

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 58/2019 R.E.

BCC Centro Calabria s.n.c. c/ [REDACTED] s.n.c. +2

Rende, 10 dicembre 2020

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico  
Via Papa Giovanni XXIII 69/a  
RENDE  
Tel. 0984.467744 Fax 0984.1810859  
Cell. 338.2676956  
Email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com)  
pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)



## 1.0 Premessa

---

Con decreto del 07.09.2020 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giorgio Previte, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 58/2019 N.R.G.E. disponendo che il giuramento avvenisse per via telematica.

Il quesito posto nel decreto di nomina è il seguente:

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle*



*trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n° 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo le perizie secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:*

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero, nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985;*
- 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa e in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo sulla possibilità di sanatoria ai sensi*



*dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria ed eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per l'ottenimento del titolo in sanatoria;*

- 5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;*
- 6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva indisponibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo*



- analiticamente gli adeguamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
  - 11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, da data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
  - 12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
  - 13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
  - 14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
  - 15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n° 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato*



senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

## 2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 58/2019 R.G.E.I. sono i seguenti immobili, tutti siti in comune di Scigliano in provincia di Cosenza, via Lupia:

- Magazzino posto al piano seminterrato individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 16;
- Magazzino posto al piano seminterrato individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 17;
- Corte individuata al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub 23;
- Negozio posto al piano terra individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 25;

Intestati alla società [REDACTED].

- Negozio posto al piano terra individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 5;
- Magazzino posto al piano terra individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 6;
- Magazzino posto al piano terra individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 7;
- Magazzino posto al piano terra individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 15;
- Magazzino posto al piano seminterrato individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 19;
- Fabbricato in corso di costruzione individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 390 sub. 3;
- Fabbricato in corso di costruzione individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 390 sub. 4;
- Fabbricato in corso di costruzione individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 390 sub. 5;
- Fabbricato in corso di costruzione individuato al catasto fabbricati al Fg. 2 P.IIa 390 sub. 6;

intestati a:

- [REDACTED] nato [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED];



In data 15 ottobre 2020, congiuntamente con il delegato del Custode nominato, mi sono recato presso gli immobili oggetto del pignoramento ed ho effettuato i necessari rilievi metrici e fotografici (allegato 1);

In date diverse ho acquisito, per via telematica anche tramite mio incaricato, le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (allegati da 2 a 4).

In data 2 novembre 2020 ho inviato via pec al responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Scigliano, istanza di accesso agli atti amministrativi (allegato 5) per verificare ed eventualmente acquisire copia della documentazione di interesse relativa alla costruzione degli immobili in cui sono collocati i beni pignorati ed ed acquisire il certificato di agibilità.

In data 5 novembre 2020 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Scigliano, ho esaminato i documenti in atti ed acquisito la documentazione d'interesse (allegato 6).

## 3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

---

### 3.01 Controllo preliminare.

*Proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisito derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*



*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n° 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.*

Il creditore procedente ha versato in atti dichiarazione sostitutiva notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale a firma del notaio dott.ssa Maria Gissona.

Nella relazione notarile si specifica che:

*“Relativamente ai cespiti distinti in Catasto al Foglio 2 particelle 390 sub. 4 e 390 sub. 5, si precisa quanto segue:*

- *con variazione catastale del 2016 (precedente alla notifica e alla trascrizione del pignoramento oggetto della presente ricerca) i citati urbani insieme a quelli distinti con le particelle 390 sub. 1 e 390 sub. 2, sono stati soppressi generando le particelle 390 sub 10, 390 sub 11 e 390 sub 12;*
- *i cespiti distinti con le particelle 390 sub. 10 e 390 sub. 12 sono stati alienati nel 2016;*





- **è di proprietà dei coniugi [REDACTED] l'urbano distinto in Catasto al Foglio 2 Particella 390 sub. 11 ma non è oggetto del pignoramento.**

La certificazione notarile riporta correttamente i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla lettura della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento risulta che i sig.ri [REDACTED] sono coniugi in regime di comunione legale dei beni e che il pignoramento è iscritto contro entrambi i soggetti per le relative quote di proprietà.

### 3.02 Quesito n° 1.

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

Oggetto di pignoramento sono un insieme di immobili a destinazione deposito, commerciale e ad uso abitativo, alcuni dei quali ancora in corso di costruzione. I beni sono siti alla via Lupia del comune di Scigliano, sono ubicati in due edifici contigui entrambi senza numero civico, la costruzione del primo è iniziata nel 1976, quella del secondo nel 2003. Gli immobili collocati nel secondo edificio sono ancora in corso di costruzione. Nelle figure 1 e 2 è riportata l'individuazione dei beni su cartografia catastale e su cartografia catastale sovrapposta ad ortofoto.



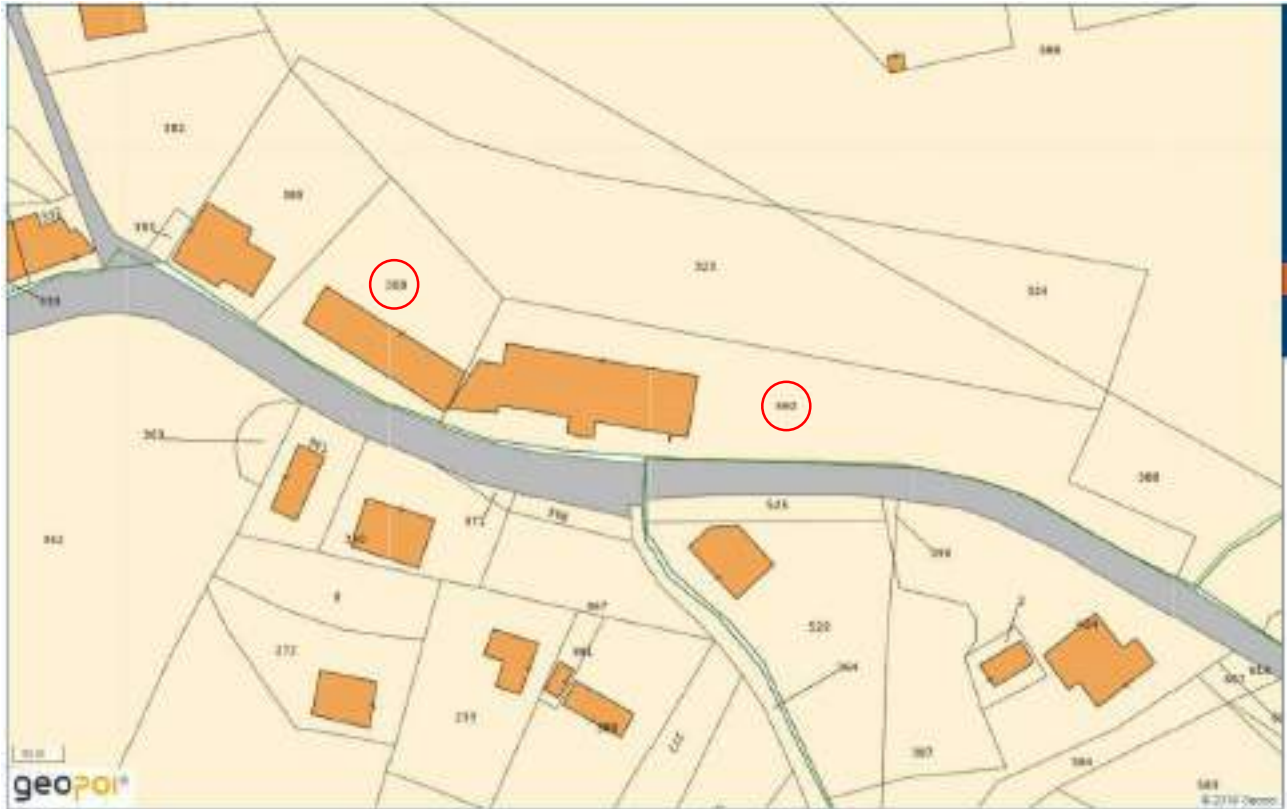


Figura 1: Individuazione catastale degli immobili in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento.



Figura 2: Individuazione degli immobili in cui sono collocati i beni pignorati - Cartografia catastale su ortofoto.



### 3.02.01 Immobili pignorati – Foglio 2 Particella 309.

Sulla particella 309 insiste un fabbricato in cemento armato composto da piano seminterrato (sottostrada), piano terra e ulteriori tre livelli.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- al piano seminterrato: la corte individuata al subalterno 23 e i subalterni n° 15 – 16 – 19 (fig. 3)
- al piano terra: subalterni 5 – 6 – 7 – 25 (fig. 4)

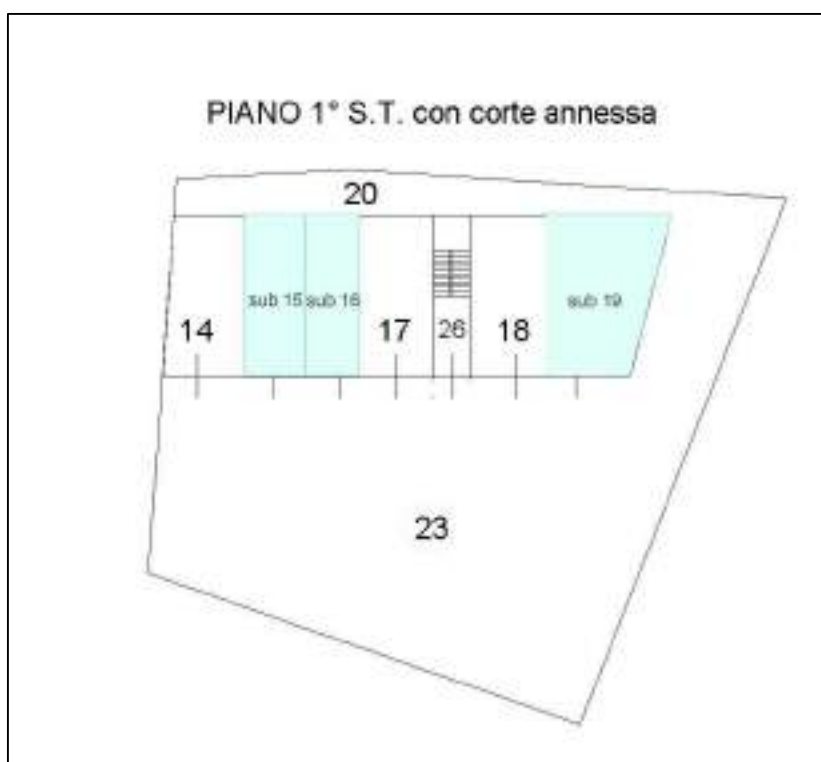


Figura 3: in azzurro gli immobili pignorati al piano primo sottostrada della particella 309 del foglio 2.



