, gravante sugli immobili censiti al foglio 9 del comune di Bianchi con particella 327 subalterni 1, 3 e 5;
- Ipoteca volontaria iscritta il 30/05/2006 ai numeri 17939 RG e 3295 RP in favore della Banca di Credito Cooperativo della Pre-Sila con sede in Scigliano per la somma di € 300.000,00, annotata con restrizione dei beni



del 17/01/2008, del 18/07/2008, del 03/10/2008, del 29/10/2008 e del 07/01/2010, contro [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1, gravante sull'immobile censito al foglio 7 del comune di Parenti con particella 22 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al foglio 9 del comune di Bianchi con particella 327 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6;

- Ipoteca legale derivante da atto di compravendita iscritta il 12/03/2009 ai numeri 6478 RG e 1001 RP in favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], per la somma di € 32.000,00, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], per la piena proprietà di 1/1, gravante sull'immobile censito al foglio 5 del comune di Rogliano con particella 885;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 04/02/2010 ai numeri 3390 RG e 590 RP in favore della Banca di Cosenza - Credito Cooperativo con sede in Cosenza per la somma di € 240.000,00, contro [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al foglio 9 del comune di Bianchi con particella 327 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, nonché contro [REDACTED] con sede [REDACTED], in qualità di debitore non datore;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 01/12/2015 ai numeri 26789 RG e 21823 RP a favore della Banca Credito Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani contro [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED], per la piena proprietà di 1/1, gravante sull'immobile censito al foglio 7 del comune di Parenti con particella 623 sub 6, sui terreni censiti al foglio 5 del comune di Rogliano con particelle 966, 967, 968 e 969, sul terreno censito



al foglio 7 del comune di Marano Principato con particella 1130 e contro [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], per 1/2 ciascuno della piana proprietà, gravante sugli immobili censiti al foglio 9 del comune di Bianchi con particella 327 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

QUESITO n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione dei beni pignorati ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visure degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegati n° 9 - 10 - 11 - 12 - 13 e 14);
- Estratto di mappa degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegato n° 15);
- Elaborato planimetrico degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegato n° 16);
- Planimetrie catastali degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegati n° 17 - 18 - 19 - 20 - 21 e 22);
- Visura degli immobili siti nel comune di Rogliano (Allegato n° 23);



- Estratto di mappa degli immobili siti nel comune di Rogliano (Allegato n° 24);
- Visura degli immobili siti nel comune di Marano Principato (Allegato n° 25);
- Estratto di mappa degli immobili siti nel comune di Marano Principato (Allegato n° 26);

Le visure catastali, gli estratti di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali permettono di identificare correttamente i beni pignorati.

QUESITO n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo effettuate in data 10/02/2018 e 17/02/2018, è possibile procedere alla descrizione dei beni pignorati.



Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1.

L'immobile pignorato è porzione di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale e possiede accesso da una corte comune pavimentata con cemento.

L'intero fabbricato è composto da un corpo di fabbrica originario con struttura mista cemento armato e muratura e da un altro con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tetto a falde inclinate con manto di copertura con tegole, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio.

Il fabbricato di cui trattasi possiede forma regolare e si sviluppa su complessivi quattro piani.

Lo stesso possiede una area di pertinenza confinante lungo il lato nord-ovest con la via comunale, lungo il lato nord-est con la particella 406 in testa ad altra ditta, lungo il lato sud con strada comunale, lungo il lato sud-ovest con la particella 326 in ditta ai debitori eseguiti.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al piano seminterrato del fabbricato ed è costituita da locali adibiti a laboratorio artigianale. Detta unità immobiliare è composta da una porzione avente una altezza da pavimento di circa cm 280, da una porzione con altezza variabile da cm 295 a cm 375 e da una altra con altezza variabile da cm 260 a cm 440 (queste ultime, come dettagliatamente specificato in seguito, abusivamente realizzate).

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 264,00, mentre la superficie commerciale è di circa mq 298,20.

Si specifica che le superfici dei corpi di fabbrica abusivamente realizzati sono, rispettivamente, di circa mq 68,50 e mq 24,60.



Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile possiede pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, rivestimenti degli ambienti laboratorio e dei bagni realizzati anch'essi con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, locali wc con lavabo e vaso, porte interne in alluminio e vetro, infissi esterni in alluminio.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Dalla visura catastale (Allegato n° 9) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2).

L'immobile è catastalmente censito di categoria C/2, classe U, consistenza 193 mq, superficie catastale 210 mq, rendita € 498,38.

L'unità immobiliare pignorata è sita in zona periferica, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, e dista circa 1,5 Km dal centro del comune di Bianchi, dove sono ubicati municipio, ufficio postale, farmacia, ecc.,.

L'immobile dista circa Km 22 dallo svincolo Altilia dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 52 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 48 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 2.

L'immobile pignorato è anch'esso porzione di un più ampio fabbricato, in precedenza descritto, ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale e possiede accesso da una corte comune pavimentata con cemento.



L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al piano seminterrato del fabbricato ed è costituita da locali adibiti a deposito.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 154,50, la superficie commerciale è di circa mq 173,80, mentre l'altezza dei locali è di circa cm 280.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile possiede pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, rivestimenti del bagno realizzati anch'essi con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, locali wc con lavabo e vaso, porte interne in alluminio e vetro, infissi esterni in alluminio.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Dalla visura catastale (Allegato n° 10) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2).

L'immobile è catastalmente censito di categoria C/2, classe U, consistenza 140 mq, superficie catastale 168 mq, rendita € 361,52.

L'unità immobiliare pignorata è sita in zona periferica, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, e dista circa 1,5 Km dal centro del comune di Bianchi, dove sono ubicati municipio, ufficio postale, farmacia, ecc.,.

L'immobile dista circa Km 22 dallo svincolo Altilia dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 52 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 48 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3.



L'immobile pignorato è anch'esso porzione di un più ampio fabbricato, in precedenza descritto, ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al piano terra del fabbricato ed è costituita da locali adibiti a magazzino.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 168,20, la superficie commerciale è di mq 188,00, mentre l'altezza dei locali è di circa cm 280.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile possiede pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, rivestimenti del bagno e della cucina realizzati anch'essi con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, locali wc con lavabo e vaso, porte interne in alluminio e vetro, infissi esterni in alluminio.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Dalla visura catastale (Allegato n° 11) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2).

L'immobile è catastalmente censito di categoria C/2, classe U, consistenza 193 mq, superficie catastale 188 mq, rendita € 498,38.

L'unità immobiliare pignorata è sita in zona periferica, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, e dista circa 1,5 Km dal centro del comune di Bianchi, dove sono ubicati municipio, ufficio postale, farmacia, ecc.,.

L'immobile dista circa Km 22 dallo svincolo Altilia dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 52 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 48 dall'aeroporto di Lamezia Terme.



Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 4.

L'immobile pignorato è anch'esso porzione di un più ampio fabbricato, in precedenza descritto, ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al piano terra del fabbricato ed è costituita da locali adibiti a magazzino.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 150,40, la superficie commerciale è circa di mq 173,80, mentre l'altezza dei locali è di circa cm 280.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile possiede pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, rivestimenti del bagno realizzati anch'essi con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, locale wc con lavabo e vaso, porte interne in alluminio e vetro, infissi esterni in alluminio.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Dalla visura catastale (Allegato n° 12) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2).

L'immobile è catastalmente censito di categoria C/2, classe U, consistenza 140 mq, superficie catastale 167 mq, rendita € 361,52.

L'unità immobiliare pignorata è sita in zona periferica, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, e dista circa 1,5 Km dal centro del comune di Bianchi, dove sono ubicati municipio, ufficio postale, farmacia, ecc.,.



L'immobile dista circa Km 22 dallo svincolo Altilia dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 52 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 48 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Immobilie sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 5.

L'immobile pignorato è anch'esso porzione di un più ampio fabbricato, in precedenza descritto, ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al piano primo del fabbricato, possiede una altezza di circa cm 280 ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, oltre ad alcuni locali sottotetto.

I locali sottotetto hanno una altezza variabile da cm 270 a cm 100 e sono costituiti da quattro vani e bagno.

