

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. RUOLO G.E. 127/2014

Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Donatella Katia Messiniti

Donatella Katia Messiniti



Indice

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. RISPOSTE AI QUESITI	5
3.1 QUESITO N°1.....	5
3.1.1 Ubicazione.....	6
3.1.2 Caratteri generali e tipologici.....	6
3.1.3 Identificazione catastale	9
3.1.4 Confini	10
3.1.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile	10
3.1.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi ..	10
3.1.7 Situazione urbanistica	10
3.2 QUESITO N°2.....	12
3.3 QUESITO N°3.....	12
3.4 QUESITO N°4.....	16
3.5 QUESITO N°5.....	21
3.6 QUESITO N°6.....	21
3.7 QUESITO N°7.....	21

ALLEGATI

Allegato 1 – Verbale di sopralluogo

Allegato 2 – Estratto di mappa

Allegato 3 – Rilievo fotografico

Allegato 4 – Visure catastali

Allegato 5 – Risposta del Comune di Rende alla richiesta di accesso agli atti

Allegato 6 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 7 – Nota di trascrizione Atto divisione a stralcio



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. RUOLO G.E. 127/2014
G.E. DR. GRECO GIUSEPPE

Creditore procedente: CENTROBANCA BANCA CENTRALE DI CREDITO FINANZIARIO E MOBILIARE

Debitore esecutato: [REDACTED]

Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Donatella Katia Messiniti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 5166, durante l'udienza del 23/06/2015 ha ricevuto la nomina di consulente tecnico d'ufficio per redigere una relazione di stima del valore di mercato degli immobili oggetto di procedura esecutiva siti nel Comune di Rende.

Dopo il giuramento di rito, sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

- 1) *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a) *ubicazione;*
 - b) *caratteri generali e tipologici;*
 - c) *estensione;*
 - d) *identificazione catastale;*
 - e) *confini;*
 - f) *natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*



- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;*
- 2) *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
- 3) *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*
- 4) *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*
- 5) *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7) *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Il giudice ha stabilito il termine di sessanta giorni per l'espletamento dell'incarico conferito al CTU.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, il giorno 08/07/2015 alle ore 9:30, previa comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata alla parte debitrice e posta elettronica certificata alla parte creditrice, si è recato a Rende in Contrada Canello Magdalone dove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva, per prenderne visione e raccogliere i dati necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto. Sul luogo era presente il signor [REDACTED] incaricato con delega sottoscritta dall'amministratore unico della [REDACTED], signor [REDACTED] a consentire l'accesso agli immobili in sua vece. Tale delega è stata allegata al verbale di sopralluogo.



redatto dal CTU (**Allegato 1**). Durante il sopralluogo il CTU ha verificato lo stato attuale degli immobili, confrontandolo con quello risultante dalla documentazione catastale, ne ha constatato la consistenza e la destinazione d'uso e ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dei beni.

Dopo aver raccolto tutti i dati necessari il CTU ha redatto il verbale di sopralluogo che è stato letto e sottoscritto dai presenti e che si riporta nell'**Allegato 1**.

In data 24/07/2015 il CTU si è recato presso la sede del Comune di Rende e ha presentato formale richiesta di accesso agli atti per reperire le informazioni necessarie a effettuare l'indagine storico-urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento. In data 17/08/2015, avendo ricevuto comunicazione dal Comune di Rende che non sarebbe stato possibile avviare la procedura di ricerca delle informazioni richieste prima del mese di settembre per assenza del personale a causa delle ferie estive, il CTU ha presentato istanza di proroga di ulteriori 30 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica. In data 17/09/2015 il CTU si è recato nuovamente presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Rende per concludere la ricerca avviata e ritirare la documentazione richiesta. Oltre il sopralluogo presso gli immobili pignorati e l'indagine storico-urbanistica le attività di perizia hanno compreso l'acquisizione della documentazione catastale e ipotecaria presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute necessarie per formulare le risposte ai quesiti.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 QUESITO N°1: *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la rispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) ubicazione;

b) caratteri generali e tipologici;

c) estensione;

d) identificazione catastale;

e) confini;

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;



