



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

*Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 120/2015*  
*del Registro Generale Esecuzioni*  
*promossa*  
*dalla Banca CARIME S.p.A. in danno*  
*di + altri 5.*

**Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giorgio Previte**

**Esperto Stimatore: Ing. Mauro Castiglione**

***Relazione di stima***

**Casali del Manco (CS), lì 13.09.2019**

**L' Esperto Stimatore**  
**Ing. Mauro Castiglione**



## RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' esecuzione Dr. Giorgio Previte

### 1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 20 febbraio 2017 e recante numero 161/2017, notificata in data 10 marzo 2017, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Manuela Morrone nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 di Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dalla Banca CARIME S.p.A. contro il Sig. più altri 5, recante n. 120/2015 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava a comparire all'udienza del 29 maggio 2017 per il giuramento di rito. In tale data l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Stefania Antico, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° 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 di 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 **riguardi** 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 riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

2) *predisporre, 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) *acquisire, 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'articolo 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) descrivere, 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, accessorie 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) accertare 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevare 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) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indicare 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 degli articoli 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni





previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9) dire 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 estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dire, 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;

11) accertare 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, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 o di 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) determinare 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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) riportare 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 ecc.) 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).

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 24 ottobre 2017, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Stefania Antico, mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 9 settembre 2017, termine ulteriormente prorogato dall' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giorgio Previte fino alla data del 30 luglio 2019 ovvero fino alla data odierna, 13 settembre 2019, anche a causa delle vicende familiari del sottoscritto e del dilungarsi delle operazioni peritali dovuto alle considerevoli dimensioni del compendio immobiliare oggetto del pignoramento ed alla formazione di più lotti di vendita, alle problematiche relative all' accesso negli immobili edificati sui terreni oggetto di pignoramento e della relativa valutazione economica.





## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente relazione di stima (*cf.* All. 1. Verbali di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 24 luglio 2018 in Castiglione Cosentino (CS) in seguito ad informali contatti telefonici intercorsi con uno dei debitori esecutati. In tale data ed in una successiva, alla presenza del suddetto e dei suoi congiunti che consentivano parzialmente l'accesso agli immobili, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (*cf.* All. 5, Tavv. n. 5.6 e n. 5.7) e fotografico (*cf.* All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 49) dei beni oggetto di pignoramento. Presa visione dei luoghi, al fine della scelta dei punti di appoggio per l'inquadramento del rilievo topografico necessario all'autorizzata formazione di più lotti di vendita, si decideva di effettuare in più date, diverse da quelle dei sopralluoghi peritali, un rilievo celerimetrico con strumentazione elettro-ottica Sokkia Set530R, utilizzando i punti fiduciali che circoscrivono la zona in oggetto secondo la normativa della Circolare 2/1988 e successive modificazioni.

Inoltre il sottoscritto reperiva la necessaria documentazione per l'espletamento dell'incarico affidatogli e precisamente si recava più volte presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ottenendo attestazione circa l'eventuale registrazione di contratti di locazione per i suddetti immobili (*cf.* all. 1), effettuando anche ispezioni ipotecarie e visure catastali degli stessi. Contestualmente si recava in più occasioni presso i competenti uffici del Comune di Castiglione Cosentino (CS) ottenendo certificazione e documentazione tecnico - progettuale circa i suddetti beni (*cf.* All. 1, Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino (CS)).

## 3. Risposte ai quesiti

**3.1** Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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), controllando in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

I numerosi terreni oggetto del pignoramento corrispondevano, almeno per il periodo antecedente le attività peritali, a quelli descritti nella documentazione versata in atti ed in particolar modo, facendo riferimento alla Certificazione Notarile (*cf.* All. 2, Documentazione catastale) il loro elenco completo è il seguente:





3.1) terreno riportato al NCT foglio 13 p.lle :

- 38 di mq 6980 - 280 di mq 1583 già p.lla 40 - 281 di mq 2949 già p.lla 176 ex p.lla 1;

3.2) terreno riportato al NCT foglio 14 p.lle:

- 287 di mq 1675 già p.lla 191 ex 37 - 265 di mq 24 già p.lla 22 - 267 di mq 1680 già p.lla 28;  
- 268 di mq 12280 già p.lla 183 ex 30 - 272 di mq 3155 già p.lla 190 ex 37;

3.3) terreno riportato al NCT foglio 13 p.lle :

- 279 di mq 414 7 ex p.lla 40 - 282 di mq 931 già p.lla 176 ex p.lla 1;

3.4) terreno riportato al NCT foglio 14 p.lle:

- 23 di mq 810 - 24 di mq 620 - 29 di mq 14402 - 35 F.R. di mq 72;  
- 179 di mq 1570 ex p.lla 25 - 181 di mq 1520 ex p.lla 27 - 209 di mq 80 ex p.lla 38;  
- 232 F.R. di mq 759 già p.lla 190 ex 37 - 264 di mq 916 ex p.lla 22;  
- 266 di mq 15050 ex p.lla 28 - 322 di mq 44542 già p.lla 270 ex 190 ex 37;

3.5) terreno riportato al NCT foglio 14 p.lle :

- 273 di mq 1758 già p.lla 194 ex 37 - 277 di mq 191 già p.lla 194 ex 37;

3.6) terreno riportato al NCT foglio 14 p.lle:

- 275 di mq 1740 già p.lla 194 ex 37 - 278 di mq 193 già p.lla 194 ex 37;

3.7) terreno riportato al NCT foglio 14 p.lle:

- 185 F.R. di mq 10 ex p.lla 33 - 188 F.R. di mq 470 ex p.lla 34;  
- 233 F.R. di mq 1064 ex p.lla 190 ex 37 - 269 di mq 165 già p.lla 183 ex p.lla 30;  
- 271 di mq 1153 già p.lla 190 ex 37 - 314 di mq 35 già p.lla 207 ex p.lla 37;

In seguito alla disposizione da parte dell' Ill. G.E. della riunione della Proc. Esec. n. 194/2015 con la presente Proc. Esec. n. 120/2015 (cfr. All. 1), è stato aggiunto al precedente elenco un ulteriore terreno di seguito identificato:

3.8) terreno riportato al NCT foglio 14 p.lla:

- 289 F.R. di mq 490;





Gli intestati di tutti i predetti terreni sono riportati nelle visure catastali effettuate (cfr. All. 2, visure catastali dei terreno oggetto di pignoramento precedenti al frazionamento per la formazione dei lotti di vendita) e le quote di spettanza dei singoli debitori eseguiti si evincono dalla citata Certificazione Notarile (cfr. All. 2, certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale).

