

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. SSA STEFANIA ANTICO

Proc. n° 232/2016

Causa promossa dalla SECURITISATION SERVICE S.P.A.in qualità di SERVICER
e mandataria della BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. c/ S
in sigla "

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Generalità

Il sottoscritto Ing. Francesco Grimaldi, consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, nominato dal sig. G.E. Dott.ssa Stefania ANTICO il 18/09/2017, ha redatto la presente consulenza tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti dal sig. G.E., relativi alla stima dei seguenti beni pignorati:

Beni immobili della

per i diritti di piena proprietà:

1. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 750 (are 10 e ca 02);
2. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 751 (are 9 e ca 10);
3. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 759 (are 2 e ca 58);
4. 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);
5. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T.



al foglio n° 10 particella n° 749 (are 6 e ca 8);

6. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 752 (ca 30);
7. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 754 (are 12 e ca 30);
8. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 860 (are 50 e ca 32);
9. 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;



Quesiti

Al C.T.U. vengono posti i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto a favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento).

In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

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

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

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,



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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo della correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base



combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n 47;

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

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi, debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3



giugno 1940, n 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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

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

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



opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

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



Operazioni peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (24/01/2018) e Servizio Catastale - Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza (11/10/2017; 01/12/2017; 26/01/2018), presso gli uffici tecnici del Comune di San Giovanni in Fiore (12/12/2017).

In data 08 Gennaio 2018, lo scrivente ha presentato al sig. G. E. istanza di proroga dei tempi di deposito della perizia per le difficoltà di reperimento della documentazione necessaria per la presente CTU da parte dell'ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore, **all. n° 1a**; in data 09 Febbraio 2018 a firma del sig. G. E. dott. Giorgio PREVITE, viene autorizzata la proroga del termine di deposito della relazione di stima di ulteriori 90 giorni a partire dalla data di comunicazione del provvedimento che riporta la data del 09.02.2018, **all. n° 1b**.

In data 30 ottobre 2017 è stato eseguito il primo sopralluogo dei beni, a chiusura del verbale viene fissata un'ulteriore data di sopralluogo per il giorno 8 novembre 2017; prima di giorno 8 il CTU comunica che per sopraggiunti e imprevedibili motivi personali la seconda convocazione dovrà essere rimandata. Sentito successivamente telefonicamente il sig.

"in qualità di attuale presidente della società" in merito alla sua disponibilità, si fissava il sopralluogo per il giorno 06 dicembre 2017. Una copia del verbale dell'assemblea del Consiglio di Amministrazione della società "

"", in cui si evince la nomina a Presidente del viene allegata al verbale di sopralluogo col n°2.

Giorno 06 dicembre 2017 è stato eseguito il secondo sopralluogo dei beni.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati eseguiti gli accertamenti necessari e sono state scattate diverse foto. **Le convocazioni ed i relativi verbali sono allegati col n° 2, le foto sono allegate con i nn 3a, 3b, 3c.**



I risultati di detti accertamenti ed indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali il c.t.u. è pervenuto vengono qui di seguito riportati.



Risposte ai quesiti

Quesito n 1)

Si è esaminata la documentazione presente nel fascicolo e quella reperita, e dagli atti non è emersa alcuna discordanza con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Catastalmente vi sono delle variazioni ma non compromettono l'identificazione dei beni.

Di seguito si riportano i beni con il titolo di provenienza e con le variazioni catastali:

Atti di provenienza dei beni

- Atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, rep. 21248 racc.7332, relativo ai terreni censiti presso NCT (comune di San Giovanni in Fiore) al foglio 10 particelle 751 - 753 - 750 - 759 - 758 - 749; **all. n° 4a**
- Atto di compravendita del 26 aprile 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, rep. 20657 racc.7189, relativo ai terreni censiti presso NCT (comune di San Giovanni in Fiore) al foglio 10 particelle 752 - 754; **all. n° 4b**
- Atto di compravendita, del 05 aprile 2001 a firma del notaio Leucio Gissona, rep. 227482 racc.41332, relativo al fabbricato censito presso NCEU (comune di San Giovanni in Fiore) al foglio 10 particella 859 sub 1 e particella 860. **all. n° 4c**
- Certificazione notarile ex art. 567 comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, già presente nella documentazione del procedimento. **all. n° 5a**
- Ispezione Ipotecaria - elenco sintetico delle formalità, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la **all. n° 5b**



Beni riportati nell'atto di pignoramento

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

atto di provenienza:

- atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, [rep. 21248 racc.7332 - trascritto a Cosenza il 5.10.2001 - RG 21398 - 21399 - 21400, R. Part.17027 - 17028 - 17029], *parte venditrice*

- *parte acquirente* presente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della a responsabilità limitata "

" iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°

. *all. n° 4a*

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

2. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 751 (are 9 e ca 10);

"particella soppressa"

atto di provenienza:

- atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, [rep. 21248 racc.7332 - trascritto a Cosenza il 5.10.2001 - RG 21398 - 21399 - 21400, R. Part.17027 - 17028 - 17029], *parte venditrice*

- *parte acquirente* presente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della a responsabilità limitata "

" iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°

. *all. n° 4a*

Con il tipo mappale del 21/09/2009 n 359185.1/2009 in atti dal 21/09/2009



protocollo n CS0359185, La particella 751 [di mq 910] è stata soppressa ed ha generato e/o variate le seguenti particelle nn° 1156 - 1157

Di cui:

- la particella n° 1156 è un fabbricato (vedi anche particella soppressa n 752);

- la particella n° 1157 è un terreno di 710 mq;

I beni risultano di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

3. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 759 (are 2 e ca 58);

atto di provenienza:

- atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, [rep. 21248 racc.7332 - trascritto a Cosenza il 5.10.2001 - RG 21398 - 21399 - 21400, R. Part.17027 - 17028 - 17029], parte venditrice

- parte acquirente presente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della a responsabilità limitata "

" iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n° , all. n° 4a.