La superficie utile calpestabile dell'immobile pignorato è di circa mq 189,10 (oltre mq 143,50 di terrazzo e balconi) così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Ingresso	4,40
Soggiorno	36,90
Cucina	15,80
Disimpegno	15,00
Letto	9,60
Letto	17,30
Letto	18,90
Bagno	8,30
Bagno	4,60



Disimpegno	15,20
Vano sottotetto	9,50
Vano sottotetto	5,50
Vano sottotetto	12,70
Bagno	2,30
Ripostiglio	1,60
Vano sottotetto	11,50

La superficie commerciale dell'immobile è invece di mq 241,40, oltre mq 143,50 di terrazzo e balconi.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile possiede pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, rivestimenti della cucina e dei bagni realizzati anch'essi con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni dotati di tutti i pezzi igienico-sanitari, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio completi di persiane.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico, impianto termico ed impianto elettrico, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Dalla visura catastale (Allegato n° 13) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2).

L'immobile è catastalmente censito di categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 524,20.



L'unità immobiliare pignorata è sita in zona periferica, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, e dista circa 1,5 Km dal centro del comune di Bianchi, dove sono ubicati municipio, ufficio postale, farmacia, ecc.,.

L'immobile dista circa Km 22 dallo svincolo Altilia dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 52 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 48 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Immobilie sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 6.

L'immobile pignorato è anch'esso porzione di un più ampio fabbricato, in precedenza descritto, ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al secondo piano del fabbricato, possiede una altezza variabile da circa cm 340 a cm 180 ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, quattro locali deposito, un locale wc e lavanderia.

La superficie utile calpestabile dell'immobile pignorato è di circa mq 190,50 (oltre mq 34,50 di balconi e mq 8,80 di lavanderia) così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Ingresso	6,00
Soggiorno	36,00
Cucina	18,10
Disimpegno	15,20
Ripostiglio	4,00
Letto	11,50
Letto	20,80
Letto	13,00



Bagno	7,90
Bagno	5,60
Disimpegno	3,80
Vano sottotetto	6,90
Vano sottotetto	14,70
Bagno	3,40
Vano sottotetto	13,40
Vano sottotetto	10,20

La superficie commerciale dell'immobile è invece di circa mq 233,00, oltre mq 34,50 di balconi e mq 8,80 di lavanderia.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile possiede pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, rivestimenti della cucina e dei bagni realizzati anch'essi con piastrelle in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni dotati di tutti i pezzi igienico-sanitari, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio completi di persiane.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico, impianto termico ed impianto elettrico, nonché collegata al collettore fognario comunale.

Dalla visura catastale (Allegato n° 14) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2);
- [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] (quota di proprietà 1/2).

L'immobile è catastalmente censito di categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 219 mq, rendita € 561,65.



L'unità immobiliare pignorata è sita in zona periferica, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, e dista circa 1,5 Km dal centro del comune di Bianchi, dove sono ubicati municipio, ufficio postale, farmacia, ecc.,.

L'immobile dista circa Km 22 dallo svincolo Altilia dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 52 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 48 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Terreno sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969

Il terreno pignorato è sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo ed è identificato catastalmente al foglio di mappa n° 5 con le particelle 966 - 967 - 968 e 969.

Il terreno, caratterizzato da una leggera pendenza da sud verso nord e da una qualità colturale catastale seminativo arborato, risulta delimitato lungo il lato sud sud-est dalla strada comunale via Vincenzo Gallo, lungo i lati sud ovest e nord est da recinzione metallica; lungo il lato nord ovest il terreno non risulta delimitato.

L'accesso è garantito dalla strada comunale via Vincenzo Gallo.

Detto terreno confina, da nord-ovest in senso orario, con le particelle 940, 958, 964, 955 e con la predetta strada comunale.

I terreni pignorati e sopra descritti sono censiti in Catasto con i dati di seguito riportati:

- Fg. 5 Part. 966 Superf. mq 682 Qualità semin. arb. Cl. 1;
- Fg. 5 Part. 967 Superf. mq 625 Qualità semin. arb. Cl. 1;
- Fg. 5 Part. 968 Superf. mq 612 Qualità semin. arb. Cl. 1;
- Fg. 5 Part. 969 Superf. mq 591 Qualità semin. arb. Cl. 1;

Dalla visura catastale (Allegato n° 23) risulta che la particelle sopra descritte risultano intestate a:



- [REDACTED], c.f. [REDACTED] (quota di proprietà 1/1);

L'unità immobiliare pignorata è sita in zona centrale del Comune di Rogliano, nella quale sono presenti negozi al dettaglio, municipio, ufficio postale, farmacia, ecc..

L'immobile dista circa Km 3,5 dallo svincolo Rogliano dell'autostrada A2 "del Mediterraneo", circa Km 20 dalla città capoluogo Cosenza e circa Km 55 dall'aeroporto di Lamezia Terme

Terreno sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata, identificato in catasto al foglio 7 con particelle 1130

Il terreno pignorato è sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata ed è identificato catastalmente al foglio di mappa n° 7 con la particella 1130.

Il terreno, caratterizzato da una leggera pendenza da ovest verso est e da una qualità colturale catastale uliveto, risulta delimitato lungo il lato ovest da paletti e rete metallica, lungo i rimanenti lati da muretti con soprastante recinzione metallica.

L'accesso è garantito dalla strada comunale via Bernardino Telesio.

Detto terreno confina, da ovest in senso orario, con la predetta via comunale e con le particelle 1055, 960, 1254, 1251 e 1129.

Il terreno pignorato e sopra descritto è censito in Catasto con i dati di seguito riportati:

- Fg. 7 Part. 1130 Superf. mq 1427 Qualità uliveto. Cl. 2;

Dalla visura catastale (Allegato n° 25) risulta che la particella sopra descritte risulta intestata a:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] (quota di proprietà 1/1);



Per quanto omesso o non specificatamente riportato nella presente descrizione si allega:

- Visure degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegati n° 9 - 10 - 11 - 12 - 13 e 14);
- Estratto di mappa degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegato n° 15);
- Elaborato planimetrico degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegato n° 16);
- Planimetrie catastali degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegati n° 17 - 18 - 19 - 20 - 21 e 22);
- Planimetrie di rilievo degli immobili siti nel comune di Bianchi (Allegati n° 27 - 28 - 29 - 30 - 31 e 32);
- Visura degli immobili siti nel comune di Rogliano (Allegato n° 23);
- Estratto di mappa degli immobili siti nel comune di Rogliano (Allegato n° 24);
- Visura degli immobili siti nel comune di Marano Principato (Allegato n° 25);
- Estratto di mappa degli immobili siti nel comune di Marano Principato (Allegato n° 26);
- Dossier fotografico.

QUESITO n° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua



univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale ed è identificato in catasto al Foglio n° 9 con particella 327 sub 1. Fa parte di un più ampio fabbricato isolato con corte comune che confina a nord-ovest con la predetta via provinciale, a nord-est con la particella 406, a sud con strada comunale e sud-ovest con la particella 326.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (via Stagle n° 40/A) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 2.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale ed è identificato in catasto al Foglio n° 9 con particella 327 sub 2. Fa parte di un più ampio fabbricato isolato con corte comune che confina a nord-ovest con la predetta via provinciale, a nord-est con la particella 406, a sud con strada comunale e sud-ovest con la particella 326.



I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (via Staglie n° 40/B) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale ed è identificato in catasto al Foglio n° 9 con particella 327 sub 3. Fa parte di un più ampio fabbricato isolato con corte comune che confina a nord-ovest con la predetta via provinciale, a nord-est con la particella 406, a sud con strada comunale e sud-ovest con la particella 326.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (via Staglie n° 40) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 4.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale ed è identificato in catasto al Foglio n° 9 con particella 327 sub 4. Fa parte di un più ampio fabbricato isolato con corte comune che confina a nord-ovest con la predetta via provinciale, a nord-est con la particella 406, a sud con strada comunale e sud-ovest con la particella 326.



I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (via Staglie n° 42/A) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 5.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale ed è identificato in catasto al Foglio n° 9 con particella 327 sub 5. Fa parte di un più ampio fabbricato isolato con corte comune che confina a nord-ovest con la predetta via provinciale, a nord-est con la particella 406, a sud con strada comunale e sud-ovest con la particella 326.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (via Staglie n° 42) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 6.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Bianchi in Via Provinciale ed è identificato in catasto al Foglio n° 9 con particella 327 sub 6. Fa parte di un più ampio fabbricato isolato con corte comune che confina a nord-ovest con la predetta via provinciale, a nord-est con la particella 406, a sud con strada comunale e sud-ovest con la particella 326.



I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

Si evidenzia che l'indirizzo e il numero civico dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (via Staglie n° 42) non corrisponde a quello attuale per avvenuta variazione di toponomastica ma ha, in precedenza, individuato l'immobile pignorato.