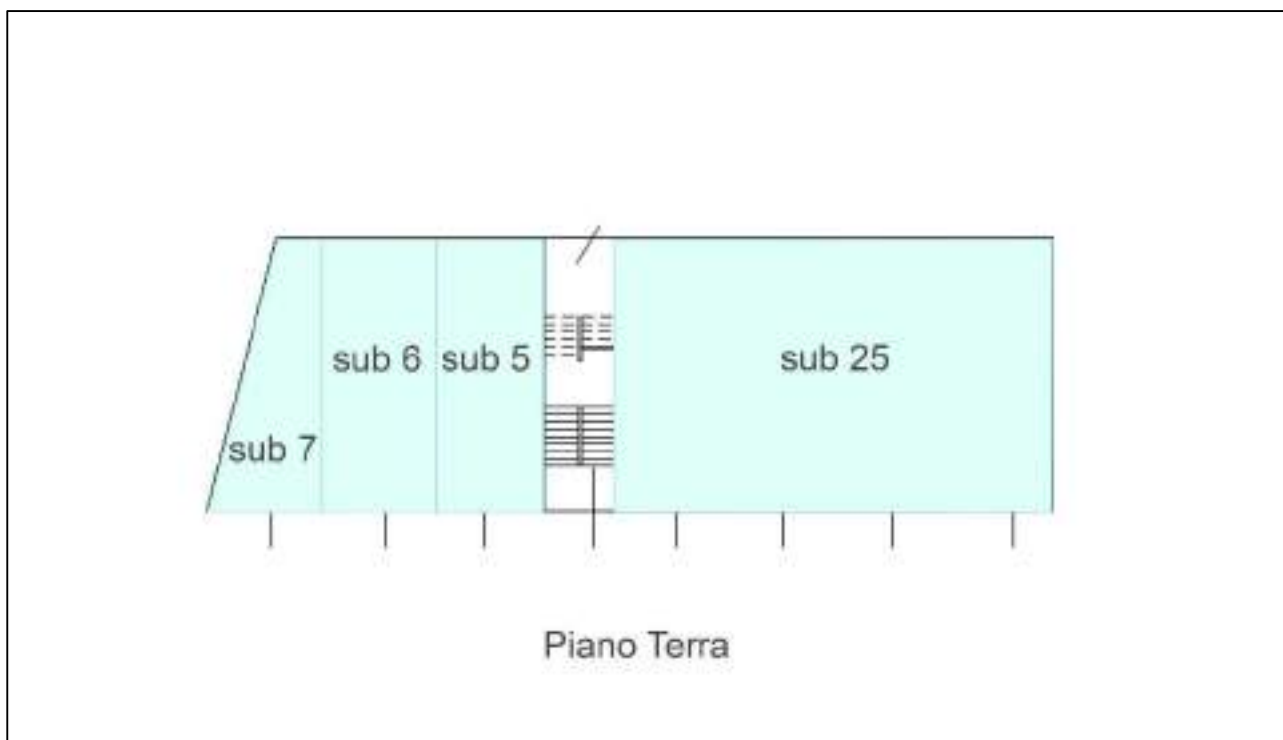


Figura 4: in azzurro gli immobili pignorati piano terra della particella 309 del foglio 2.

#### 3.02.01.01 Corte – Foglio 2 Particella 309 sub. 23.

Si tratta di una corte di forma irregolare quasi interamente asfaltata di superficie pari a 650 mq attraverso la quale si accede al livello sottostrada dell'edificio costruito sulla particella 309 dalla strada comunale Via Lupia. Sulla particella sussiste una servitù di fatto per l'accesso carrabile dalla detta via Lupia ai locali magazzino collocati al livello seminterrato dell'edificio che sono solo in parte oggetto di pignoramento e al vano scala dell'immobile.

**Confini:** La corte confina a Nord con la particella 323, a Sud con la Via Lupia, a Est con la particella 390 e a ovest con la particella 389.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 23 – categoria: area urbana – consistenza 650 mq - intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

#### 3.02.01.02 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 15.

Si tratta di un magazzino di forma rettangolare collocato al piano primo seminterrato dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. Il magazzino non è fisicamente separato dal sub. 14, quest'ultimo non oggetto di pignoramento, con cui confina sul lato Nord-Est e dal sub 20, anch'esso non oggetto di



pignoramento, con cui confina sul lato Sud-Est. Il magazzino è collegato tramite una apertura al sub 16 con cui confina sul lato Sud-Ovest. L'ingresso è sulla corte identificata con il sub 23.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 14, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 16, sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte - subalterno 23.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 15 – categoria: C/2 classe 1 - consistenza 45 mq - superficie catastale totale 52 mq – rendita Euro 99,93 - intestatari: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 500/1000 e [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 500/1000.

### 3.02.01.03 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 16.

Si tratta di un magazzino di forma rettangolare collocato al piano primo seminterrato dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. Il magazzino è collegato tramite una apertura al magazzino identificato con il subalterno 15 con cui confina sul lato Nord-Est. L'ingresso è sulla corte privata sub 23. La parte posteriore del magazzino, non è separata dalla particella 20 con cui confina sul lato Sud-Est. Quest'ultimo subalterno non è oggetto di pignoramento.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 15, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 17, sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte subalterno 23.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 16 – categoria: C/2 classe 1 – consistenza 42 mq - superficie catastale totale 48 mq - intestatario: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

### 3.02.01.04 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 17.

Si tratta di un magazzino di forma rettangolare collocato al piano primo seminterrato dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. L'ingresso è sulla corte subalterno 23. La parte posteriore del magazzino, non è separata dalla particella 20 con cui confina sul lato Sud-Est non oggetto di pignoramento.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 16, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 26 (vano scala), sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte subalterno 23.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 17 – categoria: C/2 classe 1 – consistenza 46 mq - superficie catastale totale 54 mq - intestatario: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1000/1000.



### 3.02.01.05 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 19.

Si tratta di un magazzino di forma trapezia collocato al piano primo seminterrato dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. L'ingresso è sulla corte sub 23. La parte posteriore del magazzino, non è separata dalla particella 20 con cui confina sul lato Sud-Est non oggetto di pignoramento. La porzione Sud Ovest dell'immobile è stata realizzata in difformità della concessione edilizia rilasciata dal comune di Scigliano per la realizzazione dell'immobile.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 18, ai i lati Sud-Ovest e Nord Ovest con il subalterno 23 - corte, sul lato Sud-Est con il subalterno 20.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 19 – categoria: C/2 Classe 1 – consistenza 72 mq - superficie catastale totale 83 mq – Rendita Euro 159,89 - intestatari: [REDACTED] - proprietà per 500/1000 e [REDACTED] – proprietà per 500/1000.

### 3.02.01.06 Negozio – Foglio 2 Particella 309 sub. 25.

Si tratta di un negozio di forma rettangolare collocato al piano primo dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. È dotato di quattro ingressi sulla via Lupia. Nel negozio è presente un WC con antibagno. Il negozio è collegato al sub 5 attraverso un passaggio ricavato al di sotto della scala del palazzo sovrastante. Tale porzione immobiliare è parte del subalterno 26 **non oggetto di pignoramento**. La porzione Nord Est dell'immobile è stata realizzata in difformità alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Scigliano per la costruzione dell'edificio.

**Confini:** Il negozio confina a Nord-Est con la particella 390, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 26 – vano scala, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte (subalterno 23) su cui affaccia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 25 – categoria: C/1 Classe 1 – consistenza 175 mq - superficie catastale totale 196 mq – Rendita Euro 2.123,93 - intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

### 3.02.01.07 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 5.

Si tratta di un magazzino di forma rettangolare collocato al piano terra dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. L'ingresso è sulla via Lupia. Il magazzino è collegato con il negozio identificato con il subalterno 25 attraverso un passaggio ricavato nel sottoscala del palazzo. Tale passaggio è una porzione del subalterno 26 **non oggetto di pignoramento**. Il magazzino non è separato dal sub 6 con cui confina sul lato Sud-Ovest.



**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 5, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 6, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte (subalterno 23) su cui affaccia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 5 – categoria: C/2  
Classe 1 – consistenza 46 mq - superficie catastale 53 mq – rendita Euro 102,15 - intestatari: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 500/1000, [REDACTED]  
[REDACTED].

#### 3.02.01.08 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 6.

Si tratta di un magazzino di forma rettangolare collocato al piano terra dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. L'ingresso è sulla via Lupia. Il magazzino non è separato dal magazzino al subalterno 6 da cui confina sul lato Nord-Est, sul lato Sud-Ovest è collegato a una porzione del subalterno 7 attraverso un'apertura.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 5, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 7, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23) su cui affaccia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 6 – categoria: C/2  
Classe 1 – consistenza 43 mq - superficie catastale 51 mq – rendita Euro 95,49 - intestatari: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 500/1000 e [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 500/1000.