**3.2** L' elenco delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla certificazione ipocatastale allegata in atti datata 11 Agosto 2015, almeno fino alla data delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto nel mese di settembre 2019 (cfr. All. 2, Documentazione catastale); di seguito si riporta il suddetto elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento:

### 3.2.1

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2003 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 30578  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 267957 del 10/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 22/10/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

### 3.2.2

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2003 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 30578  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 267957 del 10/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 22/10/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

### 3.2.3

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/12/2005 - Registro Particolare 27295 Registro Generale 50774  
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 67754 del 15/ 12/2005  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

### 3.2.4

ISCRIZIONE CONTRO del 11/ 01/ 2008 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1312  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 2002/1404 del 09/01/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA





## 3.2.5

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2015 - Registro Particolare 10519 Registro Generale 12798  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 783 del 30/04/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

## 3.2.6

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2015 - Registro Particolare 14866 Registro Generale 18180  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1424 del 21/07/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

**3.3** In atti il sottoscritto non ha rinvenuto la mappa censuaria dei terreni e degli immobili oggetto di pignoramento ed all' uopo ha reperito le stesse telematicamente mediante il sistema SISTER dell' Agenzia delle Entrate (cfr. All. 2, Documentazione catastale). Tale planimetrie, risultano complessivamente e parzialmente aggiornate (a meno dei fabbricati) ed hanno consentito un' agevole identificazione dei beni oggetto di pignoramento. Inoltre, come da quesito, in data 17 luglio 2018 è stato richiesto presso i competenti uffici del Comune di Castiglione Cosentino (CS) il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento ottenendo in data 03.08.2018 copia dello stesso (cfr. All. 1).

**3.4** Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati visionati durante i sopralluoghi del 24 luglio 2018, 18 settembre 2018 e 09 aprile 2019 (cfr. All. 1, verbali di sopralluogo), e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione:

i terreni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona periferica della Castiglione Cosentino (CS), alla località Parulli. Si estendono in minor parte in zona pianeggiante e collinare ed in maggior parte in zona scoscesa con esposizione nord - orientale (cfr. All. 7, foto nn. 1, 2, 15 16 cfr. All. 5, Tavv. 5.1 e 5.4) e costituiscono un fondo rustico con entrostanti fabbricati (cfr. All. 7, foto nn. 31 ÷ 33), vecchi comodi rurali destinati a ricovero di derrate ed attrezzi agricoli (cfr. All. 7, foto nn. 13, 18 ÷ 20), una moderna stalla in acciaio per l' attività zootecnica (cfr. All. 7, foto nn. 3 ÷ 11), ed annessi tettoie e fienili (cfr. All. 7, foto nn. 17 ÷ 22). L' azienda è condotta direttamente dai debitori eseguiti e l' indirizzo produttivo aziendale è quello zootecnico con allevamenti di vacche da latte ed armenti. L' accesso all' azienda avviene tramite strada comunale asfaltata (cfr. All. 7, foto n. 25) che si collega con la strada provinciale e dista circa km 2,00 dal centro abitato di Castiglione Cosentino (CS). L' azienda è ubicata ad un' altitudine di circa metri 300 s.l.m. ed il fondo è, si ripete, di natura quasi prevalentemente collinare e quasi interamente coltivabile eccetto una piccola parte destinata a bosco. Sullo stesso fondo insistono circa n. 400 piante di olive del tipo Ogliarole (cfr. All. 7, foto n. 1 e 24) aventi un età di circa anni 50, nonché ficheto in ottime condizioni che si estende per circa un ettaro. Per quanto





riguarda i fabbricati, accanto ad un vecchio e fatiscente edificio in muratura destinato parte a stalla e parte a fienile limitrofo alla strada d' accesso fabbricati (cfr. All. 7, foto nn. 21 ÷ 23) sorge un più moderno fabbricato costituito da strutture portanti in cemento armato composto da due livelli e circondato da corte esclusiva (cfr. All. 7, foto nn. 31 ÷ 33) in cui sono presenti quattro appartamenti ad uso dei debitori esecutati e dei loro familiari. E' stato realizzato negli anni '80 e si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture di buona qualità.

La descrizione della distribuzione interna, all' incirca uniforme per le due unità abitative site ai due livelli di piano, viene di seguito riportata:

**Appartamenti al piano terra ed al piano primo:** si accede alla singola unità abitativa mediante portoncino in legno attraverso atrio e scala interna centrali e si accede dall' esterno mediante spiazzale e giardino (cfr. All. 7, foto nn. 32 e 34, cfr. All. 5, Tav. n. 5.7 );

- 3.4.1 soggiorno interno con ingresso dal predetto portoncino;
- 3.4.2 cucina con angolo cottura e non;
- 3.4.3 stanze da letto cui si accede da piccolo corridoio centrale;
- 3.4.4 bagno cui si accede mediante corridoio centrale;
- 3.4.5 balconi coperti aggettanti su corte esterna settentrionale e meridionale.

L' estensione di tale porzione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.7) ed è pari complessivamente a circa mq 107,00 per la singola unità abitativa sita al piano terra e di circa mq 113,00 per la singola unità abitativa sita al piano primo.