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

4. 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);

atto di provenienza:

atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, [rep. 21248 racc.7332 - trascritto a Cosenza il 5.10.2001 - RG 21398 -



21399 - 21400, R. Part.17027 - 17028 - 17029], *parte venditrice*

- *parte acquirente* presente in qualità di Presidente
del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della
a responsabilità limitata "

" iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°
, all. n° 4a.

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

**5. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al
N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 749 (are 6 e ca 8);**

atto di provenienza:

atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco
Giglio, [rep. 21248 racc.7332 - trascritto a Cosenza il 5.10.2001 - RG 21398 -
21399 - 21400, R. Part.17027 - 17028 - 17029], *parte venditrice*

- *parte acquirente* presente in qualità di Presidente
del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della
Società Cooperativa a responsabilità limitata "

" iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°
. all. n° 4a

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

**6. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al
N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 752 (ca 30);**

"particella soppressa"

atto di provenienza:



- atto di compravendita del 26 aprile 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, [rep. 20657 racc.7189 - trascritto a Cosenza il 25.05.2001 RG 11191 R. Part.8745], *parte venditrice* - *parte acquirente* presente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della

"

iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°

. all. n° 4b

*Con il tipo mappale del 21/09/2009 n 359185.2/2009 e 359185.1/2009 in atti dal 21/09/2009 protocollo n CS0359185, **La particella 752 [di mq 30] è stata soppressa** insieme ad altre particelle [751 - 753 - 754 - 860] mentre sono state variate le seguenti particelle generate nn° 1157 - 1158 - 1159- 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165.*

L'unione delle particelle nn° 1158 - 1159- 1161 ha dato origine alla particella la n° 1156.

particella la n° 1156 - *Fabbricato a due livelli, catastalmente distinto in particella 1156 sub 2 categoria D/1 piano seminterrato (OPIFICIO) e particella 1156 sub 1 categoria D/10 piano terra (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole).*

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

**7. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 754 (are 12 e ca 30);
"particella soppressa"**

atto di provenienza:

- atto di compravendita del 26 aprile 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, [rep. 20657 racc.7189 - trascritto a Cosenza il 25.05.2001 RG 11191 R. Part.8745], *parte venditrice* - *parte acquirente* presente in qualità di Presidente del Consiglio di



Amministrazione e quindi legale rappresentante della

."

iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°

all. n° 4b

*Con il tipo mappale del 21/09/2009 n 359185.2/2009 e 359185.1/2009 in atti dal 21/09/2009 protocollo n CS0359185, **La particella 754 [di mq 1230]** è **stata soppressa** insieme ad altre particelle [751 - 753 - 754 - 860] mentre sono state variate le seguenti particelle generate nn° 1157 - 1158 - 1159- 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165.*

Dalla particella 754 sono state generate le particelle nn°1161 - 1162 - 1163.

Di cui:

- la particella n° 1161 ha contribuito alla particella la n° 1156 (vedi anche la part. soppressa n 752 e 751);

- la particella n° 1162 è un terreno di 753 mq;

- la particella n° 1163 è un Fabbricato identificato catastalmente al foglio 10, particella 1163, sub 1, categoria D/10 (seminterrato)

[categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole];

I beni risultano di proprietà della

per i diritti di 1000/1000

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

8. Terreno, sito nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.T. al foglio n° 10 particella n° 860 (are 50 e ca 32);

"particella soppressa"

atto di provenienza:

- atto di compravendita del 05 aprile 2001 a firma del notaio Leucio Gissonna, [rep. 227482 racc.41332, *parte venditrice* - *parte acquirente*

presente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della

"



iscritta nel registro delle imprese di Cosenza al n°

. all. n° 4c

Con il tipo mappale del 21/09/2009 n 359185.2/2009 e 359185.1/2009 in atti dal 21/09/2009 protocollo n CS0359185, La particella 860 è stata soppressa insieme ad altre particelle [751 - 752 - 753 - 754] mentre sono state variate le seguenti particelle generate m° 1156 - 1157 - 1158 - 1159- 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164.

Dalla particella 860 sono state generate le particelle nn°1164 - 1165.

Di cui:

- la particella n° 1164 è stata a sua volta soppressa ed ha contribuito alla particella la n° 1163 (vedi part. soppressa n 754);

- la particella n° 1165 è un terreno di 5012 mq;

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1/1

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

9. 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;

atto di provenienza:

- atto di compravendita del 05 aprile 2001 a firma del notaio Leucio Gissonna, [rep. 227482 racc.41332, *parte venditrice* - *parte acquirente* presente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della Società Cooperativa a responsabilità limitata "

all. n° 4c

[categoria D/7 - fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Il bene risulta di proprietà della

per i diritti di 1000/1000



Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

BENE DI PROPRIETÀ DELLA MA
NON RIPORTATO SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La particella n° 753 di 350 mq, acquisita con Atto di compravendita del 13 settembre 2001 a firma del notaio Francesco Giglio, rep. 21248 racc.7332, con il tipo mappale del 21/09/2009 n 359185.2/2009 e 359185.1/2009 in atti dal 21/09/2009 protocollo n CS0359185, è stata soppressa ed ha generato le particelle nn° 1159 e 1160.

Di cui:

la particella 1160 è un terreno di 198 mq;

la particella 1159 di 152 mq è stata soppressa contribuendo alla particella 1156 (*La particella 1159 fa parte dei beni del pignoramento*).