#### 3.02.01.09 Magazzino – Foglio 2 Particella 309 sub. 7.

Si tratta di un magazzino di forma trapezia collocato al piano terra dell'immobile sito in comune di Scigliano alla via Lupia. Il magazzino è attualmente suddiviso in due porzioni, una con ingresso su via Lupia la seconda accessibile dall'interno del subalterno 6 attraverso un vano nella muratura. Il magazzino ricade in una porzione d'immobile realizzata in difformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Scigliano per la costruzione dell'edificio.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 6, con il lato Sud-Ovest con la corte subalterno 23, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte (subalterno 23) su cui affaccia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 7 – categoria: C/2  
Classe 1 – consistenza 29 mq - superficie catastale totale 37 mq – rendita Euro 64,40 - intestatari: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 500/1000, [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 500/1000.



### 3.02.02 Immobili pignorati – Foglio 2 Particella 390.

Sulla particella 390 insiste un fabbricato in cemento armato composto da piano seminterrato (sottostrada), piano terra e ulteriori due livelli. Il fabbricato è solo parzialmente ultimato. Gli immobili oggetto d'esecuzione risultano essere ancora in corso di costruzione.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- al piano seminterrato il subalterno 3
- ai piano primo e secondo il subalterno 23

Per come specificato al paragrafo 3.1 tra i beni oggetto di pignoramento è elencato anche il subalterno 4 che identificava fino al 17.12.2016 l'intero piano terra del fabbricato.

Tale subalterno è stato soppresso con variazione catastale del 2016 (data antecedente al pignoramento) e ha generato i subalterni 10 e 11 oggi non oggetto di pignoramento.

Il subalterno 10 è stato alienato in data 22.12.2016 (compravendita – Rogante notaio Maria Gissona rep. n° 8694).

Il subalterno 11 è tutt'ora di proprietà dei coniugi [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno **ma, si ripete, non è oggetto di pignoramento.**

Per quanto riguarda il subalterno 5 elencato tra i beni pignorati è stato soppresso nel 2016 (data antecedente al pignoramento) e ha generato il subalterno 12. Tale subalterno è stato venduto in data 22.12.2016 con atto notar Gissona rep. 8694.

#### 3.02.02.01 Immobile in corso di costruzione – Foglio 2 Particella 390 sub. 3.

Si tratta di un'immobile collocato al piano primo seminterrato del palazzo ubicato in via Lupia edificato sulla particella al Fg. 2 n° 390 del comune di Scigliano. Il fabbricato, in cemento armato, è costituito da piano seminterrato, piano terra e ulteriori due piani.

Attualmente il cespite risulta diviso, da pareti in muratura, in 5 porzioni identificate comunque da un unico subalterno. Nella porzione centrale del magazzino ricade il vano ascensore/scala identificato con il subalterno 2, quest'ultimo non oggetto di pignoramento. Tutti gli accessi dell'immobile affacciano sulla corte identificata con il subalterno 9 non oggetto di pignoramento. Tale subalterno 9 è classificato al catasto come bene comune non censibile per cui, al momento della vendita non sussisteranno problemi di istituzione di servitù di passaggio.

**Confini:** Il bene confina a sui lati Nord ed Est con la corte individuata al Fg. 2 P.Ila 390 subalterno 9, sul lato Ovest con la particella 309 e sul lato sud con terrapieno sottostante la via Lupia.





**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 390 - subalterno 3 – in corso di costruzione - intestatari: [REDACTED] - proprietà per 500/1000, [REDACTED] – proprietà per 500/1000.

### 3.02.02.02 Immobile in corso di costruzione – Foglio 2 Particella 390 sub. 6.

Si tratta di un appartamento su due livelli in corso di costruzione collocato al piano primo e secondo del palazzo ubicato in via Lupia edificato sulla particella al Fg. 2 n° 390 del comune di Scigliano. Il fabbricato, in cemento armato, è costituito da piano seminterrato, piano terra e ulteriori due piani.

Attualmente il cespite è rifinito esternamente ma all'interno è allo stato rustico. Sono presenti solo le tramezzature interne e le persiane degli infissi esterni. L'accesso è sulla via Lupia attraverso il vano scala bene comune con altro proprietario.

**Confini:** Il bene confina a sui lati Nord ed Est con la corte individuata al Fg. 2 P.IIa 390 subalterno 9 su cui affaccia, sul lato Ovest con il subalterno 12 e sul lato sud con la via Lupia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 390 - subalterno 6 – in corso di costruzione - intestatari: [REDACTED] proprietà per 500/1000, [REDACTED] – proprietà per 500/1000.

### 3.02.03 Individuazione dei lotti.

#### 3.02.03.01 Immobile identificato con la particella 309.

La distribuzione delle unità immobiliari collocate all'interno dell'immobile identificato con la particella catastale al Fg. 2 n° 309, risultano spesso non conformi all'attuale configurazione catastale ciò perché collegate diversamente tra loro o sconfinanti su subalterni diversi.

Si evidenzia che alcune porzioni di immobile risultano essere state realizzate in difformità della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Scigliano per la costruzione dell'edificio. In particolare risultano essere abusivamente realizzati gli ampliamenti sui lati Nord-Est e Sud-Ovest dell'edificio. Tali ampliamenti abusivi sono stati comunque accatastati e quindi sono riportati sulle planimetrie catastali. Ancora, le unità immobiliari collocate al piano primo seminterrato inglobano al loro interno una porzione di quella che doveva essere l'intercapedine collocata in prossimità del muro realizzato a sostegno del terrapieno a monte. Tale intercapedine è identificata con un proprio subalterno che non è oggetto di pignoramento.

In queste condizioni, per poter procedere alla vendita sarà necessario ripristinare la perimetrazione delle unità immobiliari conformemente a quella che è l'attuale distribuzione riportata in catasto. Si valuteranno



quindi i costi per la realizzazione delle pareti divisorie mancanti, tali costi verranno sottratti dal valore stimato del bene. I lotti da porre in vendita verranno quindi individuati sulla base dell'esatta consistenza delle unità immobiliari così come catastalmente individuate.

Per le porzioni realizzate in difformità della concessione edilizia si valuteranno le possibilità di sanatoria ed i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica del bene.

Per quanto riguarda la corte, identificata catastalmente al Foglio 2 P.IIa 309 subalterno 25, a parere dello scrivente, **non può essere venduta autonomamente** in quanto costituisce unica via d'accesso per le unità immobiliari poste al piano seminterrato dell'edificio solo alcune delle quali oggetto di pignoramento.

Più correttamente tale corte dovrebbe essere inquadrata come bene comune non censibile a servizio dell'intero edificio costruito sulla particella 309.

La suddivisione in lotti è riportata graficamente nelle figure 5 e 6

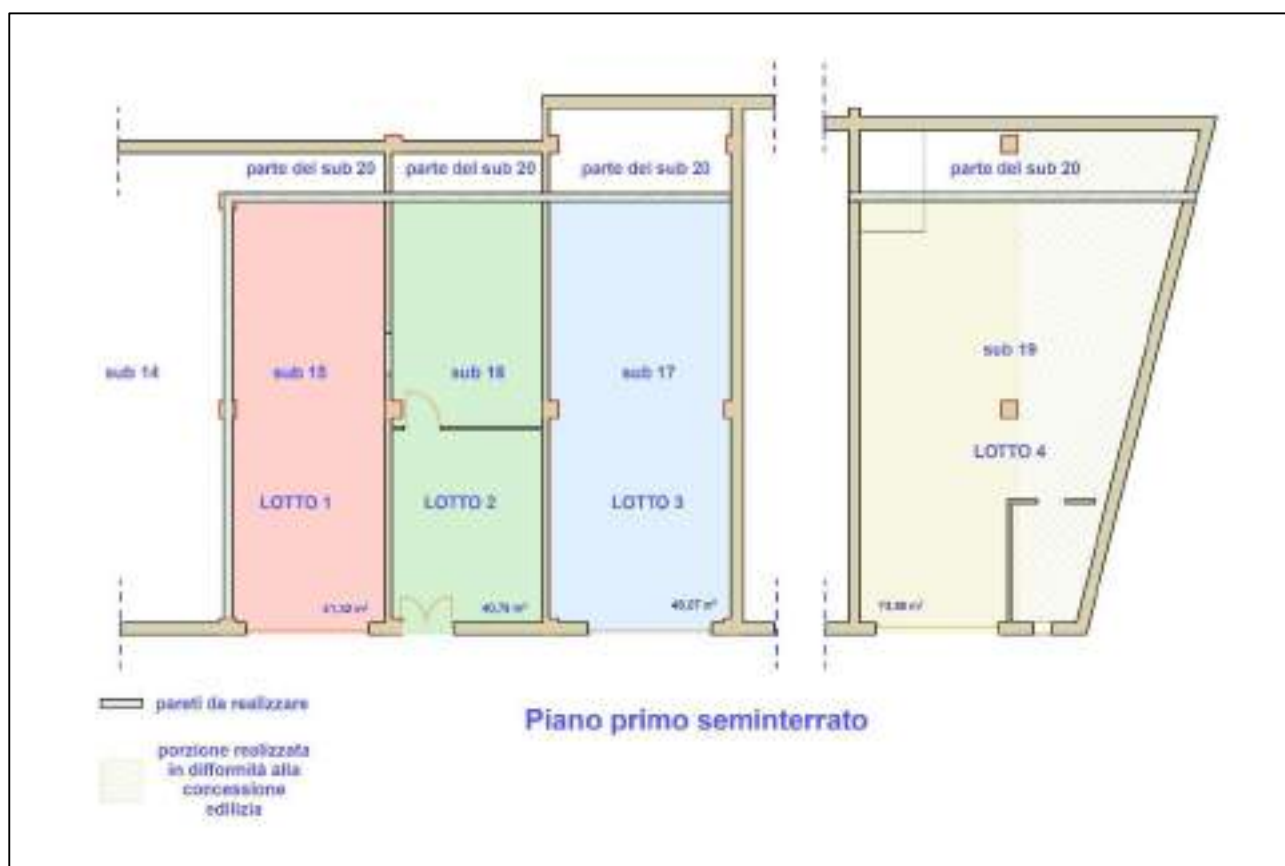


Figura 5: Divisione in lotti immobili al Fig. 2 P.IIa 309 - Piano primo seminterrato.