Terreno sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969

Il terreno pignorato è sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo ed è identificato catastalmente con le particelle 966 - 967 - 968 e 969 del foglio di mappa n° 5.

Detto terreno confina, da nord-ovest in senso orario, con le particelle 940, 958, 964, 955 e con la strada comunale Vincenzo Gallo.

I dati catastali dei terreni risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente i beni pignorati.

Terreno sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata, identificato in catasto al foglio 7 con particelle 1130

Il terreno pignorato è sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata ed è identificato catastalmente con la particelle 1130 del foglio di mappa n° 7.

Detto terreno confina, da ovest in senso orario, con la predetta via Bernardino Telesio e con le particelle 1055, 960, 1254, 1251 e 1129.

I dati catastali dei terreni risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente i beni pignorati.



QUESITO n° 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1.

L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 9 del Comune di Bianchi con particella 327 sub 1.

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la planimetria catastale non risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rilevato e graficamente restituito.

Infine, in catasto risulta erroneamente riportato il livello di piano (piano terra anziché piano seminterrato).

Occorre, pertanto, procedere all'aggiornamento in catasto della planimetria dell'immobile con un costo che può essere sommariamente quantificato in complessive € 1.200,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 2.

L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 9 del Comune di Bianchi con particella 327 sub 2.



Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto alla stessa presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rilevato e graficamente restituito.

Anche per detta unità immobiliare in catasto risulta erroneamente riportato il livello di piano (piano terra anziché piano seminterrato).

Occorre, pertanto, procedere all'aggiornamento in catasto della planimetria dell'immobile con un costo che può essere sommariamente quantificato in complessive € 1.200,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3.

L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 9 del Comune di Bianchi con particella 327 sub 3.

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto la stessa presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rilevato e graficamente restituito.

Infine, in catasto risulta erroneamente riportato il livello di piano (piano primo anziché piano terra).

Occorre, pertanto, procedere all'aggiornamento in catasto della planimetria dell'immobile con un costo che può essere sommariamente quantificato in complessive € 1.200,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 4.

L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 9 del Comune di Bianchi con particella 327 sub 4.



Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto la stessa presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rilevato e graficamente restituito.

Anche per detto immobile in catasto risulta erroneamente riportato il livello di piano (piano primo anziché piano terra).

Occorre, pertanto, procedere all'aggiornamento in catasto della planimetria dell'immobile con un costo che può essere sommariamente quantificato in complessive € 1.200,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 5.

L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 9 del Comune di Bianchi con particella 327 sub 5.

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Nella planimetria catastale non sono graficamente rappresentati tutti i vani costituenti l'unità immobiliare. In particolare non sono rappresentati i locali sottotetto presenti lungo il lato ovest dell'immobile.

Inoltre, in catasto risulta erroneamente riportato il livello di piano (piano secondo anziché piano primo).

Occorre, pertanto, procedere all'aggiornamento in catasto della planimetria dell'immobile con un costo che può essere sommariamente quantificato in complessive € 1.200,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 6.



L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 9 del Comune di Bianchi con particella 327 sub 6.

Per quanto accertato in fase di sopralluogo, la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Tuttavia, in catasto risulta erroneamente riportato il livello di piano (piano terzo anziché piano secondo).

Occorre, pertanto, procedere all'aggiornamento in catasto della planimetria dell'immobile con un costo che può essere sommariamente quantificato in complessive € 1.200,00 per competenze tecniche e tributi catastali, oltre oneri di legge.

Terreno sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969

Il terreno pignorato è ubicato nel Comune di Rogliano in Località Ribuccolo ed è identificato in catasto al foglio n° 5 con le particelle 966 - 967 - 968 e 969.

Per i terreni pignorati non si rilevano difformità o mancanze nella documentazione catastale.

Terreno sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata, identificato in catasto al foglio 7 con particelle 1130

Il terreno pignorato è sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata ed è identificato catastalmente al foglio di mappa n° 7 con la particella 1130.

Per il terreno pignorato non si rilevano difformità o mancanze nella documentazione catastale.

QUESITO n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Fabbricato sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particelle 327 subalterni da 1 a 6.

Lo scrivente, con nota trasmessa all'Ufficio Urbanistica del Comune di Bianchi a mezzo pec in data 06/02/2018 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico - Urbanistica, tra l'altro, di conoscere, in relazione alle unità immobiliari pignorate, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (Allegati n° 33 e 34).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Bianchi, in data 13/03/2018, rilasciava in copia allo scrivente le informazioni richieste.

L'immobile pignorato ricade in "zona B (zona di completamento)" e parzialmente in "zona E (zona agricola)" secondo lo strumento urbanistico comunale (Allegati n° 35 - 36 e 37).

Terreno sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969

Lo scrivente, con istanza acquisita agli Atti del Comune di Rogliano con prot. 2857 del 06/03/2018, ha proceduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica in ordine ai terreni censiti in catasto al foglio n° 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969 (Allegato n° 38).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rogliano, in data 19/04/2018, rilasciava il certificato di destinazione urbanistica richiesto (Allegato n° 39).

Il citato certificato attesta che i terreni pignorati ricadono "Sistema insediativo - Territorio da urbanizzate (TDU) - Ambiti edificatori a pianificazione particolareggiata" e risultano comprese nel Piano Attuativo Unitario "Ribuccolo" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 29/04/2010.



Lo stesso certificato specifica che le particelle 966 - 967 e 968 ricadono in area destinata a superficie fondiaria, mentre la particella 969 ricade in area destinata a strade e parcheggi.

Terreno sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata, identificato in catasto al foglio 7 con particelle 1130

Lo scrivente, con istanza acquisita agli Atti del Comune di Marano Principato con prot. 2929 del 05/04/2018, ha proceduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica in ordine al terreno censito in catasto al foglio n° 7 con particella 1130 (Allegato n° 40).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Marano Principato, in data 11/04/2018, rilasciava il certificato di destinazione urbanistica richiesto (Allegato n° 41).

Il citato certificato attesta che il terreno pignorato (avente una superficie complessiva di mq 1427) ricade:

- in "Zona C5 (zona C residenziale di espansione)" del Programma di Fabbricazione per mq 1427;
- in "AUOC (Ambito Urbano Originario Consolidato - Zona B1)" per mq 1350 e in ARPPD (Ambito Residenziale a Pianificazione Particolareggiata Definita - Zona C3)" per mq 77 del Piano Strutturale Comunale.

QUESITO n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia



degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di verificare la conformità o meno della costruzione alle concessioni e/o autorizzazioni amministrative, lo scrivente, con nota trasmessa all'Ufficio Urbanistica del Comune di Bianchi a mezzo pec in data 06/02/2018 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico - Urbanistica, tra l'altro, di conoscere, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito in Via Provinciale, identificata in Catasto al Foglio 9 con particella 327, subalterni da 1 a 6 (Allegati n° 33 e 34):

- Concessione edilizia o Permesso di costruire;
- Eventuali ulteriori autorizzazioni per attività edilizia;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Planimetrie dell'immobile.



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Bianchi, in data 13/03/2018, rilasciava in copia allo scrivente la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente:

- Concessione edilizia n° 4 del 22/03/1983 relativa alla "Costruzione di un fabbricato a tre piani in muratura semplice di blocchi pieni e malta cementizia da adibire a civile abitazione" (Allegato n° 42);
- Elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia n° 4 del 22/03/1983 (Allegati n° 43 e 44);
- Concessione edilizia n° 9 del 29/03/1990 relativa alla "Costruzione di un opificio industriale" (Allegato n° 45);
- Elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia n° 9 del 29/03/1990 (Allegati n° 46 e 47);
- Concessione edilizia n° 17 del 09/10/1995 relativa alla "Costruzione di un solaio di copertura in c.a. su porzione di fabbricato esistente" (Allegato n° 48);
- Elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia n° 17 del 09/10/1995 (Allegati n° 49 e 50);
- Certificato di agibilità dell'immobile (Allegato n° 51).

Fabbricato sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1.

Dall'esame della documentazione sopra richiamata si evince che con il rilascio della concessione edilizia n° 9 del 29/03/1990 veniva assentita la "Costruzione di un opificio industriale" avente struttura in c.a. e composto da due piani fuori terra.

Rispetto alle opere autorizzate con la citata concessione edilizia, è stata riscontrata l'avvenuta realizzazione di alcune opere eseguite senza alcun titolo abilitativo edilizio.



Innanzitutto è stata realizzata una modifica alla distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare.