RIEPILOGANDO LA PARTICELLA N°753 NON È OGGETTO DELLA PRESENTE CTU IN QUANTO LA PARTICELLA NON È STATA RIPORTATA SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO, PERTANTO LA PARTICELLA N°1160 VERRÀ ESCLUSA A PRIORI, MENTRE LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA 1159 DI 152,00 MQ SARÀ CONSIDERATA NELLA VALUTAZIONE DEL BENE INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 1156 DI PROPRIETÀ DELLA



RIEPILOGO PARTICELLE DI PROPRIETA' DELLA

PER I DIRITTI DI 1000/1000 - DERIVANTI DALLE
PARTICELLE RIPORTATE SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Comune di San Giovanni in Fiore foglio n° 10

- 1) particella n° 750 terreno
- 2) particella n° 759 terreno
- 3) particella n° 758 terreno
- 4) particella n° 749 terreno
- 5) particella n° 1157 terreno
- 6) particella n° 1162 terreno
- 7) particella n° 1165 terreno
- 8) particella n° 1156 fabbricato [sub 2 categoria D/1 e sub 1 categoria D/10]
- 9) particella n° 1163 fabbricato [sub 1 categoria D/10]
- 10) particella n° 859 fabbricato [sub 1 categoria D/7]



Quesito n 2)

Le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - vengono di seguito riportate:

1. Trascrizione a favore del 26.04.2001 ai nn° R.P. 7203 e R.G. 9168.
Pubblico ufficiale Gissona Leucio repertorio 227482 del 05.04.2001
Atto tra vivi - compravendita immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS) -
[foglio 10 particelle nn° 859, 860]

2. Trascrizione a favore del 25.05.2001 ai nn° R.P. 8745 e R.G. 11191.
Pubblico ufficiale Giglio Francesco repertorio 20657 del 26.04.2001
Atto tra vivi - compravendita immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS) -
[foglio 10 particelle nn° 752, 754]

3. Trascrizione a favore del 05.10.2001 ai nn° R.P. 17027 e R.G. 21398.
Pubblico ufficiale Giglio Francesco repertorio 21248 del 13.09.2001
Atto tra vivi - compravendita immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS) -
[foglio 10 particelle nn° 751, 753, 750, 759, 758, 749]

4. Trascrizione a favore del 05.10.2001 ai nn° R.P. 17028 e R.G. 21399.
Pubblico ufficiale Giglio Francesco repertorio 21248 del 13.09.2001
Atto tra vivi - compravendita immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS) -
[foglio 10 particelle nn° 751, 753, 750, 759, 758, 749]

5. Trascrizione a favore del 05.10.2001 ai nn° R.P. 17029 e R.G. 21400.
Pubblico ufficiale Giglio Francesco repertorio 21248 del 13.09.2001
Atto tra vivi - compravendita immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS) -
[foglio 10 particelle nn° 751, 753, 750, 759, 758, 749]

6. Iscrizione contro del 08.08.2003 ai nn° 3180 R.P e R.G. 20550.



Pubblico ufficiale Gissonna Leucio Repertorio 263414 del 07.08.2003.
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento
Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS);

7. Iscrizione contro del 26.11.2008 ai nn° 5629 R.P e R.G. 49655.
Pubblico ufficiale Gissonna Maria Repertorio 2949/2091 del 25.11.2008.
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Condizionato
Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS);
8. Trascrizione contro del 17.02.2012 ai nn° 4111 R.P e R.G. 4746.
Pubblico ufficiale Tribunale - Sezione Unica Penale - Repertorio 4/12 del
07.02.2012. Atto Giudiziario - Sequestro preventivo
Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS);
9. Trascrizione contro del 26.10.2016 ai nn° 20356 R.P e R.G. 25135.
Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza - Repertorio 1561/12 del 01.08.2016.
Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS);

- *l'elenco sintetico delle formalità viene **allegato col n°5b**;*
- *alcune delle formalità sopracitate sono presenti tra la documentazione
del fascicolo riprodotta dall'avv. -
dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-
catastale ventennale a firma del Notaio Dott. Giorgio Pertegato. **allegato col
n°5a***



Quesito n. 3)

Le mappa censuaria dei beni e il certificato di destinazione urbanistica (i beni sono tutti vicini) vengono di seguito **allegati col n° 7 e col n°8;**

Le visure catastali sono allegate col n° 6a ,6b, 6c

Quesito n. 4)

Elenco dei beni con dati catastali attuali e loro superficie

- 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);
- 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);
- 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);
- 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**);
- 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**);
- 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**);
- 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**);
- 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**);
- 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**);
- 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**);



✓ **individuazione dei beni**

Le particelle ricadono nella zona E/3 Zona Agricola ad Alta Produttività del Piano Regolatore Generale approvato con D.R. n° 109 del 6.9.1999 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS).

La località delle particelle è censita dal Comune di San Giovanni in Fiore come località valle piccola / torre Garga.

✓ **confini**

Le particelle nn° 749, 750, 1157, 1162, 1165, come si evince dall'estratto di mappa, confinano a Nord/Est con la Strada Statale 107 "Silana Crotonese" (strada di grande comunicazione che unisce la zona ionica con la zona Tirrenica attraversando la Sila Cosentina) e ad Sud/Ovest con la fascia di rispetto della vecchia linea ferroviaria Cosenza -Camigliatello Silano - San Giovanni in Fiore.

Le particelle 758 n° 759 sono tra loro adiacenti, a Est la p.lla 758 confina con la p.lla 749 e la p.lla 759 con la p.lla 750; a Sud/Ovest insieme alla p.lla 750 confinano con un'altra particella di altra proprietà p.lla n° 499 che costeggia la linea ferroviaria Cosenza -Camigliatello Silano - San Giovanni in Fiore.

Inoltre, la particella 758 confina a Ovest con la particella n° 496 di altra proprietà, mentre la particella 1165 confina a Sud/Est con altra proprietà la cui particella non è presente sull'estratto di mappa poiché appartiene ad un foglio diverso di quello analizzato.

La particella 1156 (fabbricato) confina a Nord/Ovest con la p.lla 1157, a Ovest con la p.lla 1160 sempre di proprietà della

.., a Sud/Ovest con la p.lla 1162, a Nord/Est con la Strada Statale 107 "Silana Crotonese.

La particella 1163 (fabbricato) confina a Nord/Ovest - Nord - Nord/Est con la p.lla 1162 e a Sud/Ovest - Sud - Sud/Est con la p.lla 1165.

La particella 859 (fabbricato) si trova confinante sui quattro lati con la p.lla 1165.



✓ **descrizione generale dei beni**

Le particelle rispecchiano le forme indicate sull'estratto di mappa catastale.