**LOTTO 1:**

magazzino posto al piano primo seminterrato individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano al Foglio 2 - particella 309 - subalterno 15 – categoria: C/2 classe 1 - consistenza 45 mq - superficie catastale 52 mq – rendita Euro 99,93;

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 14, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 16, sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23).

**LOTTO 2:**

magazzino posto al piano primo seminterrato individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano al Foglio 2 - particella 309 - subalterno 16 – categoria: C/2 classe 1 – consistenza 42 mq - superficie catastale 48 mq – rendita Euro 93,27.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 15, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 17, sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23).

**LOTTO 3:**

magazzino posto al piano primo seminterrato individuato al Catasto Fabbricati del del Comune di Scigliano al Foglio 2 - particella 309 - subalterno 17 – categoria: C/2 classe 1 – consistenza 46 mq - superficie catastale 54 mq – rendita Euro 102,15.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 16, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 26 (vano scala), sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23).

**LOTTO 4:**

magazzino posto al piano primo seminterrato in parte realizzato in difformità della concessione edilizia identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 19 – categoria: C/2 Classe 1 – consistenza 72 mq - superficie catastale 83 mq – Rendita Euro 159,89.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 18, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 23 - corte, sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23).



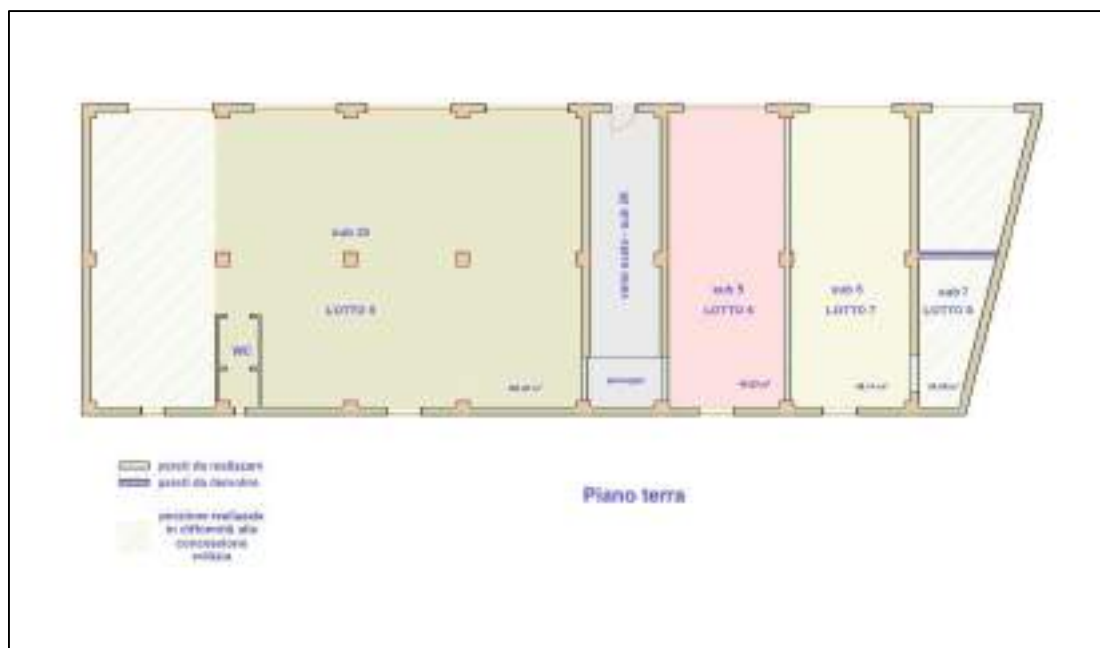


Figura 6: Divisione in lotti immobili al Fig. 2 P.IIa 309 - Piano terra – Via Lupia.

#### LOTTO 5:

negozio posto al piano terra sulla via Lupia, in parte realizzato in difformità della concessione edilizia, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 25 – categoria: C/1 Classe 1 – consistenza 175 mq - superficie catastale 196 mq – Rendita Euro 2.123,93.

**Confini:** Il negozio confina a Nord-Est con la particella 390, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 26 – vano scala, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23) su cui affaccia.

#### LOTTO 6:

magazzino posto al piano terra sulla via Lupia, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 5 – categoria: C/2 Classe 1 – consistenza 46 mq - superficie catastale 53 mq – rendita Euro 102,15

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 5, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 6, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23) su cui affaccia.



#### **LOTTO 7:**

magazzino posto al piano terra sulla via Lupia, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 6 – categoria: C/2 Classe 1 – consistenza 43 mq - superficie catastale 51 mq – rendita Euro 95,49

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 5, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 7, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23) su cui affaccia.

#### **LOTTO 8:**

magazzino posto al piano terra sulla via Lupia, realizzato in difformità alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Scigliano per la realizzazione dell'edificio. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 7 – categoria: C/2 Classe 1 – consistenza 29 mq - superficie catastale 37 mq – rendita Euro 64,40.

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 6, con il lato Sud-Ovest con la corte subalterno 23, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23) su cui affaccia.

#### **3.02.03.02 Immobile identificato con la particella 390.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento contenute nell'edificio sono collocate al piano primo seminterrato e ai piani primo e secondo. La loro costruzione non risulta ultimata, sono ancora allo stato rustico all'interno mentre all'esterno sono rivestite ad intonaco e pittura per esterni. Sono presenti gli infissi esterni (porte garage al piano terra e persiane ai piani primo e secondo). Al piano seminterrato sono presenti dei magazzini che, seppur suddivisi in più porzioni risultano identificati con un unico subalterno.

Per quanto riguarda la suddivisione in lotti si ritiene opportuno considerare le porzioni immobiliari vendibili in due lotti, conformemente alla suddivisione catastale attuale.





Figura 7: Lotto 9 - Fg. 2 P.Ila 390 subalterno 3 - Piano seminterrato – Via Lupia

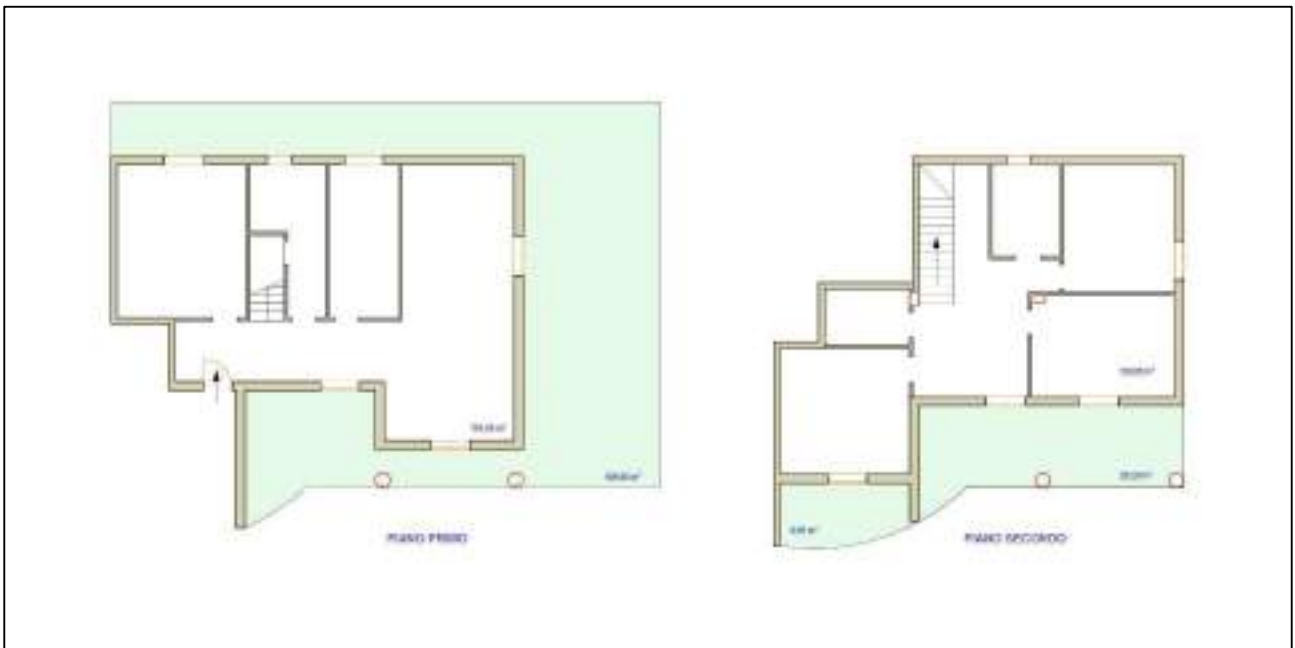


Figura 8: Lotto 9 - Fg. 2 P.Ila 390 subalterno 6 - Piani primo e secondo – Via Lupia.

LOTTO 9:

magazzino allo stato rustico sito al piano seminterrato dell'immobile realizzato sulla particella n° 390 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano.



È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 390 - subalterno 3 – categoria: in corso di costruzione.