Inoltre, rispetto alla costruzione autorizzata, risulta essere stato realizzato un abusivo ampliamento del piano terra con la costruzione di due corpi di fabbrica, rispettivamente in adiacenza al lato ovest e al lato sud dell'immobile.

Il corpo di fabbrica posto in adiacenza al lato est del fabbricato risulta realizzato con struttura in muratura e copertura in lamiera grecata coibentata; possiede una superficie di circa mq 68,50 e altezza interna variabile da cm 295 a cm 375.

Il corpo di fabbrica posto in adiacenza al lato sud del fabbricato risulta realizzato anch'esso con struttura in muratura e copertura in lamiera grecata coibentata; possiede una superficie di circa mq 24,60 e altezza interna variabile da cm 260 a cm 440.

I due corpi di fabbrica, realizzati senza alcun titolo abilitativo edilizio, risultano edificati in difformità alla normativa edilizia ed urbanistica.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria dell'area, stabilito dalle norme tecniche di attuazione allegate al programma di fabbricazione vigente, pari a 1,5 mc/mq, non permetteva, infatti, la realizzazione di ulteriori volumi.

Per tale motivo i due corpi di fabbrica abusivamente realizzati non sono sanabili e risulta necessario procedere alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Le somme necessarie per la demolizione/rimozione dei corpi di fabbrica abusivamente realizzati al piano terra, non sanabili, possono essere così quantificate:

• Rimozione totale di fabbricato (mc 229,47 x €/mc 12,00)	€ 2.753,64
• Rimozione totale di fabbricato (mc 86,10 x €/mc 12,00)	€ 1.033,20
• Spese tecniche ed amministrative	<u>€ 2.000,00</u>
Totale	€ 5.786,84



Per l'unità immobiliare sub 1 (così come per tutte le unità costituenti il fabbricato) risulta essere stato rilasciato dal comune di Bianchi il certificato di agibilità n° 3/2014 del 01/09/2014.

Fabbricato sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3.

Anche l'unità immobiliare sub 3, in precedenza dettagliatamente descritta, risulta edificata in seguito a regolare concessione edilizia n° 9 del 29/03/1990, relativa alla "Costruzione di un opificio industriale" avente struttura in c.a. e composto da due piani fuori terra.

Rispetto alle opere autorizzate con la citata concessione edilizia, è stata riscontrata l'avvenuta realizzazione di alcune opere eseguite.

Presso detta unità immobiliare, in assenza di alcun titolo abilitativo edilizio è stata realizzata una modifica alla distribuzione planimetrica con alcuni vani che hanno l'accesso dall'adiacente unità immobiliare sub 4.

Le opere realizzate senza alcun titolo abilitativo, con alcuni lavori edili, risultano sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

Dette opere, procedendo al ripristino della delimitazione dell'unità immobiliare, risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia e pertanto sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380.

Per sanare gli abusi edilizi riscontrati è necessario predisporre una SCIA in sanatoria i cui costi, salvo ulteriori somme richieste dall'Amministrazione Comunale per diritti ed oneri, possono essere così quantificati:

- | | |
|--------------------------|------------|
| • Spese tecniche | € 1.500,00 |
| • Lavori edili | € 500,00 |
| • Diritti di istruttoria | € 100,00 |



• Oblazione	€ <u>516,00</u>
Totale	€ 2.616,00

Per l'unità immobiliare sub 3 (così come per tutte le unità costituenti il fabbricato) risulta essere stato rilasciato dal comune di Bianchi il certificato di agibilità n° 3/2014 del 01/09/2014.

Fabbricato sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particelle 327 sub 2 - 4 - 5 e 6.

Dall'esame della richiamata documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica è stato possibile accertare che porzioni del fabbricato costituito dalle unità immobiliari pignorate, identificate dai subalterni 2 - 4 - 5 e 6, risultano abusivamente realizzate.

Infatti, con il rilascio della concessione edilizia n° 4 del 22/03/1983 veniva assentita dall'Ente comunale la "Costruzione di un fabbricato a tre piani in muratura semplice di blocchi pieni e malta cementizia da adibire a civile abitazione", graficamente descritto negli allegati elaborati di progetto.

Da tali elaborati si evince che la costruzione assentita era relativa ad un fabbricato su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto) con dimensione in pianta di m 11,80 x 13,20 e volume di mc 840.

Di fatto, rispetto al progetto approvato, risulta essere stato realizzato un intero piano in più, risulta essere stata variata la struttura e ampliata la superficie di ogni singolo piano.

E' stata riscontrata, pertanto, una difformità planimetrica, volumetrica e dimensionale.

Risulta, quindi, che l'edificazione del fabbricato originario di cui alla predetta concessione (composto dagli attuali sub 2 - 4 - 5 e 6) è stato realizzato in modo difforme rispetto a quello approvato, con superfici di piano maggiori (mq 173,80



anziché mq 155,80), con altezza complessiva maggiore (m 11,50 anziché m 8,50), con tipo di struttura diversa (cemento armato e muratura anziché muratura) e con un volume maggiore (mc 1.390,40 anziché mq 840, escluso il piano sottotetto).

Ancora, con la concessione edilizia n° 17 del 09/10/1995 veniva assentita la "Costruzione di un solaio di copertura in c.a. su porzione di fabbricato esistente".

In difformità al progetto di cui alla suddetta concessione risulta essere stato realizzato un corpo di fabbrica - sovrastante il solaio di copertura autorizzato - collegato funzionalmente al piano secondo (individuato col sub 6).

Detto corpo di fabbrica occupa tutta la superficie del solaio (circa mq 58,20), possiede altezza variabile da cm 180 a cm 240 e volume di circa mc 122,20.

Da quanto è stato possibile accertare, le porzioni della costruzione realizzate abusivamente in difformità alla concessione edilizia n° 4 del 22/03/1983 ed alla concessione edilizia n° 17 del 09/10/1995 (che interessano le unità immobiliari identificate con i subalterni 2 - 4 - 5 e 6), risultano non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e pertanto non sanabili.

Tuttavia, gli abusi non sanabili risultano anche non rimovibili in quanto una eventuale demolizione potrebbe incidere sulla stabilità dell'intero fabbricato.

Per quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 " *...Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*".



Ne consegue che per "sanare" gli abusi edilizi riscontrati presso il corpo di fabbrica costituito dai subalterni 2 - 4 - 5 e 6 è necessario procedere alla corresponsione di una sanzione pecuniaria in base al costo di produzione (per le opere ad uso residenziale) e in base al valore venale (per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale) di seguito sommariamente determinati.

Per procedere ad una stima di massima della sanzione pecuniaria, è stato considerato il costo di produzione approvato con Delibera del Consiglio della Regione Calabria n° 348 del 20/07/1977 e rivalutato all'attualità, sulla base delle tabelle parametriche pubblicate periodicamente dall'Istat, determinato in € 255,89.

A tale valore occorre applicare i coefficienti correttivi della Legge 392/78, artt. da 16 a 21, di seguito riportati:

• Tipologia	Categoria catastale A7	1,40
• Classe demografica	Comuni fino a 10.000 abitanti	0,80
• Ubicazione	Centro edificato	1,00
• Livello di piano	Abitazioni ai piani intermedi	1,00
• Livello di piano	Abitazioni al piano attico	1,20
• Vetustà (1% di degrado per ogni anno dal 6°)		0,70
• Stato di conservazione	Normale	1,00

Per quanto sopra esposto il costo di produzione da utilizzare per la sanzione relativa al piano primo sarà pari a:

$$C_1 = € 255,89 \times 1,40 \times 0,80 \times 1 \times 1 \times 0,70 \times 1 = € 200,62$$

Invece, il costo di produzione da utilizzare per la sanzione relativa al piano secondo sarà pari a:

$$C_2 = € 255,89 \times 1,40 \times 0,80 \times 1 \times 1,20 \times 0,70 \times 1 = € 240,74$$

Invece, il valore venale considerato per le unità immobiliari non residenziali site al piano seminterrato e al piano terra è quello medio estrapolato dalle tabelle relative



ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Tipologia	Minimo	Massimo
Magazzini	€/mq 280,00	€/mq 405,00

Pertanto, il valore venale delle unità immobiliari non residenziali è da considerare pari a:

$$V_v = (\text{€ } 280 + \text{€ } 405) / 2 = \text{€ } 342,50$$

Al valore del piano seminterrato si applica un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Alla luce di quanto sopra determinato, la sanzione pecuniaria da corrispondere al fine di "sanare" gli abusi edilizi non rimovibili per il corpo di fabbrica costituito dalle unità immobiliari identificate con i subalterni 2 - 4 - 5 e 6 risulta pari a:

$$\begin{aligned} S &= (\text{mq } 18,00 \times [342,50 \times 0,80] \times 2) + (\text{mq } 18,00 \times 342,50 \times 2) + \\ &+ (\text{mq } 18,00 \times 200,62 \times 2) + (\text{mq } 233,00 \times 240,74 \times 2) = \\ &= \text{€ } 9.864,00 + \text{€ } 12.330,00 + \text{€ } 7.222,32 + \text{€ } 112.184,84 = \text{€ } 141.601,16 \end{aligned}$$

(in c.t. **€ 141.600,00**)

Anche per le unità immobiliari sub 2 -4 - 5 e 6 risulta essere stato rilasciato dal comune di Bianchi il certificato di agibilità n° 3/2014 del 01/09/2014.