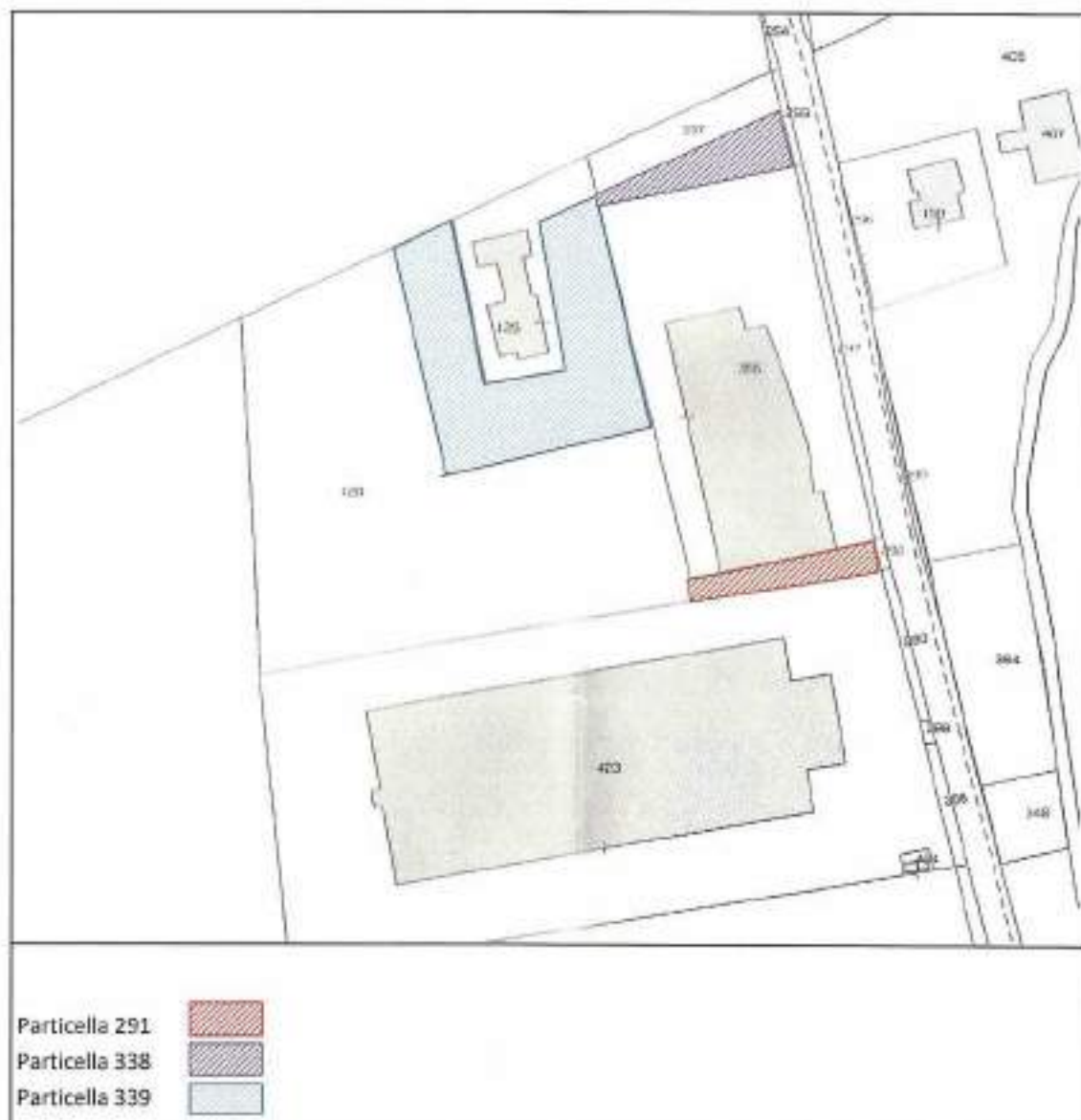
3.1.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Rende, all'esterno del centro abitato, in una zona destinata ad attività produttive e commerciali denominata Contrada Canello Magdalone. In prossimità degli immobili oggetto di procedura esecutiva sono presenti capannoni di attività produttive e commerciali. La zona è servita da una buona rete stradale comunale.

3.1.2 Caratteri generali e tipologici

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono tre terreni contraddistinti rispettivamente dalle particelle 291, 338 e 339 del foglio di mappa numero 6 del Comune di Rende (**Allegato 2**).