Per quanto riguarda le rifiniture delle predette unità abitative esse sono di buona qualità e presentano analogo stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica e marmo;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno;
- portone d' ingresso principale metallico ed ante in vetro;
- portoncini d' ingresso in legno mssiccio;
- bagni provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- soffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile;
- impianto idrico autonomo;
- contatore e quadro impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione.





Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetria complessiva dei fabbricati ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento è riportata nella relativa tavola grafica (cfr. All. 5, Tav. n. 5.6);

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento si può dire che pur essendo ubicati in zona periferica e rurale della Città di Castiglione Cosentino (CS), ma posizionati lungo strada provinciale quasi in adiacenza dalla S.S. 19 e in prossimità dell' Autostrada del Mediterraneo, alla quale si accede dalla stessa statale, esso presenta *caratteristiche posizionali* eccellenti vista anche la relativa distanza dal capoluogo di Provincia e dalla Città di Rende (CS) con annessa sede universitaria.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista commerciale, residenziale e per le attività terziarie. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere eccellente, infatti, nel raggio di ml 500 ÷ 2000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è densamente abitata, presenta edifici di nuova o recente costruzione, relativamente elevati e distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico rurale lievemente degradato sorto fra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60. La zona inoltre non presenta *caratteristiche estetiche* con elementi predominanti nonostante la citata presenza di ambiti campestri ed alvei fluviali mentre il panorama di cui godono i fabbricati sorti sui terreni oggetto di pignoramento non presenta nessun valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore degli immobili stante la destinazione rurale e produttiva degli stessi e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette nella zona limitrofa di Rende (CS), adiacente, per come già detto, a strade principali trafficate e servite da mezzi pubblici che consentono un facile collegamento con la città capoluogo di Provincia, con l' Università degli Studi della Calabria e con l' hinterland.

**3.5** Il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento; di conseguenza i dati indicati in esso hanno permesso di indicare gli immobili consentendone la loro univoca identificazione, rappresentando così la storia catastale del compendio pignorato.

**3.6** Il sottoscritto Esperto Stimatore ha anticipato nel precedente punto 3.3 che le planimetrie catastali degli immobili ricadenti nei terreni oggetto di pignoramento divergono sostanzialmente da quanto rilevato topograficamente in particolar modo per i fabbricati adibiti a civili abitazioni, ad attività produttive o adibiti a fabbricati rurali;

in particolar modo, facendo riferimento alla citata planimetria generale (cfr. All. 5, Tav. n. 5.6) il fabbricato A risulta presente in mappa ma non risultano essere accatastate le quattro unità immobiliari





interne; inoltre sono state rilevate all' esterno piu tettoie con struttura e copertura metallica adibite a deposito materiali (cfr. All. 5, Tav. n. 5.6, tettoie O, G ed N) non accatastate. La tettoia G, posizionata in adiacenza del lato esterno settentrionale del fabbricato, costituisce un abuso facilmente sanabile e di conseguenza accatastabile; al contrario la tettoia O costituisce un abuso, per come si dirà a breve, non sanabile e quindi non accatastabile. Invece la tettoia N, prevista in progetto, risulta facilmente sanabile alla stregua dell' intero capannone metallico indicato con le lettere H – I – L. Ancora, i diversi fabbricati rurali indicati con le lettere B, C, D, F ed E, risultando allo stato attuale collabenti, dovranno essere regolarizzati mediante passaggio dal catasto terreni al catasto edilizio urbano ovvero al catasto fabbricati.

In definitiva dovranno essere effettuate più variazioni catastali dei suddetti locali interni per un costo presunto di € 3.000,00 comprensive di spese tecniche ed amministrative, ed il deposito di un nuovo tipo mappale per la regolarizzazione dei manufatti mai dichiarati, anche se provvisti di titolo abilitativo, per un costo stimato di € 4.000,00

In definitiva il costo sommario e complessivo degli aggiornamenti catastali del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è di circa € 7.000,00

**3.7** L' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per i terreni oggetto di pignoramento è quella che si rileva dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso i competenti uffici del Comune di Castiglione Cosentino (CS) e rilasciato in data 03.08.2018 (cfr. All. 1): i terreni ricadono per la maggior parte nelle Aree Agricole E2 ed E5 ed in minima parte nelle Aree TU (Tessuti consolidati) del Piano Strutturale Associato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16/09/2013 e riadottato in data 19/02/2016 con atto n. 4 del Consiglio Comunale.

**3.8** I fabbricati realizzati sui terreni *de quo* sono stati edificati per la maggior parte in seguito al rilascio di titoli abilitativi ed in minor parte senza il predetto rilascio. Nello specifico il fabbricato per civili abitazioni destinato ad abitazione dei debitori eseguiti, denominato Fabbricato A (cfr. All. 1, Documentazione reperita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Cosentino (CS), cfr. All. 5, Tav. n. 5.6), è stato realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Castiglione Cosentino (CS) del seguente titolo abilitativo: Concessione Edilizia n. 22 del 22 Marzo 1980 (Prot. N. 261/80) e relativa autorizzazione di abitabilità del 19 febbraio 1983. Invece i manufatti edilizi atti alla produzione agro-pastorale dei terreni *de quo* sono stati realizzati rispettivamente:

- fabbricato denominato stalla F e cisterna (cfr. All. 1, Documentazione tecnica reperita durante i sopralluoghi peritali, cfr. All. 5, Tav. n. 5.6) in seguito al rilascio da parte del Comune di Castiglione Cosentino (CS) della Licenza di costruzione del primo giugno 1973. Il predetto titolo prevedeva anche la realizzazione di una concimaia e di una stalla mai costruiti;
- fabbricati denominati H - I - L - M – N (cfr. All. 1, Documentazione tecnica reperita durante i sopralluoghi peritali, cfr. All. 5, Tav. n. 5.6) costituiti da un capannone metallico adibito a stalla e a





laboratori, due tettoie, una concimaia ed un fienile, in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 19/2002 del 28 aprile 2003 e della Variante in corso d' opera di Permesso di Costruire del primo ottobre 2004 (Prot. N. 6888 / Tit. VI / Class. 3) della predetta Concessione Edilizia.