QUESITO n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare



alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] (quota di proprietà 1/2) e di [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] (quota di proprietà 1/2):

1. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1;
2. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 2;
3. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3;
4. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 4;
5. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 5;
6. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 6;

e alla piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti immobili di proprietà della [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] (quota di proprietà 1/1):

7. terreno sito nel comune di Rogliano, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969;
8. terreno sito nel comune di Marano Principato, identificato in catasto al foglio 7 con particella 1130.



Anche se si tratta della piena proprietà di otto distinti beni, si ritiene opportuna la vendita in cinque lotti, accorpendo in un lotto le unità immobiliari interessate da un abuso non sanabile e non rimovibile.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata nel Comune Bianchi alla Via Provinciale, censita in Catasto al Foglio 9 con particella 327 sub 1;

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata nel Comune Bianchi alla Via Provinciale, censita in Catasto al Foglio 9 con particella 327 sub 3;

Lotto n° 3 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di porzione di fabbricato composto da quattro unità immobiliari su quattro livelli ubicata nel Comune Bianchi alla Via Provinciale, censita in Catasto al Foglio 9 con particelle 327 sub 2 - 4 - 5 e 6;

Lotto n° 4 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di terreno ubicato nel Comune di Rogliano alla località Ribuccolo, censito in Catasto al Foglio di mappa 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969;

Lotto n° 5 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di terreno ubicato nel Comune di Marano Principato alla località Annunziata, censito in Catasto al Foglio di mappa 7 con particella 1130.

QUESITO n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e



tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Come già descritto, la quota oggetto del pignoramento corrisponde alla proprietà di 1/1 dell'intero dei seguenti immobili:

1. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1;
2. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 2;
3. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3;
4. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 4;
5. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 5;
6. immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 6;
7. terreno sito nel comune di Rogliano, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969;
8. terreno sito nel comune di Marano Principato, identificato in catasto al foglio 7 con particella 1130.



QUESITO n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Lo scrivente, con nota del 07/02/2018 acquisita agli atti dell'Ente con protocollo n° 14471, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza il rilascio in copia degli eventuali contratti di locazione in essere riguardanti le unità immobiliari pignorate (Allegati n° 52 e 53).

A tutt'oggi, nessuna comunicazione è pervenuta allo scrivente in ordine all'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Lo scrivente, con nota trasmessa all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bianchi a mezzo pec in data 20/02/2018 ha proceduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio il rilascio del certificato storico di residenza degli occupanti le unità immobiliari site nel Comune di Bianchi in via Provinciale, identificate in Catasto al Foglio 9 con particella 327 sub 1 - 2 - 3- -4 - 5 e 6 (Allegati n° 54 e 55).

Con pec del 16/03/2018 e del 06/04/2018, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bianchi trasmetteva allo scrivente copia dei certificati storici di residenza richiesti (Allegati n° 56 - 57 - 58 - 59 - 60 e 61).

Dai certificati storici di residenza si evince che:

- [REDACTED], [REDACTED], è residente in [REDACTED]
[REDACTED] a tutt'oggi;



- [REDACTED], è residente in [REDACTED] a tutt'oggi;
- [REDACTED], è residente in Via [REDACTED] a tutt'oggi;
- [REDACTED], è residente in [REDACTED] a tutt'oggi;
- [REDACTED], [REDACTED], è residente in Via [REDACTED] a tutt'oggi;
- [REDACTED], è residente in [REDACTED] a tutt'oggi;

QUESITO n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I beni pignorati non risultano occupati da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Fabbricato sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particelle 327 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6.

Lo scrivente, con nota trasmessa all'Ufficio Urbanistica del Comune di Bianchi a mezzo pec in data 06/02/2018 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Tecnico - Urbanistica, tra l'altro, di conoscere, in relazione all'immobile di cui trattasi, l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc. (Allegati n° 33 e 34).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Roggiano Gravina, con nota protocollo 4541 del 13/03/2018, comunicava allo scrivente che per il fabbricato in questione non vi sono vincoli storici o artistici (Allegato n° 35).

Non è stata rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Terreno sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969

Lo scrivente, con istanza acquisita agli Atti del Comune di Rogliano con prot. 2857 del 06/03/2018, ha proceduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica in ordine ai terreni censiti in catasto al foglio n° 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969 (Allegato n° 38).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rogliano, in data 19/04/2018, rilasciava il certificato di destinazione urbanistica richiesto (Allegato n° 39).

Da tale certificato si evince che la particella 968 risulta gravata da servitù derivante dallo scarico fognario e delle acque bianche provenienti dalla particella 966.

Terreno sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata, identificato in catasto al foglio 7 con particelle 1130



Lo scrivente, con istanza acquisita agli Atti del Comune di Marano Principato con prot. 2929 del 05/04/2018, ha proceduto a richiedere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica in ordine al terreno censito in catasto al foglio n° 7 con particella 1130 (Allegato n° 40).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Marano Principato, in data 11/04/2018, rilasciava il certificato di destinazione urbanistica richiesto (Allegato n° 41).

Da tale certificato si evince che il terreno pignorato ricade in "area a rischio sismico R2 del PAI".

Non è stata altresì rilevata l'esistenza di diritti demaniali, né diritti di superficie o servitù pubbliche a favore di terzi o usi civici.

QUESITO n° 13 bis

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

Fabbricato sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particelle 327 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6.

Da quanto è stato possibile accertare, le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio sul quale non gravano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali.

Terreno sito nel comune di Rogliano alla località Ribuccolo, identificato in catasto al foglio 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969



L'immobile pignorato è un terreno sul quale, pertanto, non gravano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali.

Terreno sito nel comune di Marano Principato alla località Annunziata, identificato in catasto al foglio 7 con particelle 1130

L'immobile pignorato è un terreno sul quale, pertanto, non gravano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali.

QUESITO n° 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà.

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese



condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 1.

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Bianchi in Via Provinciale, chiaramente descritta ai punti precedenti, è un laboratorio artigianale con struttura in c.a. posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato che si sviluppa su complessivi quattro livelli.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e su quelle di rilievo, esclusa la porzione abusiva da rimuovere, risulta essere:

- Laboratorio mq 205,20

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 320,00 - 450,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*



Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Laboratori	€/mq 270,00	€/mq 410,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 362,50 [(€ 320,00 + € 450,00 + € 270,00 + € 410,00) / 4] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Il valore di mercato da applicare all'unità immobiliare è, pertanto:

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq } 205,20 \times \text{€ } 362,50 = \text{€ } \mathbf{74.385,00}$$

Da tale valore devono essere detratti i costi necessari per la demolizione/rimozione dei corpi di fabbrica abusivamente realizzati e non sanabili, in precedenza determinati in € 5.786,84.

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare individuata catastalmente col sub 1 è pari a:

$$\mathbf{V_m = € 74.385,00 - € 5.786,84 = € 68.598,16}$$

(in c.t. **€ 68.600,00**)

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché



sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 68.600,00 - 15\% \text{ di € } 68.600,00) = \\ &= (\text{€ } 68.600,00 - \text{€ } 10.290,00) = \text{€ } 58.310,00\end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 58.310,00 (euro cinquantottomilatrecentodieci/00)**.

Immobile sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particella 327 sub 3.