I terreni dal lato Est si trovano allo stesso livello della S.S. 107, con accesso diretto dalla medesima strada, pertanto a meno dell'accesso restano delimitati da guardrail (barriera di protezione) e da una ristretta fascia di terreno a sua volta delimitata da cordoli in cemento. Sui confini con le altre proprietà non vi è alcuna recinzione.

Inoltre sui terreni non è presente alcun tipo di coltura a meno di qualche albero appartenenti alla famiglia dei sempreverdi (pini e abeti).

I fabbricati oltre alla loro corte si ritrovano circondati dalle altre particelle di terreno, indispensabili per la movimentazione e l'accesso agli stessi anche da parte di automezzi di grossa sagoma.

Per una chiara visione di quanto sopra descritto, viene **allegato l'elaborato fotografico con i nn° 3a, 3b, 3c**.

✓ **parti comuni**

I beni non hanno parti comuni con le altre proprietà, e negli atti non vi sono riportate servitù di passaggio sia di servizi (reti fognarie, idriche, etc..) che di passaggio pedonale e/o carrabile.

✓ **caratteristiche della zona**

Come sopradetto, le particelle ricadono nella zona E/3 Zona Agricola ad Alta Produttività.

I fabbricati presenti nella zona hanno caratteristiche di edifici con massimo due piani, circondati da ampi spazi destinati ad attività agricola.

Inoltre nella zona vi sono strutture ricettive, alberghiere e produttive.

Per quanto riguarda i principali collegamenti e quindi la distanza dei beni rispetto ai centri urbani principali, mediante la S.S. 107 in circa 10 minuti (circa 10 km) si raggiunge il centro del Comune di San Giovanni in Fiore, mentre sempre mediante la S.S. 107 in circa 60 minuti si raggiunge sia il centro della città di Cosenza che il centro della città di Crotona.



✓ **descrizione particolare dei beni "terreni"**

Le particelle di terreno 749, 758, 750, si presentano quasi in piano e sono pavimentate con pietrisco di piccolo diametro e altro materiale compattato che ne garantisce un fondo duro visto che il loro utilizzo è quello di piazzale; la particella 1157, antistante il fabbricato censito con la particella 1156, si presenta quasi in piano ed è bitumata, essa consente come strada di servizio di accedere alla parte sottostante dei fabbricati. Le predette particelle, confinano a Nord/Ovest, Sud/Ovest e Sud/Est presentando un dislivello con pendio in terra.

Attualmente sulle particelle 750 e 1157 vi sono delle baracche in legno e lamiera adibite a cuce di cani da guardia.

La particella di terreno 1162, interamente pavimentata in bitume, si presenta su due livelli per mezzo di un muro di sostegno, ossia, una parte presenta lo stesso livello del piano terra dei fabbricati censiti con le particelle 1156 e 859 fornendo loro un piazzale e l'altra parte è posta al piano del secondo livello delle strutture, pari alla quota del piano della S.S. 107. Inoltre, sulla particella 1162, a confine con la corte della particella 1156 e a qualche metro di distanza dal fabbricato individuato con la particella 859, troviamo un piccolo locale tecnico (per il gruppo elettrogeno a servizio del caseificio) realizzato in muratura e con pacchetto di copertura che poggia su delle travi in legno con capitelli a vista.

Come per la particella 1162, anche la particella di terreno 1165 è quasi interamente pavimentata con bitume, essa si sviluppa maggiormente sui tre lati (Nord/Est - Sud/Est e Sud/Ovest) adiacente al fabbricato censito con la particella 859, in questo caso il dislivello del terreno (quota piano terra fabbricato p.lla 859 e quota sede S.S.107) presenta una parte su due livelli per mezzo di un muro di sostegno ed un'altra raccordata mediante una strada interna di servizio.

Sulla particella 1165 vi sono due piccole costruzioni non censite, pertanto non riportate sulla mappa catastale.



Il grado di finitura dei fabbricati è di tipo economico.
le planimetrie rilevate sono all. col n° 9d



✓ **descrizione particolare dei beni "fabbricati"**

-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 - P.S1 e sub 1 categoria D/10 - P.T.);

categoria D/1 - OPIFICIO - stabilimento adibito alla trasformazione di materie prime in prodotti finiti

categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Il fabbricato, così come censito presso il N.C.E.U. presenta determinate caratteristiche ed idoneità logistiche per la destinazione d'uso. Il fabbricato si sviluppa su due livelli, il primo livello si trova sottostrada rispetto alla quota del piazzale a Nord con accesso diretto dalla S.S. 107, catastalmente viene riportato al piano S1 pertanto lo indichiamo come piano sotterraneo primo o seminterrato. Il secondo livello, catastalmente viene riportato al piano terra, per cui lo indichiamo come tale.

L'intero **piano S1**, dal sopralluogo effettuato ospita celle frigo e vi sono dei magazzini per la conservazione dei prodotti e delle varie attrezzature. La struttura principale dell'intero fabbricato è in telai in c.a. (pilastri e travi), la pavimentazione è in mattonelle di cotto, la suddivisione e la controsoffittatura degli ambienti è fatta principalmente mediante pannelli. Poche sono le zone dove troviamo una finitura con intonaci e pittura. L'ingresso come deposito avviene mediante due porte con saracinesca, tali da consentire l'ingresso a veicoli o altro, come carrelli elevatori (muletti) per la movimentazione e lo scarico della merce e poi abbiamo un ingresso di servizio pedonale. Sono presenti i servizi igienici. Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico/sanitario.

Sempre al piano S1 accanto al locale descritto, sul lato Nord/Ovest troviamo un locale deposito ricavato a lato del terrapieno sotto il solaio del piano terra lasciato in modo rustico (completamento grezzo privo di pavimentazione e finiture con passaggio di tubazioni varie a vista; mentre a Nord, Nord/Est troviamo adiacente alla struttura un piccolo locale magazzino realizzato in



muratura ben rifinito anche esternamente, con il pacchetto di copertura che scarica su travi in legno lamellare che si estradossano all'esterno con capitelli a vista.

Il grado di finitura esterno del fabbricato relativo al piano S1 è buono con uno stato conservativo normale.