Per quest' ultimi due gruppi fabbricati invece non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

Verificato il riscontro plano-altimetrico di quanto previsto in progetto con il rilievo metrico e strumentale effettuato dal sottoscritto per il capannone metallico denominato H – I – L e per la tettoia N, anche alla luce delle pur minime differenze e tolleranze riscontrate ed ammissibili in termini di legge, si afferma che le costruzioni sono conformi alle autorizzazioni amministrative, a meno delle due tettoie esterne O e G di cui al precedente punto 3.6: per quest' ultime opere abusive bisogna distinguere a seconda dei casi circa la loro sanabilità.

Riguardo la tettoia G (cfr. All. 5, Tav. n. 5.10), essendo aperta da tre lati, se ne deve escludere la rilevanza volumetrica ma non quella planimetrica e quindi sarà soggetta a preventivo titolo autorizzatorio edilizio in sanatoria (*permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001*), facilmente ottenibile in quanto distante meno di ml 10 dai confini con lotti di altrui proprietà e presentando volumetria computabile in aggiunta a quella dei fabbricati principali: per tale opera si dovranno prevedere solo i costi di progettazione (valutabili in circa € 1.500,00) e quelli già previsti di accatastamento;

Analogo il discorso per la tettoia O, ricadente sempre in terreni di proprietà dei debitori eseguiti, con costo complessivo stimato sempre di circa € 1.500, 00.

**3.9** Per come sono dislocati i terreni oggetto di pignoramento ed in base alla destinazione urbanistica degli stessi, (cfr. All. 5, Tav. 5.10) il sottoscritto ha ritenuto possibile vendere i beni pignorati in due lotti separati costituiti rispettivamente da:

- 3.9.1 **Lotto 1 o lotto A:** terreni edificabili di proprietà di uno o più debitori eseguiti. Questo lotto è posizionato in adiacenza a strada pubblica e con andamento poco scosceso (cfr. All. 5, Tav. 5.11), ne consegue la singola omogeneità territoriale, morfologica e di destinazione urbanistica dei lotti di vendita;
- 3.9.2 **Lotto 2 o lotto B:** terreni agricoli, capannone e tettoie a servizio dell' azienda agricola, fabbricato con corte esclusiva con quattro unità abitative di proprietà di più debitori eseguiti; questo lotto ha destinazione di azienda agricola con unico accesso mediante strada vicinale e dislocazione plano-altimetrica prevalentemente su terreno scosceso, presentandosi frammentato in più unità.

Ottenuta la necessaria autorizzazione da parte dell' Ill.mo G.E. (cfr. All. 2, autorizzazione rilievo topografico dell' Ill. G.E. del 14/12/2018), è stato redatto il frazionamento catastale con la conseguente formazione dei due lotti a diversa destinazione urbanistica di cui sopra mediante redazione di





frazionamento catastale (cfr. All. 2, presentazione tipo frazionamento presso Agenzia delle Entrate – Ramo Territorio CS).

Di conseguenza si suggerisce di vendere i beni oggetto di pignoramento in un due lotti di vendita che semplicità verranno di seguito indicati come: **lotto A** con destinazione edificatoria e **lotto B** con destinazione di azienda agricola e di fabbricato per civili abitazioni.

**3.10** Dall' esame degli atti di causa emerge che 7 delle 32 particelle oggetto di pignoramento risultano pignorate pro-quota, ed emergendo che alcune di queste 7 risultano indivisibili come le singole unità immobiliari ricadenti nel fabbricato in testa per la maggior quota ai debitori eseguiti, verrà stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza ribadendo il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.

**3.10** Gli immobili oggetto di pignoramento risultavano liberi alle data dei sopralluoghi peritali (cfr. All.1, Verbali di sopralluogo) in quanto adibiti ad attività agro – zootecnica e ad abitazione da parte dei debitori eseguiti e dei loro familiari. Contemporaneamente è stata verificata, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia, con nota del 25.07.2019 e con nota Prot. n. 36083/1 del 25.07.2018, attestava che risulta n. 1 contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 02/01/2008 registrato presso l' Ufficio di Cosenza in data 21/02/2008 serie 3 n. 1317. (cfr. All.1).

Tale contratto riguarda la maggior parte dei terreni oggetto di pignoramento con valore locativo annuo indicato di € 1.000,00.

**3.12** Dai dati in possesso del sottoscritto Esperto estimatore, non emergono indizi che permettano di dare una risposta affermativa al quesito *de quo*.

**3.13** Analogamente a prima non emerge l' esistenza di vincoli, oneri, diritti o censi di qualsivoglia specie e/o natura gravanti sul compendio pignorato, come testimoniato dal certificato di destinazione urbanistica e dalla tavola grafica dei vincoli gravanti sulle aree circostanti lo stesso compendio (cfr. All. 5, Tav. 5.3).

**3.13 bis** Si ribadisce inoltre che non traspaiono o sono emersi elementi che abbiano consentito di appurare l' esistenza di spese fisse, straordinarie, condominiali e/o eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

**3.14** Per determinare il valore di mercato degli immobili ricadenti nei terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Castiglione Cosentino (CS), alla luce dell' ipotizzata complementarità





del valore economico dei beni pignorati, si può tranquillamente affermare che esso è dato dalla somma del valore commerciale dei singoli beni in cui si può suddividere la massa immobiliare pignorata e nel nostro caso dal valore commerciale delle unità abitative ricadenti fabbricato realizzato nella p.lla 233 del foglio 14, dai valori dei fabbricati rurali e della loro area di sedime, dal valore del capannone metallico, dal valore residuale dei vecchi comodi rurali destinati a ricovero di derrate ed attrezzi agricoli ed annessi tettoie e fienili. Oltre naturalmente il valore dei terreni a destinazione urbanistica (per la formazione del lotto di vendita A) e dei terreni agricoli. Per semplificare la trattazione estimativa, visto il cospicuo numero di beni costituenti il compendio oggetto di pignoramento, è stato redatto un primo elenco delle particelle (cfr. All. 6, Elenco particelle) che ne riassume l' identificazione catastale, le quote di possesso ed il valore attribuito ai beni oggetto di pignoramento.