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Bianchi in Via Provinciale, chiaramente descritta ai punti precedenti, è un magazzino con struttura in c.a. posta al piano terra di un più ampio fabbricato che si sviluppa su complessivi quattro livelli.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e su quelle di rilievo, esclusa la porzione abusiva da rimuovere, risulta essere:

- Magazzino mq 188,00



INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 350,00 - 450,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Magazzini	€/mq 280,00	€/mq 405,00

VALUTAZIONE

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 371,25 [(€ 350,00 + € 450,00 + € 280,00 + € 405,00) / 4] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Il valore di mercato da applicare all'unità immobiliare è, pertanto:

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq } 188,00 \times \text{€ } 371,25 = \text{€ } \mathbf{69.795,00}$$

(in c.t. **€ 69.800,00**)

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché



sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 69.800,00 - 15\% \text{ di € } 69.800,00) = \\ &= (\text{€ } 69.800,00 - \text{€ } 10.470,00) = \text{€ } 59.330,00\end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 59.330,00 (euro cinquantanovemilatrecentotrenta/00)**.

Porzione di fabbricato su quattro livelli sito nel comune di Bianchi in Via Provinciale, identificato in catasto al foglio 9 con particelle 327 sub 2 - 4 - 5 e 6.

La porzione di fabbricato pignorata, in precedenza dettagliatamente descritta, si sviluppa su quattro livelli con struttura in cemento armato e muratura e risulta eseguita in difformità alla normativa edilizia ed urbanistica.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e su quelle di rilievo, esclusa la porzione abusiva da rimuovere, risulta essere:

- | | | |
|--------------------------------|----|--------|
| • Magazzino piano seminterrato | mq | 173,80 |
| • Magazzino piano terra | mq | 173,80 |
| • Appartamento piano primo | mq | 241,40 |



- Balconi/terrazzo piano primo mq 143,50
- Appartamento piano secondo mq 233,00
- Balconi piano secondo mq 34,50
- Lavanderia piano secondo mq 8,80

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo:

- Abitazioni €/mq 450,00 - 650,00
- Magazzini €/mq 350,00 - 450,00

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni	€/mq 395,00	€/mq 590,00
Magazzini	€/mq 280,00	€/mq 405,00

VALUTAZIONE

Alle unità immobiliari oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario medio pari ad €/mq 371,25 per i magazzini $[(€ 350,00 + € 450,00 + € 280,00 + € 405,00) / 4]$ ed €/mq 521,25 per le abitazioni $[(€ 450,00 + € 650,00 + € 395,00 + € 590,00) / 4]$ che rappresentano un valore medio attribuibile alle unità



costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

▪ Abitazione	1,00
▪ Balconi/terrazzi	0,25
▪ Locali accessori	0,50
▪ Magazzini	1,00
▪ Magazzini piano seminterrato	0,80

Il valore di mercato da applicare all'immobile in oggetto è, pertanto:

V_m piano seminterrato = mq 173,80 x € 371,25 x 0,80 =	€ 51.618,60
V_m piano terra = mq 173,80 x € 371,25 =	€ 64.523,25
V_m piano primo = [mq 241,40 + (mq 143,50 x 0,25)] x € 521,25 =	€ 144.529,60
V_m piano secondo = [mq 233,00 + (mq 34,50 x 0,25) + + (mq 8,80 x 0,50)] x € 521,25 =	<u>€ 128.240,53</u>
V_m complessivo	€ 388.911,98

(in c.t. € 388.912,00)

Da tale valore devono essere detratte le somme della sanzione pecuniaria da corrispondere per "sanare" gli abusi edilizi non rimovibili, precedentemente stimate in € 141.600,00.

Pertanto il valore di mercato della porzione di fabbricato costituita dalle unità immobiliari pignorate individuata catastalmente con i subalterni 2 - 4 - 5 e 6 è pari a:

$$V_m = € 388.912,00 - € 141.600,00 = € 247.312,00$$



Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

$$\text{Prezzo base} = (\text{€ } 247.312,00 - 15\% \text{ di € } 247.312,00) =$$

$$= (\text{€ } 247.312,00 - \text{€ } 37.096,80) = \text{€ } 210.215,20$$

(in c.t. **€ 210.215,00**)

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 210.215,00 (euro duecentodiecimiladuecentoquindici/00)**.

Terreno sito in Rogliano alla Località Ribuccolo, identificato in Catasto al Foglio 5 con particelle 966, 967, 968 e 969.

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Rogliano in Località Ribuccolo, chiaramente descritto ai punti precedenti, è un terreno edificabile avente una superficie complessiva di mq 2.510,00.

Detto terreno ricade in zona "Sistema insediativo - Territorio da urbanizzate (TDU) - Ambiti edificatori a pianificazione particolareggiata" e risultano comprese nel Piano Attuativo Unitario "Ribuccolo" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 29/04/2010.

Le particelle 966 - 967 e 968 (mq 1.919,00) ricadono in area destinata a superficie fondiaria, mentre la particella 969 (mq 591) ricade in area destinata a strade e parcheggi.

Metodo di stima sintetico-comparativo

Si è proceduto alla stima del bene in prima analisi applicando il metodo di stima sintetico-comparativo, cioè acquisendo informazioni tramite indagini dirette e presso



agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a compravendite di terreni simili in zona.

Da tali indagini si è riscontrato un valore unitario per terreni edificabili con caratteristiche confrontabili al caso in esame pari ad € 80,00/mq.

In riferimento a quanto sopra, il valore della porzione di terreno edificabile è pari a:

$$V_{te} = \text{€}/\text{mq } 80,00 \times \text{mq } 2.510,00 = \text{€ } 200.800,00$$

Metodo di stima analitica in base al valore di trasformazione

La stima analitica basata sul valore di trasformazione parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione” dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se, pertanto, si esprime con Va il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: *“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”*

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell’area;



V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

ΣK = costi relativi alla costruzione;

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

Pl = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Procediamo, quindi, alla determinazione delle singole voci sopra descritte.

Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto da indagini dirette di mercato nonché dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Procediamo ora alla determinazione del valore medio unitario di mercato degli immobili realizzabili sull'area.

Indagini di mercato

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quelli realizzabili per come previsto dal piano urbanistico vigente, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 900,00 - 1.000,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato riportate dall'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio sono relative alle sole abitazioni civili presenti nella zona, di seguito riportate :



Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	€/mq 590,00	€/mq 790,00

Secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare prot n° 298/2007, relativa alla individuazione dei criteri utili per la determinazione dei valori normali dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2007 n° 296 (legge finanziaria 2007), per gli immobili ultimati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'OMI ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato un moltiplicatore pari a 1,3.

Pertanto, al fine di determinare il valore unitario €/mq di un immobile nuovo si ritiene corretto utilizzare le quotazioni OMI applicando il moltiplicatore sopra stabilito:

$$V_{\min} = \text{€/mq } € 590 \times 1,3 = \text{€/mq } 767,00$$

$$V_{\max} = \text{€/mq } € 790 \times 1,3 = \text{€/mq } 1.027,00$$

Agli immobili realizzabili sull'area si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore medio unitario pari a:

$$V_m = \text{€/mq } [(900,00 + 1.000,00 + 767,00 + 1.027,00) / 4] = \text{€/mq } 923,50$$

Il più probabile valore dei fabbricati finiti, alla luce delle considerazioni sopra esposte, risulta pari a:

$$V_f = \text{mq } 1.151,40 \times \text{€/mq } 923,50 = \text{€ } 1.063.317,90$$

Costo della trasformazione (C = ΣK + Ip + Pl)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:



K₁ - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K₂ - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K₃ - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K₁ - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il costo tecnico di costruzione è riferito alla superficie complessiva degli edifici e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna.

Il costo medio unitario di costruzione è rilevabile dai prezziari informativi delle opere edili per edilizia di tipo normale e risulta mediamente pari a €/mq 425,00 per tipologie edificabili nell'area.

Pertanto, il costo tecnico di costruzione è pari a:

$$K_1 = \text{mq } 1.151,40 \times \text{€/mq } 425,00 = \text{€ } 489.345,00$$

K₂ - oneri professionali

Gli oneri professionali sono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione (studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.), che si assumono nella misura pari al 14 % del costo di costruzione "K₁".

$$K_2 = \text{€ } 489.345,00 \times 14\% = \text{€ } 68.508,30$$

K₃ - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria



Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione degli immobili si assumono nella misura pari al 12 % del costo di costruzione “K1”.

$$K_3 = € 489.345,00 \times 12\% = € 58.721,40$$

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%.

$$I_p = € 489.345,00 \times 7\% = € 34.254,15$$

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

$$\begin{aligned} PI &= (€ 489.345,00 + € 68.508,30 + € 58.721,40 + € 34.254,15) \times 25\% = \\ &= € 650.828,85 \times 25\% = € 162.707,21 \end{aligned}$$

Alla luce di quanto sopra determinato è possibile procedere alla stima del terreno oggetto di permuta basata sul valore di trasformazione dell'area, tenendo conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione stessa, capitalizzando al 7% per tre anni.

$$\begin{aligned} V_a &= [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n \\ V_a &= [€ 1.063.317,90 - (€ 489.345,00 + € 68.508,30 + € 58.721,40 + € 34.254,15 + € \\ &162.707,21)] / (1 + 0,07)^3 = \end{aligned}$$



$$= [\text{€ } 1.063.317,90 - \text{€ } 813.536,06] / 1,2250 = \text{€ } 203.903,54$$

(in cifra tonda **€ 203.900,00**)

Conclusioni

Atteso che utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a valori simili dell'area di cui trattasi, si ritiene corretto definire quale più probabile valore di mercato quello medio rispettivamente tra € 200.800,00 e € 203.900,00.