Il Piano Terra, secondo livello strutturale, viene utilizzato per la preparazione e degustazione dei prodotti. Il locale presenta un'ottima e particolare finitura propria per la sua funzione e destinazione d'uso. La maggior parte delle pareti sono rivestite con mattoncini e pietre faccia vista e legname, il pavimento è in piastrelle di cotto e il soffitto si presenta con travi in legno ben rifinite con capitelli e perline. Gli infissi sono in legno con vetro camera. Inoltre alcune suddivisioni di ambienti sono state realizzate con legno e vetro. Nell'area degustazione è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia nella zona dei servizi igienici, impianto elettrico e idrico/sanitario e nella stessa area vi è un caminetto. Nell'area lavorazione sono presenti i servizi igienici.

Ben rifinito anche l'esterno della struttura.

Le dimensioni e la distribuzione degli spazi in pianta sono quelle riportate negli elaborati del rilievo planimetrico effettuato durante il sopralluogo dei beni.

planimetrie rilevate all. col n° 9aa, 9ab - planimetrie catastali all. col n°10aa, 10ab

-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);

categoria D/10 - fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Il fabbricato rispecchia un'antica costruzione ristrutturata. Esso, ha un solo livello seminterrato su tre lati e completamente aperto sul lato Sud/Ovest. All'interno, quasi a riempirlo tutto e quindi anche a quasi tutta altezza sono state inserite delle vasche di depurazione a servizio del caseificio (part.lla



n°859).

Le dimensioni e la distribuzione degli spazi in pianta coincidono con quelle catastali.

La planimetria catastale viene all. col n°10b

-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 - P.S1);

categoria D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Anche il fabbricato del caseificio, così come censito presso il N.C.E.U. presenta determinate caratteristiche ed idoneità logistiche per la destinazione d'uso. Il fabbricato presenta due livelli per una superficie modesta rispetto a quella in pianta, poiché la zona lavorazione si presenta con una altezza doppia comprensiva dei due livelli. Quindi, il piano primo si ha solo sui due lati opposti del fabbricato ossia a Nord/Ovest e a Sud/Est per una esigua superficie, mentre al centro non vi è il solaio ma è a tutta altezza (delimitato da sola pannellatura e dalle celle frigo). L'accesso al fabbricato avviene solo dal piano terra.

I vani al Piano Terra, sono stati previsti e sono utilizzati per la lavorazione casearia, mentre le due superficie poste al piano primo sono destinate ai servizi correlati all'attività.

Il locale presenta una buona e particolare finitura. L'esterno molto curato presenta finiture miste, intonaco pitturato, pietre faccia vista e legname. Vi sono dei portici architettonici, con gli elementi della struttura verticale rivestiti in pietra poi abbiamo travi di collegamento e capriate in legno, sopra le quali scarica un pacchetto di copertura poggiato su travetti di legno (con parte terminale lavorata a capitello) e perline, in ultimo troviamo il manto di copertura in laterizio "coppo". Ben rifinita anche la zona al piano primo utilizzata ad uffici.

All'interno il pavimento è in piastrelle di cotto, al primo piano zona uffici il



soffitto si presenta con perline e travi in legno "ben rifinite". Gli infissi sono in legno con vetro camera. Il locale è dotato di impianto di servizi igienici, di impianto elettrico e idrico/sanitario. Sono presenti anche servizi igienici nella zona di lavorazione.

Le dimensioni e la distribuzione degli spazi in pianta sono quelle riportate negli elaborati del rilievo planimetrico effettuato durante il sopralluogo dei beni.

planimetrie rilevate all. col n° 9ca, 9cb - planimetrie catastali all. col n°10ca

✓ **parti comuni**

I beni sopra descritti non hanno parti comuni con altre proprietà.

✓ **tabelle millesimali**

Non vi sono tabelle millesimali.



Quesito n° 5)

-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);

La descrizione attuale del bene, non è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento, poiché a seguito di frazionamenti la particella originaria che identificava un terreno è stata soppressa e la nuova particella identifica un fabbricato con una consistenza diversa.

Ad ogni modo, i dati catastali riportati nel pignoramento sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.

(Vedi risposta al quesito n°1 - descrizione Atti di Provenienza)

-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);

La descrizione attuale del bene, non è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento, poiché a seguito di frazionamenti la particella originaria che identificava un terreno è stata soppressa e la nuova particella identifica un fabbricato con una consistenza diversa.

Ad ogni modo, i dati catastali riportati nel pignoramento sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.

(Vedi risposta al quesito n°1 - descrizione Atti di Provenienza)

-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);

La descrizione attuale del bene, è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda i dati catastali identificanti l'immobile, sono conformi con quanto riportato nel pignoramento e sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.



-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);

La descrizione attuale del bene, è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda i dati catastali identificanti l'immobile, sono conformi con quanto riportato nel pignoramento e sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.

-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);

La descrizione attuale del bene, è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda i dati catastali identificanti l'immobile, sono conformi con quanto riportato nel pignoramento e sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.

-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);

La descrizione attuale del bene, è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda i dati catastali identificanti l'immobile, sono conformi con quanto riportato nel pignoramento e sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.

-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);

La descrizione attuale del bene, è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda i dati catastali identificanti l'immobile, sono conformi con quanto riportato nel pignoramento e sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.



-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);

La descrizione attuale del bene, non è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento, poiché a seguito di frazionamenti la particella di terreno originaria è stata soppressa e la nuova si presenta con una superficie diversa. Nei frazionamenti menzionati si sono sopprese alcune particelle e se ne sono generate altre apportando variazioni sulle superfici. Ad ogni modo, i dati catastali riportati nel pignoramento sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene.

(Vedi risposta al quesito n°1 - descrizione Atti di Provenienza)

-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);

La descrizione attuale del bene, non è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento, poiché a seguito di frazionamenti la particella di terreno originaria è stata soppressa e la nuova si presenta con una superficie diversa. Nei frazionamenti menzionati si sono sopprese alcune particelle e se ne sono generate altre apportando variazioni sulle superfici. Ad ogni modo, i dati catastali riportati nel pignoramento sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene. Inoltre, sulla particella 1162 vi è una piccola costruzione non censita, pertanto non riportate sulla mappa catastale.