In generale il sottoscritto Esperto Stimatore ha adottato per tutte le predette aliquote il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la **superficie** che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso, di un capannone industriale e di un terreno a destinazione commerciale. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per l' intero compendio immobiliare (cfr. All. 5, Tavv. nn. 5.6 e 5.7), lo scrivente ha fatto riferimento, almeno per le unità abitative, alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

**3.14.1** Per quanto riguarda il valore di mercato delle unità abitative al piano terra e al piano primo, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland ( ), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2018 pari a **€/ mq 730,00** per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre dell' anno 2016 e al secondo semestre dell' anno 2018, ha portato ad una valutazione pari a **€/ mq 420,00,00** [(Val OMI<sub>max</sub> + Val OMI<sub>min</sub>)/2] (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia<sup>1</sup> rilevate nella primavera 2016, riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni non capoluoghi di Provincia*, pagg. 27 e 37) per le abitazioni nuove, assimilando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento alla periferia del Comune di Rende (CS), hanno condotto ad assumere tale quotazione

<sup>1</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.37





pari ad €/ mq 1.300,00.

*E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni notevolmente inferiori e quindi è **di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo dei primi due sopra riportati pari ad €/ mq**  $((730 + 420)/2) = \text{€/ mq } 575,00$ .*

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura<sup>2</sup> consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, *per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora verranno meglio esplicitati.*

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura<sup>3</sup>, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti delle pertinenze e degli uffici;
- i coefficienti di età, qualità e stato dei negozi;

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

<sup>2</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

<sup>3</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.76 e succ.





- a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; *oltre 60 anni*;
- b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); *popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono)*; ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
- c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: *ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»)*; buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nei precedenti punti 3.9 e 3.10, la necessità di valutare i beni oggetto di pignoramento in un unico lotto e per come riportato nel presente punto, come somma di più porzioni immobiliari, per la porzione in questione si avrà:

**valore di mercato unitario al nuovo per negozi: €/mq 575,00**

**coefficiente di differenziazione:**

**coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' attività commerciale al PT:**  $C_{eqs}$  (età: 21-40 anni); qualità: *medio*; stato: *buono*) = 0.70 (cfr. All. 4)

Applicando poi il predetto coefficiente correttivo per la pertinenza in questione, avremo:

**valore di mercato unitario abitazioni: €/mq 575 x 0,70 = €/mq 402,50 ≈ €/mq 400,00**

**3.14.2** Per quanto riguarda il valore di mercato del capannone agricolo, le stesse indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell' anno 2018 pari a **€/ mq 400,00** per capannoni industriali





nuovi od integralmente ristrutturati nella zona di Rende (CS) di che trattasi, coincidente quasi con la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, che ha portato pure ad una valutazione pari ad **€/ mq 425,00** [(Val OMI<sub>max</sub> + Val OMI<sub>min</sub>)/2] (cfr. All. 3, *Banca dati delle quotazioni immobiliari*). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie per capannoni industriali indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia<sup>4</sup>, riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie per capannoni tipici periferici – Comuni capoluoghi di Provincia 2016*, pag. 70) per il Comune di Cosenza, hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq 650,00.

**Sono quotazioni che è di buon senso, assumere non realistiche visto il periodo di stagnazione del mercato agro-zootecnico** e la particolare tipologia del nostro manufatto che non è assimilabile ad un capannone industriale; le stesse indagini presso operatori immobiliari hanno condotto ad assumere per un capannone agricolo valori pari ad **€/ mq 180,00**.

Analogamente a quanto fatto nel paragrafo 3.14.1 la letteratura<sup>5</sup> consiglia di applicare i cosiddetti **coefficienti di differenziazione**.

Inoltre, secondo la teoria classica dell' estimo industriale<sup>6</sup>, per i fabbricati industriali, coincidendo il prezzo di mercato con il costo di produzione, il valore di mercato dei suddetti immobili è determinabile attraverso la stima del costo di riproduzione, opportunamente deprezzato se il fabbricato non è all' inizio del suo ciclo di vita utile.

Tale valore rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale.

Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà;

#### **determinazione dei coefficienti di deprezzamento:**

##### **coefficiente di vetustà (Cv):**

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$  dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile, rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 100.

<sup>4</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2011, pag.70

<sup>5</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

<sup>6</sup> Cfr. Forte C. – De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, ed. ETAS Libri, Milano, 1974, pag. 275 e succ.





Se N sono gli anni di vita  $A = (100 \times N) / 100$ , il coefficiente di deprezzamento per vetustà è dato da:  
 $C_v = 100\% - D$  che rappresenta uno dei moltiplicatori percentuali che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo per ottenere il valore di riproduzione deprezzato.

#### Calcolo del coefficiente di vetustà:

Considerando che l'anno di costruzione dell'edificio è il 2004, quindi  $N = 15$ , si ha:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 = [(15+20)^2 / 140] - 2,86 = 5,89$$

$$C_v = 100\% - D = 100\% - 5,89 = 94,11$$

#### coefficiente di conservazione e manutenzione (Ccm):

Il coefficiente di deprezzamento, relativo allo stato di conservazione e manutenzione, del capannone industriale, tiene conto dello stato in cui si trovano i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienicosanitari, accessi, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Detto coefficiente può essere determinato in base alla seguente tabella (art. 21 Legge n.°392 del 1978):

| STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (Ccm) |          |          |
|---|----------|----------|
| NORMALE                                     | MEDIOCRE | SCADENTE |
| 1   | 0,80     | 0,60     |

Si ritiene che il coefficiente correttivo **Ccm**, da utilizzare nel caso in esame, in riferimento alle considerazioni precedentemente esposte, basate sull'esperienza professionale, possa assumersi pari a 0,60.