Da ciò, il più probabile valore di mercato del terreno edificabile ubicato nel Comune di Rogliano in località Ribuccolo, censito in Catasto al foglio n° 5 con le particelle n° 966, 967, 968 e 969, risulta pari a:

$$V_{te} = (\text{€ } 200.800,00 + \text{€ } 203.900,00) / 2 = \text{€ } 202.350,00$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\text{Prezzo base} = (\text{€ } 202.350,00 - 15\% \text{ di } \text{€ } 202.350,00) =$$

$$= (\text{€ } 202.350,00 - \text{€ } 30.352,50) = \text{€ } 171.997,50$$

(in c.t. **€ 172.000,00**)

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a **€ 172.000,00 (euro centosettantaduemila/00)**.

Terreno sito in Marano Principato alla Località Anunziata, identificato in Catasto al Foglio 7 con particella 1130.

Il bene pignorato, ubicato nel Comune di Marano Principato in Località Annunziata, chiaramente descritto ai punti precedenti, è un terreno edificabile avente una superficie complessiva di mq 1.427,00.

Detto terreno ricade ricade:



- in "Zona C5 (zona C residenziale di espansione)" del Programma di Fabbricazione per mq 1427;
- in "AUOC (Ambito Urbano Originario Consolidato - Zona B1)" per mq 1350 e in ARPPD (Ambito Residenziale a Pianificazione Particolareggiata Definita - Zona C3)" per mq 77 del Piano Strutturale Comunale.

Metodo di stima sintetico-comparativo

Si è proceduto alla stima del bene in prima analisi applicando il metodo di stima sintetico-comparativo, cioè acquisendo informazioni tramite indagini dirette e presso agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a compravendite di terreni simili in zona.

Da tali indagini si è riscontrato un valore unitario per terreni edificabili con caratteristiche confrontabili al caso in esame pari ad € 60,00/mq.

In riferimento a quanto sopra, il valore della porzione di terreno edificabile è pari a:

$$V_{te} = \text{€/mq } 60,00 \times \text{mq } 1.427,00 = \text{€ } 85.620,00$$

Metodo di stima analitica in base al valore di trasformazione

La stima analitica basata sul valore di trasformazione parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se, pertanto, si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: *"il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato,*



diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.»

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

ΣK = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

Pl = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Procediamo, quindi, alla determinazione delle singole voci sopra descritte.

Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto da indagini dirette di mercato nonché dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Procediamo ora alla determinazione del valore medio unitario di mercato degli immobili realizzabili sull'area.

Indagini di mercato



a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quelli realizzabili per come previsto dal piano urbanistico vigente, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 850,00 - 950,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato riportate dall'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio sono relative alle sole abitazioni civili presenti nella zona, di seguito riportate :

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	€/mq 590,00	€/mq 740,00

Secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare prot n° 298/2007, relativa alla individuazione dei criteri utili per la determinazione dei valori normali dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2007 n° 296 (legge finanziaria 2007), per gli immobili ultimati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'OMI ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato un moltiplicatore pari a 1,3.

Pertanto, al fine di determinare il valore unitario €/mq di un immobile nuovo si ritiene corretto utilizzare le quotazione OMI applicando il moltiplicatore sopra stabilito:

$$V_{\min} = \text{€/mq } 590,00 \times 1,3 = \text{€/mq } 767,00$$

$$V_{\max} = \text{€/mq } 740,00 \times 1,3 = \text{€/mq } 962,00$$



Agli immobili realizzabili sull'area si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore unitario pari a:

$$V_m = \text{€/mq} [850,00 + 950,00 + 767,00 + 962,00] / 4 = \text{€/mq } 882,25$$

La superficie lorda vendibile realizzabile sull'area è pari a mq 618,36, pertanto il più probabile valore dei fabbricati finiti, alla luce delle considerazioni sopra esposte, risulta pari a:

$$V_f = \text{mq } 618,36 \times \text{€/mq } 882,25 = \text{€ } 545.548,11$$

Costo della trasformazione (C = $\Sigma K + I_p + P_l$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K₁** - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K₂** - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K₃** - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto lordo (P_l) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K₁ - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il costo tecnico di costruzione è riferito alla superficie complessiva degli edifici e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e la sistemazione esterna.



Il costo medio unitario di costruzione è rilevabile dai prezziari informativi delle opere edili per edilizia di tipo normale e risulta mediamente pari a €/mq 425,00 per tipologie edificabili nell'area.

Il costo tecnico di costruzione è pari a:

$$K_1 = \text{mq } 618,36 \times \text{€/mq } 425,00 = \text{€ } 262.803,00$$

K₂ - oneri professionali

Gli oneri professionali sono i compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione (studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.), che si assumono nella misura pari al 14 % del costo di costruzione "K₁".

$$K_2 = \text{€ } 262.803,00 \times 14\% = \text{€ } 36.792,42$$

K₃ - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione degli immobili si assumono nella misura pari al 12 % del costo di costruzione "K₁".

$$K_3 = \text{€ } 262.803,00 \times 12\% = \text{€ } 31.536,36$$

I_p - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%.

$$I_p = \text{€ } 262.803,00 \times 7\% = \text{€ } 18.396,21$$



PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

$$\begin{aligned} \text{PI} &= (\text{€ } 262.803,00 + \text{€ } 36.792,42 + \text{€ } 31.536,36 + \text{€ } 18.396,21) \times 25\% = \\ &= \text{€ } 349.527,99 \times 25\% = \text{€ } \mathbf{87.382,00} \end{aligned}$$

Alla luce di quanto sopra determinato è possibile procedere alla stima del terreno oggetto di permuta basata sul valore di trasformazione dell'area, tenendo conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione stessa, capitalizzando al 7% per tre anni.

$$\begin{aligned} V_a &= [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n \\ V_a &= [\text{€ } 545.548,11 - (\text{€ } 262.803,00 + \text{€ } 36.792,42 + \text{€ } 31.536,36 + \text{€ } 18.396,21 + \text{€ } \\ &\quad 87.382,00)] / (1 + 0,07)^3 = \\ &= [\text{€ } 545.548,11 - \text{€ } 436.909,99] / 1,2250 = \text{€ } \mathbf{88.684,18} \\ &\quad \text{(in cifra tonda € } \mathbf{88.680,00}) \end{aligned}$$

Conclusioni

Atteso che utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a valori simili dell'area di cui trattasi, si ritiene corretto definire quale più probabile valore di mercato quello medio rispettivamente tra € 85.620,00 e € 88.680,00.

Da ciò, il più probabile valore di mercato del terreno edificabile ubicato nel Comune di Marano Principato in località Annunziata, censito in Catasto al foglio n° 7 con le particella n° 1130, risulta pari a:

$$V_{te} = (\text{€ } 85.620,00 + \text{€ } 88.680,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{87.150,00}$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.



$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 87.150,00 - 15\% \text{ di € } 87.150,00) = \\ &= (\text{€ } 87.150,00 - \text{€ } 13.072,50) = \text{€ } 74.077,50 \\ &\text{(in cifra tonda € } 74.080,00\text{)}\end{aligned}$$

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, è pari a € 74.080,00 (euro settantaquattromilaeottanta/00).