(Vedi risposta al quesito n°1 - descrizione Atti di Provenienza)

-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);

La descrizione attuale del bene, non è conforme con quanto contenuto nell'atto di pignoramento, poiché a seguito di frazionamenti la particella di terreno originaria è stata soppressa e la nuova si presenta con una superficie diversa. Nei frazionamenti menzionati si sono sopprese alcune particelle e se ne sono generate altre apportando variazioni sulle superfici. Ad ogni modo, i



dati catastali riportati nel pignoramento sono sufficienti per individuare in modo univoco il bene. Inoltre, sulla particella 1165 vi sono due piccole costruzioni non censite, pertanto non riportate sulla mappa catastale.

(Vedi risposta al quesito n°1 - descrizione Atti di Provenienza)



Quesito n°6)

-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);

Le difformità sulle planimetrie catastali riguardano sia il piano S1 (piano seminterrato) che il piano terra.

piano S1:

- deve essere riportato il locale seminterrato posto a Nord/Ovest, (*non presente nel progetto approvato dal comune*);
- deve essere riportato il locale magazzino (*non presente nel progetto approvato dal comune*) posto a Sud/Est;

piano terra:

- deve essere riportato l'ampliamento dell'aria degustazione mediante la chiusura di aree (*non presenti nel progetto approvato dal comune*) e chiusura del portico antistante il fabbricato nella zona Nord/Ovest - Nord - Nord/Est; deve essere riportato la realizzazione di un piccolo locale con struttura in legno posto nella parte posteriore del fabbricato nella zona Nord/Ovest, (*non presente nel progetto approvato dal comune*).

La planimetria catastale viene **all. col n° 10aa, 10ab**

La planimetria elaborata a seguito di rilievo viene **all. col n° 9aa, 9ab**

La planimetria elaborata a seguito di rilievo con le superficie non conformi evidenziate, viene **all. col n° 9ac, 9ad**

Gli elaborati del progetto presentati ed approvati dal comune sono **all. col n° 11a**

In via sommaria si quantifica un costo di euro 1.200,00 per la correzione catastale,

-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);

Non vi sono difformità catastali

La planimetria catastale viene **all. col n° 10b**



Gli elaborati del progetto presentati ed approvati dal comune sono **all. col n° 11b**

-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);

Non vi sono difformità catastali in merito alla sua identificazione ma vi sono delle difformità sulla planimetria catastale.

In catasto è presente la planimetria relativa alla prima edificazione che riporta solo i contorni di una struttura, per cui deve essere aggiornata con la pianta del piano terra e quella del piano primo.

La planimetria catastale viene **all. col n° 10ca**

La planimetria elaborata a seguito di rilievo viene **all. col n° 9ca, 9cb**

La planimetria elaborata a seguito di rilievo con le superficie non conformi evidenziate, viene **all. col n° 9cc**

Gli elaborati del progetto presentati ed approvati dal comune sono **all. col n° 11c**

In via sommaria si quantifica un costo di euro 1.200,00 per la correzione catastale.

-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);

Non vi sono difformità catastali

-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);

Non vi sono difformità catastali

-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);

Non vi sono difformità catastali



-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);

Non vi sono difformità catastali

-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);

Non vi sono difformità catastali

-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);

Non vi sono difformità catastali in merito alla sua identificazione ma vi sono delle difformità sulla mappa catastale, poiché vi è una piccola costruzione che non è riportata.

deve essere riportato il locale gruppo elettrogeno (*presente nel progetto della particella 859 approvato dal comune*) posto a Sud/Est;

La planimetria rilevata del locale tecnico è stata riportata sulla planimetria della particella 1156 p.s1 all. col n° 9 ab.

Viene allegato l'elaborato del progetto presentato ed approvato dal comune dove si evince la sua presenza pertanto il suo titolo abilitativo ad essere realizzato, **all. col n° 11e**

In via sommaria si quantifica un costo di euro 600,00 per la correzione catastale.

-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);

Non vi sono difformità catastali in merito alla sua identificazione ma vi sono delle difformità sulla mappa catastale, poiché vi sono due piccole costruzioni che non sono riportate. Le **planimetrie rilevate sono all. col n° 9 d**

In via sommaria si quantifica un costo di euro 1.200,00 per la correzione catastale.



Quesito n° 7)

I beni oggetto della presente relazione, ricadono come destinazione urbanistica nella zona E/3 (zona agricola ad alta produttività) del Piano Regolatore Generale comunale.

In base ai permessi edilizi rilasciati dal comune di San Giovanni in Fiore, si ritiene che i beni siano utilizzati in modo conforme con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.

Il piano regolatore generale P.R.G. viene **allegato col n° 8a**

Il certificato di destinazione urbanistico viene **allegato col n° 8b**

Quesito n° 8)

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);

Il bene presenta delle difformità rispetto al progetto presentato, per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire.

Al piano S1 è stata effettuata abusivamente una *variazione di superficie/volume*:

- realizzazione di un locale posto a Nord/Ovest, seminterrato su tre lati realizzato sotto il solaio del piano terra, superficie di mq 87,40;
- realizzazione di un locale magazzino posto a Sud/Est della struttura nella corte del fabbricato, superficie di mq 11,75;

Al piano terra è stata effettuata abusivamente una *variazione di superficie/volume*:

- realizzazione chiusura del portico antistante il fabbricato "a Nord/Ovest - Nord - Nord/Ovest e Nord/Est", superficie di 132,13 mq ed ulteriore ampliamento dell'aria degustazione a Nord/Est della struttura nella corte del fabbricato, superficie di mq 60,80. Superficie complessiva 192,93 mq.
- realizzazione di un locale con struttura in legno posto nella parte posteriore del fabbricato nella zona Nord/Ovest della struttura nella corte del fabbricato,



superficie di mq 8,30.