In definitiva, ai nostri fini, **per stimare gli immobili industriali non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni degli immobili nuovi, che è ragionevole assumere pari ad €/ mq 180,00 per la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento, i precedenti coefficienti di differenziazione.**

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per metro quadrato), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, avremo il seguente calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento di cui è stata rilevata la superficie complessiva e quella commerciale:

- Valore di mercato del capannone agricolo

Per il suddetto immobile si considera l'intera superficie rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.6):

$$\text{Valore di mercato unitario}_{\text{capannone agr.}} = \text{€/mq } 180,00 \times C_v \times C_{cm} = 180,00 \times 0,94 \times 0,60 \approx 102,50 \text{ €/mq}$$





**3.14.3** Per quanto riguarda il valore di mercato dei terreni agricoli, concordando con quanto asserito dal tecnico dei debitori eseguiti (cfr. All. 1, analisi di stima agro-metrica), il valore di stima medio assunto quale parametro di calcolo della presente relazione è stato acquisito dal documento ufficiale pubblicato nel bollettino Burc della Regione Calabria del 2014 relativo ai valori medi agricoli per ettaro nell'anno 2014 (precedente all'inizio delle azioni esecutive del 2015). I v.a.m. (valori agricoli medi) indicati nel documento allegato si distinguono per regione agraria e tipo di coltura dei terreni per come indicati nel visure (cfr. All. 2, Documentazione catastale).

L' area utilizzabile dei fabbricati rurali è stata valutata con una quotazione di €/mq 80,00 e la relativa area di sedime con una quotazione di €/mq 30,00.

Il valore del terreno edificabile, da informazioni attinte presso operatori economici locali, è stato valutato con una quotazione di €/mq 30,00.

Alla luce delle predette quotazioni sono state determinate le seguenti tabelle riportanti i valori dei beni oggetto di pignoramento per i due distinti lotti di vendita (cfr. All. 6, 02\_lotto A, 03 lotto B):

Valore p.lle lotto A:

| FOGLIO | P.LLA | SUPERFICE MQ. | VALORE €          | DESCRIZIONE |
|--------|-------|---------------|-------------------|-------------|
| 14     | 287   | 1675          | 49.185,50         |             |
| 14     | 355   | 4515          | 135.450,00        |             |
| 14     | 358   | 190           | 5.700,00          |             |
| 14     | 273   | 1758          | 52.710,00         |             |
| 14     | 277   | 191           | 2.430,00          |             |
| 14     | 275   | 1740          | 50.910,00         |             |
| 14     | 278   | 193           | 2.070,00          |             |
| 14     | 289   | 490           | 14.010,00         |             |
|        |       | <b>10.752</b> | <b>312.465,50</b> |             |

#### LOTTO A ZONA EDIFICABILE

Valore p.lle lotto B:

| FOGLIO | P.LLA | SUPERFICE MQ. | VALORE €  | DESCRIZIONE |
|--------|-------|---------------|-----------|-------------|
| 13     | 38    | 6980          | 4.533,22  |             |
| 13     | 280   | 1583          | 3.067,15  |             |
| 13     | 281   | 2949          | 4.149,72  |             |
| 14     | 265   | 24            | 0,00      |             |
| 14     | 267   | 1680          | 897,55    |             |
| 14     | 354   | 6950          | 11.058,67 |             |





|    |     |                |                   |                              |
|----|-----|----------------|-------------------|------------------------------|
| 14 | 356 | 815            | 1.296,81          |                              |
| 14 | 357 | 2965           | 5.744,85          |                              |
| 13 | 279 | 4147           | 8.035,04          |                              |
| 13 | 282 | 931            | 1.803,96          |                              |
| 14 | 23  | 810            | 959,68            |                              |
| 14 | 24  | 620            | 677,74            |                              |
| 14 | 29  | 14402          | 27.904,65         |                              |
| 14 | 35  | 72             | 2.160,00          | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14 | 179 | 1570           | 293,17            |                              |
| 14 | 181 | 1520           | 2.945,08          |                              |
| 14 | 209 | 80             | 155               |                              |
| 14 | 232 | 759            | 22.770,00         | Area di Sedime Fabbr Rurale  |
| 14 | 264 | 916            | 0,00              |                              |
| 14 | 266 | 15050          | 9.672,39          |                              |
| 14 | 322 | 44542          | 86.302,53         |                              |
| 14 | 185 | 10             | 300,00            | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14 | 188 | 470            | 14.100,00         | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14 | 233 | 1064           | 31.920,00         | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14 | 269 | 165            | 262,54            |                              |
| 14 | 271 | 1153           | 2.234,00          | Sup. Reale 195 mq            |
| 14 | 314 | 35             | 67,81             |                              |
|    |     | <b>112.262</b> | <b>243.311,56</b> |                              |

|    |     |               |                   |                   |
|----|-----|---------------|-------------------|-------------------|
| 14 | 35  | 0             | 0,00              | Fabbricato Rurale |
| 14 | 232 | 355           | 28.400,00         | Fabbricato Rurale |
| 14 | 185 | 0             | 0,00              | Fabbricato Rurale |
| 14 | 188 | 440           | 52.800,00         | Fabbricato Rurale |
| 14 | 322 | 751           | 102.050,00        | Stalla e Tettoia  |
| 14 | 233 | 440           | 176.000,00        | Fabbricato Rurale |
|    |     | <b>1.986</b>  | <b>359.250,00</b> |                   |
|    |     | <b>Totale</b> | <b>602.561,56</b> |                   |

### LOTTO B ZONA AZIENDA AGRO – ZOOTECNICA E FABBRICATI

Per un valore complessivo dell' intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento pari a:

Valore lotto A + valore lotto B: € 312.465,50 + € 602.561,56 = € 915.027,06 (cfr. pure All. 6, 04\_valore tot. p.lle lotto A + lotto B)

Conviene pure riportare la seguente tabella (cfr. All. 6, 05\_valori quote pro capite) riportante il valore delle quote dei beni oggetto di pignoramento in testa ai singoli debitori esecutati e non (valore pro quota):





| Ditta Catastale | Valore            |
|-----------------|-------------------|
| prop 1/1        | 253.493,96        |
| prop 1/2        | 205.830,07        |
| prop 1/2        | 205.830,07        |
| prop 1/1        | 34.840,49         |
| prop 1/1        | 85.390,49         |
| prop 6/18       | 97.231,45         |
| prop 1/18       | 16.205,24         |
| prop 1/18       | 16.205,24         |
| <b>Totale</b>   | <b>915.027,06</b> |

Quindi avremo:

valore lotto A = € 312.465,50

valore lotto B = € 602.561,56

Da quest' ultima cifra andrà detratto il costo per i necessari aggiornamenti catastali pari a circa € 7.000,00 (cfr. par. 3.6) e quelli relativi alla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate pari a circa € 3.000,00 (cfr. par. 3.8) per un totale quindi di circa € 10.000,00

Perciò:

valore lotto A = € 312.465,50

valore lotto B = € 602.561,56 - € 10.000 = € 592.561,56

Procedendo poi, come da quesito, all' abbattimento forfetario 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, si avrà:

valore lotto A = € 312.465,50 x 0,85 = 265.595,67 ≈ € 265.595,00

valore lotto B = € 592.561,56 x 0,85 = € 503.677,32 ≈ € 503.675,00

**che costituisce il valore finale dei lotti di vendita al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.**

**In definitiva il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è pari a circa:**

**Valore lotto A ≈ € 265.595,00**

**Valore lotto B ≈ € 503.675,00**





#### 4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Stimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 13 settembre 2019

L'esperto Stimatore

Ing. Mauro Castiglione

#### Allegati:

1. Verbale di nomina, verbale di sopralluogo e documentazione prodotta ed acquisita: documentazione acquisita presso gli uffici del Registro degli atti privati Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza, documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica – Ambiente - Territorio del Comune di Castiglione Cosentino (CS), decreto di riunione della Proc. Esec. n. 194/2015 con la Proc. Esec. n. 120/2015, analisi di stima agro-metrica redatta dal tecnico di parte dei debitori esecutati, istanze di proroga.
2. Documentazione catastale: certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale, visure catastali per nominativo dei singoli debitori esecutati, visure catastali del terreno oggetto di pignoramento precedenti al frazionamento per la formazione dei lotti di vendita, istanza formazione lotti di vendita, autorizzazione rilievo topografico dell' Ill. G.E. del 14/12/2018,





istanza accorpamento porzioni colturali, presentazione tipo frazionamento presso Agenzia delle Entrate – Ramo Territorio CS, deposito tipo frazionamento presso Comune di Castiglione Cosentino (CS), visure catastali dei costituiti terreni oggetto di pignoramento derivanti dal frazionamento ed inclusi nel lotto di vendita a destinazione edificatoria e non, ispezioni ipotecarie.

3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Castiglione Cosentino (CS)
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016
5. Stampe e tavole grafiche

Tav. 5.1: inquadramento territoriale terreni e fabbricati in cui ricadono le u.i.u. oggetto di pignoramento

Tav. 5.2: stralcio immagine su piattaforma satellitare G.I.S. (Geographical Information System) tratte dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell' assenza di vincoli ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento

Tav. 5.3: stralcio immagine tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell' assenza di vincoli ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento

Tav. 5.4: inquadramento generale catastale dei terreni oggetto di pignoramento

Tav. 5.5: stralcio inquadramento catastale dei fabbricati ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento

Tav. 5.6: planimetria generale fabbricati ricadenti sui terreni oggetto di pignoramento

Tav. 5.7: rilievo planimetrico interno e superficie commerciale rilevata delle u.i.u. ricadenti nel fabbricato realizzato sulla p.lla 233 del foglio 14 del NCEU del Comune di Castiglione Cosentino (CS)

Tav. 5.8: ortofoto dei beni oggetto di pignoramento





Tav. 5.9: identificazione su mappa catastale dei due lotti di beni oggetto di pignoramento: lotto 1 con destinazione ad azienda agricola e lotto 2 con destinazione edificatoria

Tav. 5.10: identificazione su mappa catastale del lotto 2 con destinazione edificatoria comprendente parte della p.lla 268 e le p.lle 287, 275 e 273

Tav. 5.11: immagine plano-tridimensionale del terreno in cui ricadono i due lotti di beni oggetto di pignoramento: lotto 1 a destinazione di azienda agricola con andamento prevalentemente scosceso e lotto 2 a destinazione edificatoria con andamento all' incirca pianeggiante.

6. Elenchi e valori particelle catastali, unità immobiliari dei fabbricanti ricadenti nei terreni oggetto di pignoramento, valore lotti di vendita, quote indivise pignorate in testa ai debitori eseguiti e non
  
7. Documentazione fotografica e relativi conii di ripresa della stessa





**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 120/2015 del Registro Generale Esecuzioni promossa  
dalla Banca CARIME S.p.A. in danno di + altri 5.