**Confini:** Il bene confina a sui lati Nord ed Est con la corte individuata al Fig. 2 P.IIa 390 subalterno 9, sul lato Ovest con la particella 309 e sul lato sud con terrapieno sottostante la via Lupia.

LOTTO 10:

appartamento su due livelli allo stato rustico sito ai piani primo e secondo dell'immobile realizzato sulla particella n° 390 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano.

È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 390 - subalterno 6 – categoria: in corso di costruzione.

**Confini:** Il bene confina a sui lati Nord ed Est con la corte individuata al Fig. 2 P.IIa 390 subalterno 9 su cui affaccia, sul lato Ovest con il subalterno 12 e sul lato sud con la via Lupia.

### 3.03 Quesito n° 2.

*Provveda il CTU ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Ai sensi dei commi 8-bis e 8-ter dell'art. 10 del D.P.R. 633/72 la vendita immobiliare di tutti i beni oggetto di pignoramento **è esente da I.V.A.** in quanto non si tratta di immobili costruiti da impresa costruttrice.

In particolare si segnala che la costruzione dell'edificio sul subalterno 309 è stata ultimata nel 1984 (cfr. certificato di abitabilità) e quindi sono già trascorsi 5 anni dalla costruzione.



### 3.03.01 Descrizione del lotti.

#### **Lotto 1: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 15.**

Si tratta di una porzione di magazzino collocata al piano seminterrato accessibile da porta/finestra in alluminio anodizzato dalla corte. Non è divisa dal confinante subalterno 14 (non oggetto di pignoramento) ed è comunicante con il sub 16 attraverso un vano nella parete. Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario realizzare le pareti di confinamento verso i subalterni 14 e 20 e chiudere il vano di passaggio verso il subalterno 16.

Il magazzino ha pavimentazione in ceramica e pareti e soffitti rivestiti con perlinato di legno. È presente un impianto elettrico di illuminazione comune agli altri subalterni confinanti. Non è presente impianto idrico.

La superficie commerciale è pari a 41,32 mq.

#### **Lotto 2: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 16.**

Si tratta di un magazzino collocato al piano seminterrato accessibile tramite porta a due ante in alluminio anodizzato dalla corte.

Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario realizzare la pareti di confinamento verso i subalterni 20.

Il magazzino è diviso in due porzioni e comunica tramite vano nella muratura con il subalterno 15. Ha pavimenti in ceramica in un vano e granigliato di marmo nel vano d'ingresso. Le pareti della stanza d'ingresso sono parzialmente piastrellate. È presente un impianto elettrico di illuminazione comune agli altri subalterni confinanti. Non è presente impianto idrico.

La superficie commerciale è pari a 40,78 mq.

#### **Lotto 3: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 17.**

Si tratta di un magazzino collocato al piano seminterrato accessibile tramite porta carrabile dalla corte.

Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario





realizzare la pareti di confinamento verso il subalterno 20. Il magazzino ha pavimenti in granigliato di marmo, le pareti sono a intonaco civile fino. È presente un impianto elettrico di illuminazione non a norma. Non è presente impianto idrico.

La superficie commerciale è pari a 48,07 mq.

#### **Lotto 4: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 19.**

Si tratta di un magazzino collocato al piano seminterrato accessibile dalla corte tramite porta finestra in alluminio anodizzato protetta da saracinesca metallica. Nella parte posteriore il magazzino annette una porzione dell'intercapedine identificata con il subalterno 20 (non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene all'acquirente sarà necessario realizzare la pareti di confinamento verso il subalterno 20. La porzione di magazzino sul lato Sud Ovest è un ampliamento costruito in difformità alla concessione edilizia.

Nel locale è presente un WC. I pavimenti sono in grès ceramico le pareti ad intonaco. È presente un caminetto. Nel locale sono collocate delle celle frigorifero ed è presente una cisterna in muratura. Le pareti sono a intonaco parzialmente piastrelate nel WC in cui è presente impianto idrico. È presente impianto elettrico.

La superficie commerciale totale del lotto è pari a 73,88 mq compresa la parte abusivamente ampliata.

#### **Lotto 5: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 25.**

Si tratta di un negozio attualmente utilizzato per attività di supermercato. Ha forma rettangolare con 4 aperture sulla via Lupia. È un unico ambiente di forma rettangolare con all'interno un piccolo WC con antibagno. Sono presenti impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo a servizio anche dei subalterni confinanti anch'essi utilizzati per attività commerciale. L'immobile è collegato con il subalterno 5 attraverso un passaggio nel sottoscala (parte del subalterno 29 non oggetto di pignoramento). Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura di tale passaggio.

La porzione Nord Est del negozio è stata realizzata in ampliamento in difformità alla concessione edilizia originaria.

I pavimenti sono in parte in granigliato e in parte in mezzosegato di marmo, in ceramica nel WC. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile, parzialmente piastrelate nel WC. Le aperture esterne hanno infissi in alluminio anodizzato e sono protette da saracinesche metalliche. Anche le finestre sono in alluminio



anodizzato e sono protette da grate metalliche. Le porte interne di bagno e antibagno sono in legno tamburato.

La superficie commerciale totale del lotto è pari a 193,87 mq compresa la parte abusivamente ampliata.

**Lotto 6: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 5.**

È un locale deposito accessibile dalla via Lupia. Attualmente è adibito ad uso commerciale essendo utilizzato come supermercato. È collegato al subalterno 25 attraverso un passaggio ricavato nel sottoscala dell'edificio (parte del subalterno 26 non oggetto di pignoramento). Non è separato dal subalterno 6 con cui confina sul lato Sud Ovest. Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura del passaggio che attraversa il sub. 26 e una parete di separazione con il subalterno 6.

I pavimenti sono in granigliato di marmo, le pareti sono a intonaco e pittura. È presente impianto elettrico collegato con i subalterni confinanti. L'accesso sulla via Lupia ha infisso in alluminio anodizzato ed è protetto con saracinesca metallica. Non è presente impianto idrico.

La superficie commerciale è pari a 49,14 mq.

**Lotto 7: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 6.**

È un locale deposito accessibile dalla via Lupia. Attualmente è adibito ad uso commerciale essendo utilizzato come supermercato. Non è separato dal subalterno 5 con cui confina sul lato Nord Est ed è collegato con un vano nella parete al subalterno 7. Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura dell'apertura verso il subalterno 7 e una parete di separazione con il subalterno 5.

I pavimenti sono in granigliato di marmo, le pareti sono a intonaco e pittura. È presente impianto elettrico collegato con i subalterni confinanti. L'accesso sulla via Lupia ha infisso in alluminio anodizzato protetto da saracinesca metallica. Non è presente impianto idrico.

La superficie commerciale è pari a 49,14 mq.

**Lotto 8: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 7.**

È un locale deposito di forma trapezia diviso in due porzioni, la prima accessibile dalla via Lupia, la seconda collegata attraverso un'apertura al subalterno 6 (lato Nord-Est). Al momento del trasferimento del bene l'acquirente dovrà realizzare una parete di chiusura dell'apertura verso il subalterno 6 e demolire la parete di separazione interna. L'intero magazzino ricade in una porzione dell'immobile realizzata in difformità alla concessione edilizia.



I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono a intonaco e pittura. È presente impianto elettrico collegato con i subalterni confinanti. L'accesso sulla via Lupia ha infisso in alluminio anodizzato protetto da saracinesca metallica. Non è presente impianto idrico.

La superficie commerciale è pari a 34,50 mq.

#### **Lotto 9: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 390 subalterno 3.**

Si tratta di un magazzino in corso di costruzione che occupa la maggior consistenza del piano primo seminterrato dell'immobile costruito sulla particella 390. È escluso dal lotto il solo vano scala/ascensore identificato con il subalterno 2 non oggetto di pignoramento. Il magazzino è in corso di costruzione, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pittura per esterni, le porte carrabili d'accesso hanno saracinesche metalliche e porte in ferro per la porzione sul lato Nord-Est. L'interno è allo stato rustico con pavimento in cemento, pareti e soffitti non intonacati. Non sono presenti impianti. Il magazzino è accessibile dalla corte identificata con il subalterno 1 classificata al catasto come comune non censibile. Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato diviso in 5 porzioni di diversa consistenza.

La superficie commerciale è pari a 401,21 mq.

#### **Lotto 10: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 390 subalterno 6.**

Si tratta di un appartamento in corso di costruzione su due livelli, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pittura per esterni, il terrazzo ha ringhiera metallica. All'interno sono presenti le tramezzature. L'interno è allo stato rustico con pavimento in cemento, pareti e soffitti non intonacati. Non sono presenti impianti. La pavimentazione dei terrazzi è in grès solo parzialmente ultimata. L'appartamento è accessibile dalla corte via Lupia attraverso vano scala di uso comune con l'appartamento limitrofo di altro proprietario.

La superficie commerciale è pari a 217,61 mq per la parte coperta e 145,14 mq di terrazzi.

### **3.04 Quesito n° 3.**

*Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85.*

Entrambi gli edifici in cui sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti in data successiva al 1967.



### 3.05 Quesito n° 4.

*Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### 3.05.01 Immobile costruito sulla particella 309 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano.

L'immobile è stato costruito a seguito di autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Scigliano in data 16.09.1976 (allegato 6). Tale concessione era subordinata al rilascio del parere dell'ufficio del Genio Civile effettivamente rilasciato in data 15.09.1976 con il prot. n. 23403.

In data 22.10.1984 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Scigliano l'abitabilità dei piani seminterrato terra e primo dell'immobile.

Successivamente, in data 16.10.1979 è stata rilasciata dal Sindaco del comune di Scigliano la concessione edilizia in variante prot. n. 2385 del 16.10.1979.