La planimetria catastale viene **all. col n° 10aa e 10ab**

La planimetria elaborata con le opere abusive evidenziate è **all. col n° 9ac e 9ad.**

Gli illeciti sono comunque sanabili, il costo della sanatoria è **all. col n° 12a.**

Le attestazioni rilasciate dal comune di San Giovanni in Fiore in merito alla concessione edilizia e la certificazione di agibilità sono **all. col n° 11a.**

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);

Non vi sono difformità rispetto al progetto presentato per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire.

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);

Il bene presenta delle difformità rispetto al progetto presentato per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire.

Al piano terra è stata effettuata abusivamente una *variazione di superficie/volume*:

- realizzazione di un locale posto a Sud/Ovest, chiusura in legno di una superficie sotto porticato, superficie di mq 12,80;
- realizzazione di un locale posto a Sud/Est, chiusura in legno di una superficie sotto porticato, superficie di mq 12,00;
- realizzazione di un locale posto a Nord, chiusura in muratura di una superficie sotto porticato, superficie di mq 7,55;.

La planimetria catastale viene **all. col n° 10ca**

La planimetria elaborata con le opere abusive evidenziate è **all. col n° 12cc.**

Gli illeciti sono comunque sanabili, il costo della sanatoria è **all. col n° 12c.**

Le attestazioni rilasciate dal comune di San Giovanni in Fiore in merito alla concessione edilizia e la certificazione di agibilità sono **all. col n° 11c.**



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);

il bene non è interessato dal quesito

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);

il bene non è interessato dal quesito

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);

il bene non è interessato dal quesito

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);

il bene non è interessato dal quesito

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);

il bene non è interessato dal quesito

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);

Sul terreno vi è un piccolo locale per il gruppo elettrogeno, ma lo stesso era stato inserito negli elaborati progettuali del Caseificio.

il bene non è interessato dal quesito

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);

sul terreno vi sono due piccole costruzioni realizzate in muratura, non riportate sulla mappa e senza titolo abilitativo.



Si tratta di due piccole costruzioni:

- la prima, adiacente alla struttura censita col n° di particella 1163, è a servizio dell'impianto di depurazione. Le sue dimensioni sono 2,5 * 2,5 * 3,20 h, quindi con una superficie di mq 6,25;
- la seconda, realizzata poco distante dalla prima viene utilizzata come affumicatoio per i prodotti caseari. Le sue dimensioni sono 4,12 * 3,05 * 2,45 h, quindi con una superficie di mq 12,57

La planimetria elaborata con le opere abusive è **all. col n° 9d**

Gli illeciti sono comunque sanabili, il costo della sanatoria è **all. col n° 12d**.



Quesito n° 9)

I beni oggetto del pignoramento, catastalmente sono singolarmente identificati, per cui potrebbero essere venduti separatamente, ma per la loro destinazione d'uso e posizione, l'uno rispetto all'altro, perderebbero valore e funzionalità per cui si ritiene corretta la loro vendita congiunta con la formazione dei seguenti 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.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);

VINCOLO fondamentale per la vendita dei due lotti

Al piano S1 del fabbricato individuato con la particella n° 1156 sub 2, si arriva:

a) da Nord/Ovest mediante il passaggio sui terreni delle particelle nn 1157 e 1160;

b) da Nord/Est attraverso la corte dello stesso fabbricato e il passaggio sui terreni delle particelle nn 1165 e 1162.

Poiché la particella n° 1160 non rientra nel pignoramento, l'unico passaggio resta da Nord/Est, pertanto occorre fare la vendita dei lotti garantendo la relativa servitù di passaggio attraverso i terreni delle particelle nn1165 e 1162.



Quesito n° 10)

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);

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 (are 18 e ca 22 - 1.822 mq);

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 (are 02 e ca 58 - 258 mq);

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 (are 10 ca 02 - 1.020 mq);

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 (are 07 e ca 10 - 710 mq);

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).

Il bene, come meglio esplicitato nei precedenti quesiti, è stato costruito su una particella di terreno derivante da un frazionamento in cui sono state soppresse e generate diverse particelle tra cui la particella originaria n° 753 (non riportata nel pignoramento) la quale ha originato la particella 1160 e contribuito alla particella 1156.

Il contributo di superficie pari a 152,00 mq è di difficile scorporo dalla superficie totale, quindi occorre vendere l'intero bene.

Consideriamo la superficie della particella 1156 comprensiva del contributo



di superficie delle altre particelle (1158-1159-1161) prima di passare al catasto urbano, la sua superficie è di 08 are e 14 ca (814 mq). Pertanto esprimiamo in termine di quota la relativa percentuale della superficie della particella 1159 pari a 19/100 e quella della particella 1156 pari a 81/100 al netto della precedente.

Il bene risulta pignorato per la quota di 81/100 della piena proprietà.

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);

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);

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 (are 07 e ca 53 - 753 mq);

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 (are 50 e ca 12 - 5012 mq);

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Quesito n° 11)

Tutti i beni, così come riportato nel verbale di sopralluogo sono utilizzati dalla stessa _____, proprietaria al 100/100 degli stessi.

Quesito n° 12)

Tutti i beni non sono interessati dal quesito



Quesito n° 13)

Sui beni in oggetto, non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n° 13 bis)

Tutti i beni non sono interessati dal quesito



Quesito n° 14)

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra numerosi operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta.

A tal proposito riepiloghiamo le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che occorre tenere presenti nella stima dei beni.

Caratteristiche estrinseche

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative ai beni ed influenzano il grado di apprezzamento dei beni stessi, come:

- la posizione (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

Caratteristiche intrinseche

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dei beni, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio,



comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);

- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio);
- tipologia costruttiva;
- le rifiniture;
- lo stato di manutenzione e conservazione degli edifici;
- gli impianti tecnici presenti.

Situazione giuridica

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti all'utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore.

- I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (PRG e Regolamento Edilizio Comunale). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.



Criterio di stima adoperato:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».

