

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. GIORGIO PREVITE

Proc. n° 232/2016

Causa promossa dalla [REDACTED] in qualità di [REDACTED]
e mandataria della [REDACTED]
[REDACTED] in sigla "[REDACTED]"
[REDACTED]

PRECISAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI IN
ORDINE ALL'ELABORATO PERITALE

Premessa

Il sottoscritto CTU ing. Francesco Grimaldi,

visto

- quanto disposto dal sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giorgio Previte, con il provvedimento dell'8.01.2019 in virtù del quale è stato concesso alle parti termine per presentare circostanziate osservazioni in ordine all'elaborato peritale (e, in particolare, al debitore entro il 25 gennaio 2019 ed ai creditori entro l'11 febbraio 2019);

visto, altresì,

- il termine del 01 marzo 2019 concesso al CTU per "*fornire adeguate precisazioni in ordine ai profili sollevati dalle parti, con precisazione dell'estensione dei beni che possono proficuamente essere messi in vendita e di eventuali condizioni ostative alla stessa o interventi da porre in essere per consentire la stessa*",

con il seguente elaborato provvede ai necessari chiarimenti sulle osservazioni delle parti secondo quanto disposto dal G.E..

Si prende atto, anzitutto, che sono state presentate dell'osservazioni in ordine all'elaborato peritale solo dalla parte creditrice procedente e, in risposta alle osservazioni da questa sollevate, si precisa quanto segue.



A sommo parere del sottoscritto, i beni di cui ai lotti di vendita, in mancanza dell'estensione del pignoramento sulla particella originaria 753 del foglio 10 – e, quindi, alle particelle derivate – pur potendo sicuramente essere ugualmente messi in vendita, non sarebbero però appetibili e, pertanto, non si ritiene che detta vendita possa essere effettivamente proficua e/o conveniente.

Si consideri, infatti, che la mancata estensione del pignoramento sulla particella originaria 753 (ovvero sulla derivata particella 1156) potrebbe determinare, non essendo questa oggetto di pignoramento, la necessità di doverla separare dalla parte vendibile (fatte salve, chiaramente, le determinazioni delle parti e/o i provvedimenti di codesto spett.le G.E.) e trattandosi di un immobile, peraltro non facilmente divisibile, non v'è dubbio che ciò si tradurrebbe in una scarsa appetibilità e/o vendibilità del bene; non a caso, il sottoscritto, pur determinando e quantificando la quota e il valore della parte non oggetto di pignoramento, ha proceduto alla valutazione complessiva della particella 1156 (inclusa la quota non pignorata) ritenendo questa una condizione indispensabile per vendere proficuamente il bene.

Per ciò che concerne la particella 1160 del foglio 10 - sempre derivata dalla soppressione della particella originaria 753 – occorre considerare, invece, che essa rappresenta l'unica strada di accesso diretto per la particella 1156 e, in assenza dell'estensione del pignoramento, chiunque acquisti dovrebbe poi porsi il problema di dover costituire una servitù di passaggio, volontaria o coattiva; circostanza, questa, che senza dubbio determina una scarsa appetibilità del bene.

Ipotizzando, quindi, l'estensione del pignoramento e ritenuto che, a tal fine, non vi sarebbero condizioni ostative per la vendita delle particelle sopra descritte, si riepilogano i Lotti di vendita già formati con l'integrazione al Lotto 1 del terreno identificato con la particella 1160 del foglio 10 del Comune di San Giovanni in Fiore e l'estensione del pignoramento per la piena proprietà della particella 1156 sub1 e sub2 nonché l'annullamento della servitù di passaggio sui beni del Lotto 2.



FORMAZIONE DEI LOTTI

PRIMO LOTTO

1.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 749 (are 06 e ca 08 - 608 mq);

2.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 758 (are 18 e ca 22 - 1.822 mq);

3.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 759 (are 02 e ca 58 - 258 mq);

4.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 750 (are 10 ca 02 - 1.020 mq);

5.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1157 (are 07 e ca 10 - 710 mq);

6.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1160 (are 01 e ca98 - 198 mq);

7.Fabbricato, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 particella n° 1156 (sub 2 categoria D/1 e sub 1 categoria D/10).



SECONDO LOTTO

1.Fabbricato, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 particella n° 1163 (sub 1 categoria D/10);

2.Fabbricato, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 particella n° 859 (sub 1 categoria D/7);

3.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1162 (are 07 e ca 53 - 753 mq);

4.Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1165 (are 50 e ca 12 - 5012 mq);



VALUTAZIONE DEI BENI

PRIMO LOTTO

Terreni

Totale superficie terreni espressa in mq

608 mq + 1822 mq + 258 mq + 1020 mq + 710 mq + 198 mq = **4.616 mq**

Il valore commerciale dei terreni è pari a:

40,00 €/mq x 4.616mq = **€ 184.640,00**

Fabbricato

Quantificazione sommaria delle spese catastali **€ 1.200,00**

Quantificazione costo sanatoriaper le opere realizzate senza titolo abilitativo:

costo di costruzione

€ 1.213,89 (sub. 1) + **€ 414,38** (sub. 2) = **€ 1.628,27**

oneri di urbanizzazione

€ 4.999,00 (sub. 1) + **€ 3.268,56** (sub. 2) = **€ 8.267,56**

L'istanza di condono deve essere presentata entro 120 gg dal decreto di trasferimento.