In data 12.11.1994 prot. n° 1834 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Scigliano autorizzazione di agibilità *"dei locali posti al piano primo sottostrada e al Piano strada dell'immobile di maggiore consistenza sito alla Via Bivio Lupia di questo Comune ed adibiti ad attività commerciali"*.

Dalla verifica condotta confrontando gli elaborati progettuali allegati al progetto in variante del 1979 (allegato 6) e le planimetrie di rilievo (allegato 9) è emerso che per i livelli seminterrato e primo l'edificio è stato ampliato sui lati Nord-Est e Sud-Ovest di due porzioni di superficie, su due livelli, rispettivamente pari a circa 50 mq e circa 33 mq per ogni piano realizzando a piano terra due locali deposito e al piano primo un locale deposito ed un ampliamento del negozio. Non è risultato agli atti dell'Ente Comunale che per tali



ampliamenti sia stata presentata domanda di concessione edilizia in variante, né concessione edilizia in sanatoria né domanda di condono.

L'ampliamento sembra essere coevo alla realizzazione dell'immobile, ossia risalente alla seconda metà degli anni '70.

Per quanto riguarda le possibilità di riapertura dei termini del condono ai sensi della legge 47/85 è necessario verificare che la costruzione delle parti abusive sia stata ultimata in data antecedente al 1 ottobre 1983 (Art. 31 primo comma della legge 47/85) e che le ragioni del credito siano antecedenti alla entrata in vigore della legge 47/85 (17.03.1985) (art. 40 sesto comma legge 47/85).

Nel caso che ci occupa la costruzione è stata presuntivamente realizzata nella seconda metà degli anni '70 e quindi in data antecedente al 17.03.1985. Le ragioni del credito risalgono alla data del 22.05.2019 e quindi in data successiva all'entrata in vigore della legge 47/85. Sulla base di quanto accertato **non sussistono per le porzioni dell'immobile costruite in ampliamento, in difformità alla concessione edilizia, possibilità di attuare il cosiddetto condono differito ai sensi del combinato disposto delle leggi 47/85 e 380/2001.**

Con riferimento alla possibilità di ottenere il **permesso in sanatoria** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica n° 380/2001, apparendo verificata la conformità dell'intervento sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle difformità al progetto autorizzato sia alla disciplina attuale si ritiene possibile procedere nella sanatoria.

Di seguito vengono valutati i costi per la sanatoria delle porzioni degli immobili oggetto di pignoramento realizzate in difformità al progetto realizzato.

1. Porzione di superficie pari a 34,50 mq del magazzino ubicato al piano seminterrato identificato al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fig. 2, P.IIa 309 sub 19 (**lotto 4**) :

Oblazione pari al doppio del contributo del costo di costruzione: 708,00 €;

Sanzione: 516,00 €

Diritti: 516,00 €

A tali spese sono da aggiungere i costi necessari per l'acquisto di volumetria da asservire all'intervento stimabili, considerato il costo per un terreno edificabile in zona pari a 25 Euro al metro cubo di volumetria realizzabile, in:  $(34,50 \times 3) \text{ mc} \times 25,00 \text{ €/mc} = 2.587,50 \text{ €}$

spese tecniche (comprensive di oneri e prove strutturali) 5.000,00 €

**TOTALE COSTI SANATORIA 9.327,50 €**

2. Intero magazzino ubicato al piano terra identificato al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fig. 2, P.IIa 309 sub 7 (**lotto 8**) di superficie pari a 34,50 mq.



Oblazione pari al doppio del contributo del costo di costruzione:	708,00 €;
Sanzione:	516,00 €
Diritti:	516,00 €

A tali spese sono da aggiungere i costi necessari per l'acquisto di volumetria da asservire all'intervento stimabili, considerato il costo per un terreno edificabile in zona pari a 25 Euro al metro cubo di volumetria realizzabile, in:  $(34,50 \times 3) \text{ mc} \times 25,00 \text{ €/mc} = 2.587,50 \text{ €}$   
 spese tecniche (comprehensive di oneri e prove strutturali) 5.000,00 €

**TOTALE COSTI SANATORIA 9.327,50 €**

3. Porzione di superficie pari a 51,50 mq del negozio ubicato al piano terra identificato al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fg. 2, P.IIa 309 sub 25 (**lotto 5**):

Oblazione pari al doppio del contributo del costo di costruzione:	1.513,00 €;
Sanzione:	516,00 €
Diritti:	516,00 €

A tali spese sono da aggiungere i costi necessari per l'acquisto di volumetria da asservire all'intervento stimabili, considerato il costo per un terreno edificabile in zona pari a 25 Euro al metro cubo di volumetria realizzabile, in:  $(51,50 \times 3) \text{ mc} \times 25,00 \text{ €/mc} = 3.862,50 \text{ €}$   
 spese tecniche (comprehensive di oneri e prove strutturali) 5.000,00 €

**TOTALE COSTI SANATORIA 11.407,50 €**

### 3.05.01 Immobile costruito sulla particella 309 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano.

L'immobile, tutt'ora in corso di costruzione, è stato realizzato sulla base della Concessione Edilizia prot. n° 2786/03 del 08 ottobre 2003 (pratica edilizia n° 06 anno 2003) e successivamente ampliato con DIA prot. 3482 del 29.11.2004.

Essendo l'immobile tutt'ora in corso di costruzione è **privo del certificato di agibilità**.

### 3.06 Quesito n° 5.

*Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/85.*



Nei beni oggetto di valutazione non sono compresi terreni.

### 3.07 Quesito n° 6.

*Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di effettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostantive.*

L'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento è stata già dettagliata al paragrafo 3.02.03 laddove si è provveduto alla identificazione dei lotti.

La verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali è stata eseguita al paragrafo 3.01 e al paragrafo 3.02.02 in cui si evidenzia che tra i beni oggetto di pignoramento è elencato anche il subalterno 4 che identificava fino al 17.12.2016 l'intero piano terra del fabbricato.

Tale subalterno è stato soppresso con variazione catastale del 2016 (data antecedente al pignoramento) e ha generato i subalterni 10 e 11 non oggetto di pignoramento.

Il subalterno 10 è stato alienato in data 22.12.2016 (compravendita – Rogante notaio Maria Gissona rep. n° 8694).

Il subalterno 11 è tutt'ora di proprietà dei coniugi [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno **ma non è oggetto di pignoramento.**

Per quanto riguarda il subalterno 5 elencato tra i beni pignorati è stato soppresso nel 2016 (data antecedente al pignoramento) e ha generato il subalterno 12. Tale subalterno è stato venduto in data 22.12.2016 con atto notar Gissona rep. 8694.

Per i restanti immobili vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali sono state acquisite quelle disponibili mentre non sono acquisibili né producibili le planimetrie catastali riguardanti l'immobile edificato al Fg. 2 particella 390 in quanto ancora in corso di costruzione. Su tale immobile è stata verificata la rispondenza dell'elaborato planimetrico, che identifica graficamente tutti i subalterni, con la situazione attuale ed è risultato essere corrispondente a quanto rilevato in loco.



### 3.08 Quesito n° 7.

*Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il pignoramento è stato trascritto in data 22.05.2019.

- Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fg. 2 particella 309 subb. 16, 17, 23 (corte), 25 sono di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] – odierna esecutata – per la quota di proprietà pari a 1000/1000 e sono ad essa pervenuti con atto di acquisto a rogito notaio Falsetti del 30.05.1988 rep. 4725 trascritto il 01.06.1988 ai nn. 12715 R.G. e 177468 R.P..
- Il terreno distinto in catasto al Fg. 2 P.la 309 su cui insistono gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fg. 2 particella 390 subb. 5, 6, 7, 15 e 19 sono di proprietà di [REDACTED] – entrambi esecutati – per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno per atto d'acquisto a rogito notaio Zupi del 30.12.1974 rep. 562 trascritto il 16.01.1975 ai nn. 783 R.G. e 86911 R.P..
- Il terreno distinto in catasto al Fg. 2 P.la 314 su cui insistono gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fg. 2 particella 390 subb. 3 e 6 sono di proprietà [REDACTED] [REDACTED] – entrambi esecutati – per diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno per atto d'acquisto a rogito notaio Micciulli del 11.07.1980 rep. 13368 trascritto il 22.07.1980 ai nn. 14733 R.G. e 194836 R.P..

Da quanto sopra esposto gli esecutati, [REDACTED] al momento del pignoramento erano intestatari degli immobili sopra elencati per le rispettive quote di proprietà.

Non è necessario procedere a divisioni in quota in quanto tutte le quote di proprietà sono oggetto dell'esecuzione che ci occupa.





### 3.09 Quesito n° 8.

*Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie del ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi e servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

- Sui cespiti distinti in catasto al Fg. 2 P.IIa 309 subb. 16 e 17 grava ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo rogata dal notaio Micciulli Nicola il 13.02.1998 rep. 81011, iscritta il 17.02.1998 ai nn. 3562 R.G. e 257 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo di Scigliano – S.C. a R.L. [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà) per la complessiva somma di £ 200.000.000 (mutuo di £ 100.000.000). La citata ipoteca non è stata oggetto di alcun rinnovo ed a margine della stessa non si rileva alcun tipo di annotamento.
- Sul terreno in catasto al Fg. 2 P.IIa 314 (su cui insistono gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Scigliano al Fg. 2 particella 390 subb. 3 e 6 grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio Gissona Leucio del 31.05.2006 rep. n° 300338, iscritta il 05.06.2006 ai nn. 18405 R.G. e 3414 R.P. in favore di Banca di Credito Cooperativo della Presila – S.C. a R.L. con sede in Scigliano contro i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (per diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno) per la complessiva somma di € 500.000,00 (mutuo di € 250.000,00). A margine della citata ipoteca si rileva atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo e del tasso d'interesse ed atto di liberazione con cui vengono svincolati i cespiti alienati al sig. [REDACTED] non oggetto di pignoramento.
- Su tutti i cespiti oggetto d'esecuzione grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal notaio Gissona Maria il 30.04.2014 rep. 7371, iscritta il 02.05.2014 ai nn. 11135 R.G. e 717 R.P. in favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa con sede in Cropani contro:
  - la società [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000 sugli immobili identificati al catasto al Fg. 2 P.IIe 16, 17, 23 (corte), 25;
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno sugli immobili identificati al catasto al Fg. 2 P.IIa 309 subb. 5, 6, 7, 15, 19 e Fg. 2 p.IIe 3 e 6.