La stessa deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto delle caratteristiche sopra citate, le quali incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei beni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto o dei fabbricati, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo “stadio” cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

Per la determinazione del valore al mq dei beni si è proceduto nel seguente modo:

- 1) si è fatta un'indagine territoriale, oltre ad avere raccolto informazioni dagli annunci privati sui siti internet e dalla banca dati dell'agenzia delle Entrate OMI e dal Borsino immobiliare;
- 2) si è effettuata la stima del più probabile valore di mercato dei beni opportunamente corretta tenendo presente le caratteristiche sopracitate;
- 3) si è tenuto conto della destinazione d'uso dei fabbricati poiché non rientrano tra i normali fabbricati residenziali o capannoni commerciali ma essi sono tra il produttivo ed il commerciale, con un arricchimento architettonico che fa aumentare il valore degli immobili.



riepilogo dati:

banca dati O.M.I.(osservatorio mercato immobiliare)

zona periferica -immediata periferia codice di zona D1

DESTINAZIONE COMMERCIALE TIPOLOGIA E STATO	Valore € /mq	Valore € /mq
magazzini stato conservativo normale	270,00	405,00
negozi stato conservativo normale	580,00	930,00
laboratori stato conservativo normale	180,00	260,00

borsino immobiliare dati online

zona periferica -immediata periferia codice di zona D1

TIPOLOGIA	Valore € /mq	Valore € /mq
MAGAZZINI stato conservativo normale	261,00	394,00
NEGOZI stato conservativo normale	566,00	831,00
LABORATORI stato conservativo normale	159,00	227,00



banca dati agenzie immobiliari e annunci privati

zona periferica -immediata periferia codice di zona D1

TIPOLOGIA	Valore €/mq	VALORE MEDIO DELLA ZONA €/mq
FABBRICATO (IMPIANTO PRODUTTIVO / ARTIGIANALE) stato conservativo normale	450,00	796,00

TIPOLOGIA	VALORE MEDIO DELLA ZONA €/mq
TERRENO	27,00

zona urbana - centrale

TIPOLOGIA	VALORE €/mq
LOCALE COMMERCIALE	1.143,00



determinando quindi il più probabile valore di mercato pari a :

FABBRICATO - LOCALE. PRODUTTIVO / COMMERCIALE stato conservativo OTTIMO	Valore € /mq 1.100,00
FABBRICATO - PRODUTTIVO / ARTIGIANALE stato conservativo MOLTO BUONO	900,00
FABBRICATO - PRODUTTIVO / ARTIGIANALE stato conservativo NORMALE	800,00
TERRENI	40,00



VALUTAZIONE DEI BENI

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. 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).

I beni ricadono in una zona di espansione agricola ad alta produttività "zona E/3" del comune di San Giovanni in Fiore, la tipologia costruttiva prevalente dei fabbricati presenti nella zona è di massimo due piani, circondati da ampi spazi destinati ad attività agricola. Presenti anche altre strutture ricettive, alberghiere e produttive.

Il valore, definito come il più probabile valore di mercato, per i terreni è stato ritenuto congruo con la cifra di 40 €/mq.

Il valore, definito come il più probabile valore di mercato per il fabbricato è stato ritenuto congruo con la cifra di:

1.100 €/mq per il (sub1) piano terra dove lo stato conservativo e le rifiniture sono ottime;

800 €/mq per il (sub2) piano S1 dove lo stato conservativo e le rifiniture sono buone.



Terreni

Totale superficie terreni espressa in mq

608 mq + 1822 mq + 258 mq + 1020 mq + 710 mq = **4.418 mq**

Il valore commerciale dei terreni è pari a:

40,00 €/mq x 4.418 mq = **€ 176.720,00**

Fabbricato

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

Quantificazione costo sanatoria per 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 + € 176.720,00 = €

1.039.878,17 - 15 % (abbattimento forfettario) arrotondando il prezzo base si

ha:

Prezzo base € 883.896,00

(Euro ottocentoottantatremilaottocentonovantasei/00).

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);

I beni ricadono in una zona di espansione agricola ad alta produttività "zona E/3" del comune di San Giovanni in Fiore, la tipologia costruttiva prevalente dei fabbricati presenti nella zona è di massimo due piani, circondati da ampi spazi destinati ad attività agricola. Presenti anche strutture ricettive, alberghiere e produttive.

Il valore, definito come il più probabile valore di mercato, per i terreni è stato



ritenuto congruo con la cifra di 40 €/mq.

Il valore, definito come il più probabile valore di mercato per i fabbricati si differenzia, ritenendolo congruo con la cifra di:

900 €/mq per il caseificio p.lla 859 dove lo stato conservativo e le rifiniture sono molto buone;

700 €/mq (abbattimento di circa del 22%) per il fabbricato della p.lla 1163 "locale tettoie depuratori" e locali tecnici (costruiti sulla p.lla 1162 e p.lla 1165), dove lo stato conservativo è normale;

400 €/mq (abbattimento di circa il 56%) per il fabbricato adibito ad affumicatoio costruito senza titolo abilitativo sulla p.lla 1165 con stato conservativo mediocre.

Terreni

Totale superficie terreni espressa in mq

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

Il valore commerciale dei terreni è pari a:

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

Fabbricati

Quantificazione sommaria delle spese catastali **€ 3.000,00**

Quantificazione costo sanatoria per 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:

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

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



€ 714.751,00 - € 4.542,84 = € 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 settecentonovantotto milanovecentoventidue/00).



Quesito n° 15)

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);

Intestatari:

- *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);

Intestatari:

- *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);

Intestatari:

- *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);

Intestatari:



- *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:

- *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:

- *Diritti e oneri reali*: proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la quota di 81/100 della piena proprietà.

Prezzo base € 883.896,00

(Euro ottocentoottantatremilaottocentonovantasei/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:

- *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:

- *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:

- *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:

- *Diritti e oneri reali:* proprietà per 1/1

Il bene risulta pignorato per la piena proprietà.

Prezzo base € 798.922,00

(Euro settecentonovantottoomilanovecentoventidue/00).

Data 08 Marzo 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Grimaldi Francesco