QUESITO n° 15

Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell’intero di una unità immobiliare ubicata nel Comune Bianchi alla Via Provinciale, censita in Catasto al Foglio 9 con particella 327 sub 1. **Prezzo base € 58.310,00.**

Lotto n° 2 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell’intero di una unità immobiliare ubicata nel Comune Bianchi alla Via Provinciale, censita in Catasto al Foglio 9 con particella 327 sub 3. **Prezzo base € 59.330.**

Lotto n° 3 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell’intero di porzione di fabbricato composto da quattro unità immobiliari su quattro livelli ubicata nel Comune Bianchi alla Via Provinciale, censita in Catasto al Foglio 9 con particelle 327 sub 2 - 4 - 5 e 6. **Prezzo base € 210.215,00.**



Lotto n° 4 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di terreno ubicato nel Comune di Rogliano alla località Ribuccolo, censito in Catasto al Foglio di mappa 5 con particelle 966 - 967 - 968 e 969. **Prezzo base € 172.000,00.**

Lotto n° 5 - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di terreno ubicato nel Comune di Marano Principato alla località Annunziata, censito in Catasto al Foglio di mappa 7 con particella 1130. **Prezzo base € 74.080,00.**

(Il foglio riassuntivo contenente i dati da indicare nell'ordinanza di vendita è riportato parte).

CONCLUSIONI

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

Nella redazione del presente elaborato peritale non sono state riscontrate particolari problematiche.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti.

Mendicino, il 10/05/2018

HCTU
Arch. Alessandro Ceravolo

A circular professional stamp of the Order of Architects (Ordine degli Architetti) for the Province of Trapani. The stamp contains the text: "HCTU", "Arch. Alessandro Ceravolo", "CERAVOLO", and "n. 167". The outer ring of the stamp reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" and "PROVINCIA DI TRAPANI".

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 284/2015 R.G.E.

G.E.: Dott. Giorgio Previte

Promosso da: BCC Centro Calabria
(Avv. Domenico Fimiano)

Contro: [REDACTED] s.r.l. + 2
(Avv. Vincenzo Greco)

ALLEGATI

Arch. Alessandro Ceravolo



VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITURALI DEL 10/02/2018

L'anno duemiladiecotto, il giorno dieci del mese di febbraio alle ore 9,30 sono presenti per le operazioni peritali presso gli immobili sit in Brando alla Via Pionnesca, intervenendo nella procedura espropriativa RGE 284/2015 Tribunale di Cuneo, oltre allo scrivente CTU Arch. Giancarlo Casale, il Sig.  _____

Nessuno è presente per il creditore procedente - _____
 Lo scrivente, alla presenza degli intervenuti da tempo presso l'elenco agli immobili propri, ha proceduto ad una attenta ispezione dei luoghi peritali intervenendo nella procedura, individuati in Catasto al foglio di mappa n° P del Comune di Brando con particelle 327 sub 1-2-3-4-5 e 6, avendo ad effettuare un rilievo metrico e fotografico. Il perito verbale viene dato alle ore 11,40 - _____
 letto, confermato e sottoscritto -







VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 17/02/2018

L'ora di entrata in campo il giorno diciannove del mese di febbraio, alle ore 9.15 sono presenti per la visita sopralluogo presso i terreni siti in Rogliano interessati dalle procedure espropriative RGE 284/15 Tribunale di Cassino e sottoscritto CG Arch. Alessandro Ceravolo e il sig. [REDACTED].

Lo scrivente, alla presenza del sig. [REDACTED] ha proceduto ad una attenta ispezione del terreno proposto individuato in Catasto al foglio 5 del Comune di Rogliano con particelle 666, 667, 668 e 669 nonché ad effettuare un rilievo fotografico -

La visita sopralluogo si interrompe alle ore 10.00 per raggiungere il terreno sito in Marino Principato, interessato anch'esso dalle predette procedure espropriative, censito in Catasto al foglio 7 del Comune di Marino Principato con particella 1130 -

Alle ore 10.40, lo scrivente, alla presenza del sig. [REDACTED] ha proceduto ad una attenta ispezione del bene e ad effettuare un rilievo fotografico -

Le operazioni peritali si concludono alle ore 11.00. Letto, confermato e sottoscritto -

[REDACTED]





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Data: 03/02/2018 - Ora: 17.15.19 Fine

Visura n.: T53570 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCHI (Codice: A842)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 327 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		9	327	1			C/2	U	193 m²	Totale: 210 m²	Euro 498,38 L. 965.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA STAGLIE n. 40/A piano: T;										
Notifica		-		Partita		828		Mod.58		828		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta`
2	██████████	██████████*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 19/11/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO n° 9



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Data: 03/02/2018 - Ora: 17.16.45 Fine

Visura n.: T53647 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCHI (Codice: A842)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 327 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		9	327	2			C/2	U	140 m²	Totale: 168 m²	Euro 361,52 L. 700.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA STAGLIE n. 40/B piano: T;										
Notifica		-		Partita		828		Mod.58		828		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████*	(1) Proprieta`
2	██████████ ██████████	██████████*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 19/11/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO n° 10



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Data: 03/02/2018 - Ora: 17.17.31 Fine

Visura n.: T53690 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCHI (Codice: A842)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 327 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		9	327	3			C/2	U	193 m²	Totale: 188 m²	Euro 498,38 L. 965.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA STAGLIE n. 40 piano: 1;										
Notifica		-		Partita		828		Mod.58		828		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta`
2	██████████	██████████*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 19/11/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO n° 11



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Data: 03/02/2018 - Ora: 17.18.10 Fine

Visura n.: T53730 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCHI (Codice: A842)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 327 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	9	327	4	Cens.	Zona	C/2	U	140 m ²	Totale: 167 m ²	Euro 361,52 L. 700.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA STAGLIE n. 42/A piano: 1;										
Notifica		-		Partita		828		Mod.58		828		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta`
2	██████████	██████████*	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 19/11/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO n° 12



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Data: 03/02/2018 - Ora: 17.18.48 Fine

Visura n.: T53762 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCHI (Codice: A842)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 327 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	327	5			A/7	U	7 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte** : 154 m ²	Euro 524,20 L. 1.015.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA STAGLIE n. 42 piano: 2 interno: 1;										
Notifica		-		Partita		828		Mod.58		828		

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta'
2	[REDACTED]	[REDACTED]*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 19/11/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO n° 13



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Data: 03/02/2018 - Ora: 17.19.49 Fine

Visura n.: T53808 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BIANCHI (Codice: A842)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 327 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	327	6			A/7	U	7,5 vani	Totale: 219 m ² Totale escluse aree scoperte**: 211 m ²	Euro 561,65 L. 1.087.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PROVINCIALE n. 42 piano: 2;										
Notifica	-				Partita	828		Mod.58	828			
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ ██████████	██████████*	(1) Proprieta'
2	██████████ ██████████	██████████*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 19/11/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO n° 14



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Dati della richiesta	Denominazione: ██████████ S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di ROGLIANO (Codice: H490) Provincia di COSENZA ██████████ S.R.L. con sede in ██████████ C.F.: ██████████

1. Immobili siti nel Comune di ROGLIANO(Codice H490) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	5	966		-	SEMIN ARBOR	1	06	82		Euro 2,99	Euro 1,06	FRAZIONAMENTO del 27/10/2011 protocollo n. CS0369040 in atti dal 27/10/2011 presentato il 27/10/2011 (n. 369040.1/2011)	
2	5	967		-	SEMIN ARBOR	1	06	25		Euro 2,74	Euro 0,97	FRAZIONAMENTO del 27/10/2011 protocollo n. CS0369040 in atti dal 27/10/2011 presentato il 27/10/2011 (n. 369040.1/2011)	
3	5	968		-	SEMIN ARBOR	1	06	12		Euro 2,69	Euro 0,95	FRAZIONAMENTO del 27/10/2011 protocollo n. CS0369040 in atti dal 27/10/2011 presentato il 27/10/2011 (n. 369040.1/2011)	
4	5	969		-	SEMIN ARBOR	1	05	91		Euro 2,59	Euro 0,92	FRAZIONAMENTO del 27/10/2011 protocollo n. CS0369040 in atti dal 27/10/2011 presentato il 27/10/2011 (n. 369040.1/2011)	

Totale: Superficie 25,10 Redditi: Dominicale Euro 11,01 Agrario Euro 3,90

ALLEGATO n° 23



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.R.L. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2018

Dati della richiesta	Denominazione: ██████████ S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di MARANO PRINCIPATO (Codice: E915) Provincia di COSENZA
	██████████ S.R.L. con sede in ██████████ C.F.: ██████████

1. Immobili siti nel Comune di MARANO PRINCIPATO(Codice E915) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	7	1130		-	ULIVETO 2	14 27		Euro 3,68	Euro 3,68	Tipo mappale del 22/06/2009 protocollo n. CS0250666 in atti dal 22/06/2009 (n. 250666.1/2009)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ S.R.L. con sede in ██████████	██████████*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO n° 25