Sui beni non risulta la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione. Su entrambi gli immobili non risulta essere stato costituito condominio.



### 3.10 Quesito n° 9.

*Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso. I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese insolute.*

**Descrizione della zona:** gli immobili oggetto di valutazione sono collocati alla frazione Lupia del comune di Scigliano in provincia di Cosenza. Si tratta di un comune di 1200 abitanti collocato a quota di 600 m s.m. alle pendici della Sila.

Il mercato immobiliare si sviluppa su scala strettamente locale con un numero di transazioni estremamente limitato. L'analisi di mercato condotta presso le agenzie ha consentito di individuare una sola offerta di vendita relativa a un immobile residenziale collocato in zona.

**Criteri di stima:** la stima del valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Le superfici commerciali degli immobili verranno calcolate secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta comprese i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti. La superficie dei terrazzi viene considerata al 25% fino a 25 mq per l'eccedenza si considera al 10%.

**Analisi di mercato:** per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)). Sono state ricercate anche le offerte immobiliari per immobili simili collocati nella stessa zona rinvenendone una sola.

I valori di mercato rinvenuti sono i seguenti (allegato 7):

#### **Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio:**

abitazioni civili:	da 390 €/mq a 580 €/mq
negozi:	da 379 €/mq a 633 €/mq
magazzini:	da 175 €/mq a 341 €/mq



### Borsino immobiliare:

abitazioni fascia media:	da 322 €/mq a 527 €/mq
negozi:	da 379 €/mq a 633 €/mq
magazzini:	da 175 €/mq a 341 €/mq

### Offerte di vendita agenzie immobiliari:

appartamento:	375 €/mq
---------------	----------

**Determinazione costo pareti di separazione:** come anticipato nella parte descrittiva alcuni subalterni oggetto di pignoramento non risultano separati dai subalterni confinanti. Al momento dell'assegnazione l'acquirente dovrà quindi provvedere alla realizzazione delle pareti di separazione per ripristinare la perimetrazione catastale dell'immobile. I costi per la realizzazione di tali pareti verranno stimati e sottratti dal valore di stima. La stima di tali costi viene fatta sulla base del vigente prezzario LL.PP. della Regione Calabria, in particolare utilizzando la voce di prezzo:

PR.E.0820.100.b: *tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'oprea a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati a quindici fori (12-13x25x25 cm): con malta di cemento e sabbia. Euro/mq 32,63.*

### 3.09.01 Lotto 1.

#### **Lotto 1: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 15.**

Superficie commerciale: 41,32 mq;

Valore unitario: 225,00 €/mq;

Costo pareti separazione da realizzare:  $[(4,00+10,30) \times 3,50 + 1,00 \times 2,10] \text{ mq} \times 32,63 = 1.701,65$ ;

**Valore di mercato del lotto:**  $41,32 \text{ mq} \times 225,00 \text{ €/mq} = 9.297,00 \text{ €}$

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 1.394,55 €
- costo pareti separazione da realizzare:  $[(4,00+10,30) \times 3,50 + 1,00 \times 2,10] \text{ mq} \times 32,63 = 1.701,65$

**Valore di vendita:** 6.220,80 € che in cifra tonda diventa **6.220,00 € (diconsi euro seimiladuecentoventi/00).**



### 3.09.02 Lotto 2.

#### **Lotto 2: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 16.**

Superficie commerciale: 40,78 mq;

Valore unitario: 225,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:** 40,78 mq x 225,00 €/mq = 9.175,50 €

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 1.376,33 €
- costo pareti separazione da realizzare: [(1,00 x 2,10)+(3,70 x 3,50)] mq x 32,63 €/mq = 491,08 €;

**Valore di vendita:** 7.308,09 € che in cifra tonda diventa **7.300,00 € (diconsi euro settemilatrecento/00).**

### 3.09.03 Lotto 3.

#### **Lotto 3: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 17.**

Superficie commerciale: 48,07 mq;

Valore unitario: 225,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:** 48,07 mq x 225,00 €/mq = 10.815,75 €

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 1.622,36 €
- costo pareti separazione da realizzare: (4,50 x 3,50) mq x 32,63 €/mq = 513,92 €;

**Valore di vendita:** 8.679,47 € che in cifra tonda diventa **8.680,00 € (diconsi euro ottomilaseicentoottanta/00).**



### 3.09.04 Lotto 4.

#### **Lotto 4: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 19.**

Superficie commerciale: 73,88 mq;

Valore unitario: 225,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:** 73,88 mq x 225,00 €/mq = 16.623,00 €

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 2.493,45 €
- costo pareti separazione da realizzare: (7,85 x 3,50) mq x 32,63 €/mq = 896,51 €;
- costo sanatoria: 9.327,50 €

**Valore di vendita:** 3.905,54 € che in cifra tonda diventa **3.900,00 € (diconsi euro tremilanovecento/00).**

### 3.09.05 Lotto 5.

#### **Lotto 5: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 25.**

Superficie commerciale: 193,47 mq;

Valore unitario: 500,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:** 193,47 mq x 500,00 €/mq = 96.735,00 €

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 14.510,25 €
- costo pareti separazione da realizzare: (1,55 x 3,00) mq x 32,63 €/mq = 151,73 €;
- costo sanatoria: 11.407,50 €

**Valore di vendita:** 70.665,52 € che in cifra tonda diventa **70.665,00 € (diconsi euro settantamilaseicentosessantacinque/00).**



### 3.09.06 Lotto 6.

#### **Lotto 6: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 5.**

Superficie commerciale: 46,92 mq;

Valore unitario: 300,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:**  $46,92 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 14.076,00 \text{ €}$

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 2.111,40 €
- costo pareti separazione da realizzare:  $[(1,55 \times 3,00) \text{ mq} + (9,90 \times 3,75) \text{ mq}] \times 32,63 \text{ €/mq} = 1.363,12 \text{ €};$

**Valore di vendita:** 10.601,48 € che in cifra tonda diventa **10.600,00 € (diconsi euro diecimilaseicento/00).**

### 3.09.07 Lotto 7.

#### **Lotto 7: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 6.**

Superficie commerciale: 49,14 mq;

Valore unitario: 300,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:**  $49,14 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 14.742,00 \text{ €}$

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 2.211,30 €
- costo pareti separazione da realizzare:  $[(1,35 \times 2,00) \text{ mq} + (9,90 \times 3,75) \text{ mq}] \times 32,63 \text{ €/mq} = 1.299,49\text{€};$



**Valore di vendita:** 11.231,21 € che in cifra tonda diventa **11.230,00 € (diconsi euro undicimiladuecentotrenta/00).**

3.09.08 Lotto 8.

**Lotto 8: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 309 subalterno 7.**

Superficie commerciale: 34,50 mq;

Valore unitario: 300,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto:** 34.5 mq x 300,00 €/mq = 10.350,00 €

**Correzioni della stima:**

- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene) = 1.552,50 €
- costo pareti separazione da realizzare: (1,35 x 2,00) mq \* 32,63 €/mq = 88.10 €;
- costo demolizione parete e oneri trasporto e scarica materiali di risulta: 409,72 €
- costo spese di sanatoria: 9.327.50 €

I costi di demolizione della parete sono stati valutati sulla base della voce di prezzo PR.R.0220.20.b del vigente prezzario regionale LL.PP. per un costo pari a 8,62 €/mq, quelli di conferimento a impianto autorizzato di recupero degli inerti prodotti dalla demolizione sono stati valutati sulla base della voce PR.E.0161.10.f pari a 0.06 €/kg, il trasporto a rifiuto con la voce di prezzario regionale PR.R.02140.10.a per €/mc 7.72.

Sottraendo dal valore commerciale del bene i costi per la sanatoria e le spese necessarie per ripristinare il magazzino conformemente alla situazione catastale si perviene ad un valore negativo per cui si può affermare che **non vi è convenienza a porre in vendita l'immobile.**



### 3.09.09 Lotto 9.

#### **Lotto 9: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 390 subalterno 3.**

Superficie commerciale: 401,21 mq;

Valore unitario (per immobile ultimato): 225,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto (considerato ultimato):** 401,21 mq x 225,00 €/mq = 90.272,25 €

#### **Correzioni della stima:**

- riduzione per stato di completamento: l'immobile risulta essere oggi in corso di costruzione. La percentuale di completamento dell'immobile al momento del sopralluogo, stimata sulla base di dati medi rinvenibili nella bibliografia di settore risulta essere pari al 31,80 %. Il valore dell'immobile va quindi ridotto sulla base di tale percentuale del valore di € 28.706,58
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene ridotto della percentuale di completamento) = 9.234,85 €
- costo pareti separazione da realizzare: (3,45 x 3,75) \* 32,63 €/mq = 422.15 €;

**Valore di vendita:** 51.908,67 € che in cifra tonda diventa **51.900,00 € (diconsi euro cinquantunomilanocevento/00).**

### 3.09.10 Lotto 10.

#### **Lotto 10: Comune di Scigliano, foglio 2 particella 390 subalterno 6.**

Superficie commerciale coperta: 217,61 mq;

Superficie scoperta: 145,14 mq

Superficie commerciale = 217,61 mq + 25 x 0.25 mq + 120,14 x 0.10 mq = 235,87 mq

Valore unitario (per immobile ultimato): 450,00 €/mq;

**Valore di mercato del lotto (considerato ultimato):** 235,87 mq x 450,00 €/mq = 106.143,30 €

#### **Correzioni della stima:**





- riduzione per stato di completamento: l'immobile risulta essere oggi in corso di costruzione. La percentuale di completamento dell'immobile al momento del sopralluogo, stimata sulla base di dati medi rinvenibili nella bibliografia di settore risulta essere pari al 31,80 %. Il valore dell'immobile va quindi ridotto sulla base di tale percentuale del valore di € 33.375,57
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi dal bene venduto (15,00% del valore del bene ridotto della percentuale di completamento) = 10.858,46 €

**Valore di vendita:** 61.531,27 € che in cifra tonda diventa **61.500,00 € (diconsi euro sessantunomilaconquecento/00).**

### 3.11 Quesito n° 10.

*Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

L'individuazione dei lotti è stata effettuata al paragrafo 3.02.03 e la stima dei lotti è stata condotta al paragrafo 3.10. di seguito si riportano sinteticamente le informazioni richieste dal quesito.