Giudice dell'esecuzione: Dr. Giorgio Previte

Esperto Stimatore: Ing. Mauro Castiglione

**Foglio riassuntivo**

- LOTTO DI VENDITA N. 1 ( O LOTTO DI VENDITA A) COSTITUITO DI SEGUENTI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

| FOGLIO | P.LLA | SUPERFICE<br>MQ. | VALORE €          | DESCRIZIONE                                  |
|--------|-------|------------------|-------------------|--|
| 14     | 287   | 1675             | 49.185,50         |  |
| 14     | 355   | 4515             | 135.450,00        |  |
| 14     | 358   | 190              | 5.700,00          |  |
| 14     | 273   | 1758             | 52.710,00         |  |
| 14     | 277   | 191              | 2.430,00          |  |
| 14     | 275   | 1740             | 50.910,00         |  |
| 14     | 278   | 193              | 2.070,00          |  |
| 14     |       |                  |                   |  |
|        |       | <b>10.752</b>    | <b>312.465,50</b> | Decurtazione del<br>15%= € <b>265.595,00</b> |

**LOTTO A ZONA EDIFICABILE**

I beni sono in ditta parzialmente o complessivamente a:

Sul predetto immobile gravano le seguente formalità pregiudizievoli:



ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2003 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 30578  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 267957 del 10/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 22/10/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2003 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 30578  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 267957 del 10/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 22/10/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/12/2005 - Registro Particolare 27295 Registro  
Generale 50774  
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 67754 del 15/ 12/2005  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/ 01/ 2008 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1312  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 2002/1404 del 09/01/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2015 - Registro Particolare 10519 Registro Generale 12798  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 783 del 30/04/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2015 - Registro Particolare 14866 Registro Generale 18180  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1424 del 21/07/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO COPLESSIVO**

Terreni edificabili di proprietà di uno o più debitori esecutati. Questo lotto è posizionato in adiacenza a strada pubblica e con andamento poco scosceso, ne consegue la singola omogeneità territoriale, morfologica e di destinazione urbanistica dei lotti di vendita.



- **PREZZO BASE**

**Il più probabile valore di mercato COMPLESSIVO degli immobili oggetto di pignoramento, al netto della decurtazione del 15%, è pari ad un valore di € 265.595,00**

- LOTTO DI VENDITA N. 2 ( O LOTTO DI VENDITA 8) COSTITUITO DI SEGUENTI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

| FOGLIO | P.LLA | SUPERFICE MQ.  | VALORE €          | DESCRIZIONE                  |
|--------|-------|----------------|-------------------|------------------------------|
| 13     | 38    | 6980           | 4.533,22          |                              |
| 13     | 280   | 1583           | 3.067,15          |                              |
| 13     | 281   | 2949           | 4149,72           |                              |
| 14     | 265   | 24             | 0,00              |                              |
| 14     | 267   | 1680           | 897,55            |                              |
| 14     | 354   | 6950           | 11.058,67         |                              |
| 14     | 356   | 815            | 1.296,81          |                              |
| 14     | 357   | 2965           | 5.744,85          |                              |
| 13     | 279   | 4147           | 8.035,04          |                              |
| 13     | 282   | 931            | 1.803,96          |                              |
| 14     | 23    | 810            | 959,68            |                              |
| 14     | 24    | 620            | 677,74            |                              |
| 14     | 29    | 14402          | 27.904,65         |                              |
| 14     | 35    | 72             | 2.160,00          | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14     | 179   | 1570           | 293,17            |                              |
| 14     | 181   | 1520           | 2.945,08          |                              |
| 14     | 209   | 80             | 155               |                              |
| 14     | 232   | 759            | 22.770,00         | Area di Sedime Fabbr Rurale  |
| 14     | 264   | 916            | 0,00              |                              |
| 14     | 266   | 15050          | 9.672,39          |                              |
| 14     | 322   | 44542          | 86.302,53         |                              |
| 14     |       |                |                   | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14     |       |                |                   | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14     |       |                |                   | Area di Sedime Fabbr. Rurale |
| 14     |       |                |                   |                              |
| 14     |       |                |                   | Sup. Reale 195 mq            |
| 14     |       |                |                   |                              |
|        |       | <b>112.262</b> | <b>243.311,56</b> |                              |

|    |     |     |           |                   |
|----|-----|-----|-----------|-------------------|
| 14 | 35  | 0   | 0,00      | Fabbricato Rurale |
| 14 | 232 | 355 | 28.400,00 | Fabbricato Rurale |



|    |     |               |                   |  |
|----|-----|---------------|-------------------|--|
| 14 |     |               |                   | Fabbricato Rurale                      |
| 14 |     |               |                   | Fabbricato Rurale                      |
| 14 | 322 | 751           | 102.050,00        | Stalla e Tettoia                       |
| 14 |     |               |                   | Fabbricato Rurale                      |
|    |     | <b>1.986</b>  | <b>359.250,00</b> |  |
|    |     | <b>Totale</b> | <b>602.561,56</b> | Decurtazione del<br>15% = € 503.675,00 |

I beni sono in ditta parzialmente o complessivamente a:

(NON DEBITORE

(NON DEBITORE

ESECUTATO)

Sul predetto immobile gravano le seguente formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2003 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 30578

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 267957 del 10/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 22/10/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2003 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 30578

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 267957 del 10/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 22/10/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/12/2005 - Registro Particolare 27295 Registro Generale 50774

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 67754 del 15/ 12/2005

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE



Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/ 01/ 2008 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1312

Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 2002/1404 del 09/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2015 - Registro Particolare 10519 Registro Generale 12798

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 783 del 30/04/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2015 - Registro Particolare 14866 Registro Generale 18180

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1424 del 21/07/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTIGLIONE COSENTINO (CS)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO COPLESSIVO**

Terreni agricoli, capannone e tettoie a servizio dell' azienda agricola, fabbricato con corte esclusiva con quattro unità abitative di proprietà di più debitori esegutati; questo lotto ha destinazione di azienda agricola con unico accesso mediante strada vicinale e dislocazione plano-altimetrica prevalentemente su terreno scosceso, presentandosi frammentato in più unità;

#### **• PREZZO BASE**

- Il più probabile valore di mercato COMPLESSIVO degli immobili oggetto di pignoramento, al netto della decurtazione del 15%, è pari ad un valore di € 503.675,00**

Casali del Manco (CS), li 13 SETTEMBRE 2019

L' esperto Stimatore

Ing. Mauro Castiglione