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata secondo le indicazioni della norma UNI 10750 (SC).

sub 1

superficie locale esterno in legno considerato come magazzino per la sua altezza

8,3 mq * 0,75 = 6,22 mq

superficie locale produttivo/commerciale 486,32 mq

superficie soppalco nel produttivo/commerciale 53,00 mq

Totale superficie 545,54 mq

Il valore commerciale dell'immobile relativo al SUB 1 è pari a:

545,54 mq x 1.100,00 €/mq = € 600.094,00

sub 2

superficie locale seminterrato

87,40 mq * 0,75 = 65,55 mq



superficie locale esterno a servizio del locale produttivo 11,75 mq

superficie locale produttivo 263,90 mq

Totale superficie 341,20 mq

Il valore commerciale dell'immobile relativo al SUB 2 è pari a:

$341,20 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 272.960,00$

Valore commerciale complessivo del fabbricato € 873.054,00

valore al quale devono essere decurtate le spese sopracitate

€ 873.054,00 - € 9.895,83 = € 863.158,17

Valore commerciale complessivo del lotto € 863.158,17 + € 184.640,00 = € 1.047.798,17 - 15 % (abbattimento forfettario) arrotondando il prezzo base si ha:

Prezzo base € 890.626,00

(Euro ottocentonovantamilaseicentoventisei/00).

SECONDO LOTTO

Terreni

Totale superficie terreni espressa in mq

$(753 - 3,68) \text{ mq} + (5012 - 6,25 - 12,57) \text{ mq} = \text{5.742,50 mq}$

Il valore commerciale dei terreni è pari a:

$40,00 \text{ €/mq} \times 5.742,50 \text{ mq} = \text{€ } 229.700,00$

Fabbricati

Quantificazione sommaria delle spese catastali € 3.000,00

Quantificazione costo sanatoriaper le opere realizzate senza titolo abilitativo:
costo di costruzione

€ 208,84 (p.lla 859) + € 72,90 (p.lla 1165) = € 281,74

oneri di urbanizzazione

€ 808,00 (p.lla 859) + € 453,10 (p.lla 1165) = € 1.261,10

L'istanza di condono deve essere presentata entro 120 gg dal decreto di



trasferimento.

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata secondo le indicazioni della norma UNI 10750 (SC).

P.lla n° 859

superficie locale produttivo 501,71 mq

superficie porticato locale produttivo $137,21 \text{ mq} * 0,35 = 48 \text{ mq}$

superficie uffici 139,00 mq

superficie locale deposito $69,81 \text{ mq} * 0,75 = 52,36 \text{ mq}$

Totale superficie 741,07 mq

Il valore commerciale dell'immobile relativo alla P.lla 859 è pari a:

$741,07 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 666.900,00$

P.lla n° 1162

superficie locale tecnico $10,50 * 0,75 = 7,88 \text{ mq}$

Il valore commerciale dell'immobile relativo alla P.lla 1162 è pari a:

$7,88 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.516,00$

P.lla n° 1163

superficie locale tettoia depuratori $67,21 * 0,75 = 50,41 \text{ mq}$

Il valore commerciale dell'immobile relativo alla P.lla 1163 è pari a:

$50,41 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.287,00$

P.lla n° 1165

superficie locale tecnico a servizio dei depuratori

$6,25 \text{ mq} * 0,75 = 4,69 \text{ mq}$

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

$4,69 \text{ mq} * 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.276,00$

superficie locale tecnico affumicatoio a servizio del locale produttivo

$12,57 \text{ mq} * 0,75 = 9,43 \text{ mq}$

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:



$9,43 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.772,00$

Valore commerciale complessivo dei fabbricati € 714.751,00

valore al quale devono essere decurtate le spese tecniche catastali e il costo della sanatoria edilizia pari a€ 4.542,84

$\text{€ } 714.751,00 - \text{€ } 4.542,84 = \text{€ } 710.208,16$

Valore commerciale complessivo del lotto € 710.208,16 + € 229.700,00 = €

939.908,16 - 15 % (abbattimento forfettario) arrotondando il prezzo base si ha:

Prezzo base € 798.922,00

(Euro settecentonovantottoomilanovecentoventidue/00).



*Descrizioni sintetica dei lotti, con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base.
Per i lotti viene indicata la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto
del pignoramento.*

PRIMO LOTTO

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 749 -Qualità Classe (pascolo 2)- superficie(are 06 e ca 08 - 608 mq);

Intestatarì: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 758 Qualità Classe (seminativo irriguo 2)- superficie(are 18 e ca 22 - 1.822 mq);

Intestatarì: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 759 - Qualità Classe (seminativo irriguo 2)- superficie(are 02 e ca 58 - 258 mq);

Intestatarì: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 750 - Qualità Classe (pascolo 2)- superficie(are 10 ca 02 - 1.020 mq);

Intestatarì: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1



Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1157 - Qualità Classe (pascolo 2)- superficie(are 07 e ca 10 - 710 mq);

Intestatari: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1160- Qualità Classe (seminativo 2)- superficie(are 01 e ca98 - 198 mq);

Intestatari: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Fabbricato, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 particella n° 1156 (sub 2 categoria D/1 e sub 1 categoria D/10).

Intestatari: [REDACTED] *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Prezzo base € 890.626,00

(Euro ottocentonovantamilaseicentoventisei/00).



SECONDO LOTTO

Fabbricato, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 particella n° 1163 (sub 1 categoria D/10);

Intestatari: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Fabbricato, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 particella n° 859 (sub 1 categoria D/7);

Intestatari: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1162 - Qualità Classe (seminativo 2)- superficie(are 07 e ca 53 - 753 mq);

Intestatari: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 1165 - Qualità Classe (seminativo 2)- superficie(are 50 e ca 12 - 5012 mq);

Intestatari: [REDACTED] - *Codice fiscale:* [REDACTED] - *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Prezzo base € 798.922,00

(Euro settecentonovantottomilanovecentoventidue/00).

Data 01 Marzo 2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Grimaldi Francesco