Si è preferito optare per una suddivisione in lotti per facilitare la vendita dei singoli beni. In un mercato immobiliare affittivo come quello di Scigliano è sicuramente più probabile che si possa concretizzare la vendita di piccoli lotti immobiliari, di valore relativamente basso, che realizzare la vendita di immobili di grande dimensione.

L'individuazione dei lotti è stata operata conformemente alla suddivisione catastale esistente che consente di individuare lotti autonomi e funzionalmente indipendenti. Utilizzando tale criterio non è stato necessario eseguire frazionamenti catastali.

#### **Lotto 1:**

**Valore: 6.220,00 Euro.**

**Superficie commerciale: 41,42 mq.**

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 14, con il lato Sud-Ovest con il subalterno 16, sul lato Sud-Est con il subalterno 20 e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23).

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 15 – categoria: C/2 classe 1 - consistenza 45 mq - superficie catastale 52 mq – rendita Euro 99,93 - intestatari: ██████████







**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 6 – categoria: C/2  
Classe 1 – consistenza 43 mq - superficie catastale 51 mq – rendita Euro 95,49 - intestatari: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 500/1000, [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 500/1000.

**Lotto 8:**

**Valore: 0,00 Euro.**

Il magazzino è interamente realizzato su una porzione di fabbricato realizzata in difformità alla concessione edilizia rilasciata per la realizzazione dell'edificio a cui è connesso. Nel corpo della presente relazione sono stati valutati i costi per la sanatoria del bene e si è verificato che tali costi superano il reale valore dell'immobile per cui il valore di vendita risulterebbe addirittura negativo. Da ciò è possibile concludere che non è utile procedere alla vendita dell'immobile.

**Superficie commerciale: 34,50 mq**

**Confini:** Il magazzino confina a Nord-Est con il subalterno 6, con il lato Sud-Ovest con la corte subalterno 23, sul lato Sud-Est con la via Lupia e sul lato Nord-Ovest con la corte privata (subalterno 23) su cui affaccia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 309 - subalterno 5 – categoria: C/2  
Classe 1 – consistenza 29 mq - superficie catastale 37 mq – rendita Euro 64,40 - intestatari: [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 500/1000, [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 500/1000.

**Lotto 9:**

**Valore: 61.940,00 Euro.**

**Superficie commerciale: 478,10 mq.**

**Confini:** Il bene confina a sui lati Nord ed Est con la corte individuata al Fig. 2 P.IIIa 390 subalterno 9, sul lato Ovest con la particella 309 e sul lato sud con terrapieno sottostante la via Lupia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 390 - subalterno 3 – in corso di costruzione - intestatari: [REDACTED] -  
proprietà per 500/1000, [REDACTED] – proprietà per 500/1000.



**Lotto 10:**

**Valore: 61.500,00 Euro.**

**Superficie commerciale: 235,87 mq**

**Confini:** Il bene confina a sui lati Nord ed Est con la corte individuata al Fg. 2 P.IIa 390 subalterno 9 su cui affaccia, sul lato Ovest con il subalterno 12 e sul lato sud con la via Lupia.

**Identificazione catastale:** Comune di Scigliano – Foglio 2 - particella 390 - subalterno 6 – in corso di costruzione - intestatari: [REDACTED] - proprietà per 500/1000, [REDACTED] – proprietà per 500/1000.

**3.12 Quesito n° 11.**

*Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- L'immobile identificato al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 17 – definito come Lotto 3 è utilizzato senza titolo dall'avv. Nicola De Marco, residente a Napoli alla via Tino di Camerino, 13 il quale vi detiene l'autovettura marca Porsche targata DP030YL.



- L'immobile identificato al Fg. 2 P.IIa 309 sub 19 – definito come Lotto 4 è occupato dal [REDACTED] quale comproprietario. Il suddetto lo usa come deposito merci e allocazione macchine frigorifere a servizio dell'attività di supermercato collocata al piano superiore denominata [REDACTED].  
Si nota che la partita IVA della società coincide con la partita iva della società esegutata che ha denominazione [REDACTED].
- Gli Immobili identificati al Fg. 2 P.IIa 309 sub. 25 (lotto 5), sub. 5 (lotto 6), sub. 6 (lotto 7) e parte del sub. 7 (lotto 8) sono utilizzati per l'attività di supermercato denominata [REDACTED]. Si nota che la partita IVA della società coincide con la partita iva della società esegutata che ha denominazione [REDACTED].
- La porzione di immobile residua del sub. 7 di cui al punto precedente è utilizzata come deposito merci a servizio dell'attività di supermercato denominata [REDACTED].
- L'immobile identificato al Fg. 2 P.IIa 390 sub. 3 è occupato, in tutte le sue porzioni, dal [REDACTED] che lo utilizza come deposito di materiali di varia natura.
- L'immobile identificato al Fg. 2 P.IIa 390 sub. 6 è un appartamento allo stato rustico al momento non utilizzato. È nel possesso degli esegutati sigg.ri [REDACTED].

Si precisa che l'attività di supermercato "[REDACTED]". Al momento del sopralluogo i coniugi, entrambi presenti hanno dichiarato che l'attività di che trattasi è condotta per il sostentamento della famiglia.

Su entrambi gli immobili in cui sono ubicati i beni pignorati non vi è costituito condominio.

Sui beni non sono stati rilevati vincoli di cui al quesito.

### 3.13 Quesito n° 12.

*Provveda l'esperto ad accertare sei beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati.



### 3.14 Conclusioni.

Di seguito si riportano in maniera sintetica i beni oggetto di stima suddivisi per lotti indicando per ognuno il valore e gli estremi catastali.

**Lotto 1: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 15 – Valore 6.220,00 Euro;**

**Lotto 2: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 16 – Valore 7.300,00 Euro**

**Lotto 3: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 17 – Valore 8.680,00 Euro.**

**Lotto 4: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 18 – Valore 3.900,00 Euro.**

**Lotto 5: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 25 – Valore 70.665,00 Euro.**

**Lotto 6: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 5 – Valore 10.600,00 Euro.**

**Lotto 7: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 6 – Valore 11.230,00 Euro.**

**Lotto 8: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 7 – Valore 0,00 Euro.**

**Lotto 9: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 390 sub. 3 – Valore 51.900,00 Euro.**

**Lotto 10: Comune di Scigliano Fg. 2 P.IIa 309 sub. 6 – Valore 61.500,00 Euro.**

Rende, 10 dicembre 2020

l'esperto estimatore  
dott. ing. Francesco Mordente



## Elenco allegati:

---

Allegato 1: Verbale d'accesso.

Allegato 2: Elaborati planimetrici.

Allegato 3: Visure catastali.

Allegato 4: Planimetrie catastali.

Allegato 5: Richiesta accesso atti comune di Scigliano.

Allegato 6: Documentazione comune di Scigliano.

Allegato 7: Analisi di mercato.

Allegato 8: Planimetrie di rilievo.

Allegato 9: Planimetrie identificazione lotti.

Allegato 10: Fotografie.





## Sommario

---

1.0	Premessa .....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza. ....	5
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato. ....	6
3.01	Controllo preliminare. ....	6
3.02	Quesito n° 1. ....	8
3.02.01	Immobili pignorati – Foglio 2 Particella 309. ....	10
3.02.02	Immobili pignorati – Foglio 2 Particella 390. ....	15
3.02.03	Individuazione dei lotti. ....	16
3.03	Quesito n° 2. ....	22
3.03.01	Descrizione del lotti. ....	23
3.04	Quesito n° 3. ....	26
3.05	Quesito n° 4. ....	27
3.05.01	Immobile costruito sulla particella 309 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano. ....	27
3.05.01	Immobile costruito sulla particella 309 del foglio 2 del catasto fabbricati del comune di Scigliano. ....	29
3.06	Quesito n° 5. ....	29
3.07	Quesito n° 6. ....	30
3.08	Quesito n° 7. ....	31
3.09	Quesito n° 8. ....	32
3.10	Quesito n° 9. ....	33
3.09.01	Lotto 1. ....	34
3.09.02	Lotto 2. ....	35
3.09.03	Lotto 3. ....	35
3.09.04	Lotto 4. ....	36
3.09.05	Lotto 5. ....	36



3.09.06 Lotto 6.....	37
3.09.07 Lotto 7.....	37
3.09.08 Lotto 8.....	38
3.09.09 Lotto 9.....	39
3.09.10 Lotto 10.....	39
3.11 Quesito n° 10.....	40
3.12 Quesito n° 11.....	44
3.13 Quesito n° 12.....	45
3.14 Conclusioni.....	46
Elenco allegati:.....	47