Estratto del foglio di mappa n. 6



Ortofoto dell'area



Particella 291

La **particella 291** identifica una striscia di terreno lunga e stretta di forma quasi rettangolare che copre un'area di 330 mq e che si estende lungo un fianco di un capannone industriale di altra proprietà (**Allegato 3 - foto n. 1, 2, 3**).

Il capannone industriale ha un accesso laterale sul terreno oggetto di procedura esecutiva. L'immobile si trova all'interno di una recinzione che racchiude un'area di proprietà della società [REDACTED] su cui si erge il suddetto capannone.

Il terreno non è coltivato, si presenta attualmente ricoperto di materiale di riporto (pietre e ciottoli).



Particella 338

La **particella 338** corrisponde a una porzione di terreno di forma trapezoidale e allungata



che misura 390 mq e in parte è coperta da una pavimentazione in cemento. Confina in maniera continuativa con l'area che circonda il capannone della proprietà limitrofa senza che vi siano interruzioni o recinzioni di separazione tra le due proprietà.

Il terreno non è coltivato, vi è qualche arbusto e vegetazione spontanea. Presenta materiale vario e resti di lavorazioni accumulati.

Nella parte del terreno più prossima alla strada comunale di accesso alla proprietà è presente una cabina di trasformazione di energia elettrica. Anche la particella 338 si trova all'interno della recinzione che include la particella 291, il capannone di altra proprietà e l'area ad esso circostante (**Allegato 3 - foto n. 4, 5, 6**)



Particella 339

La **particella 339** è un appezzamento di terreno di 2463 mq censito come area urbana, che allo stato attuale si presenta come un terreno incolto ricoperto di vegetazione spontanea, erbacce e sterpaglie, in stato di abbandono da tempo (**Allegato 3 - foto n. 7, 8, 9**). Il terreno ha una forma irregolare e si estende a forma di U intorno ad un fabbricato di altra proprietà che appare anch'esso in stato di abbandono.



3.1.3 Identificazione catastale

Gli immobili, conformemente a quanto riportato in atti alla procedura, sono censiti al Catasto del Comune di Rende come segue:

Terreno censito alla particella 291

- Catasto: **Terreni**
- Foglio: **6**
- Particella: **291**
- Qualità: **seminativo arborato**
- Classe: **1**
- Superficie: **ha 0.03.30**
- Reddito dominicale: **Euro 1,79**
- Reddito agrario: **Euro 0,68**

Terreno censito alla particella 338

- Catasto: **Terreni**
- Foglio: **6**
- Particella: **338**
- Qualità: **seminativo arborato**
- Classe: **1**
- Superficie: **ha 0.03.90**
- Reddito dominicale: **Euro 2,11**
- Reddito agrario: **Euro 0,81**

Terreno censito alla particella 339

- Catasto: **Fabbricati**
- Foglio: **6**
- Particella: **339**
- Subalterno: **1**
- Categoria: **area urbana**
- Consistenza: **2463 m²**
- Indirizzo: **Contrada Cannello Magdalone n. 20, piano T**

I tre immobili sono intestati alla società [REDACTED] (Allegato 4).

Dal confronto tra la visura catastale e lo stato di fatto è stata riscontrata la seguente difformità catastale: le particelle censite come "seminativo arborato" sono in realtà terreni incolti e utilizzati, allo stato attuale, come area urbana a servizio delle attività produttive delle proprietà confinanti.



3.1.4 Confini

Il bene censito al **foglio 6 particella 291** confina con:

1. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 423**)
2. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 120**)
3. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 356**)
4. strada comunale

Il bene censito al **foglio 6 particella 338** confina con:

1. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 356**)
2. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 339**)
3. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 337**)
4. strada comunale

Il bene censito al **foglio 6 particella 339** confina con:

1. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 120**)
2. proprietà della società [REDACTED] con sede a [REDACTED] (**particella 253**)
3. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 125 sub. 3**)
4. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 338**)
5. proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (**particella 356**)

3.1.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Il debitore detiene la piena proprietà degli immobili. I beni sono pervenuti all'attuale proprietario tramite atto di acquisto del 30/05/2007 notaio Camilleri Stefano repertorio n. 31967, trascritto in data 05/06/2007 ai nn. 14529 Registro Particolare 22088 Registro Generale.

3.1.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi

Dall'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate in data 07/08/2015 risulta che non vi sono contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati.

3.1.7 Situazione urbanistica

In base agli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Rende, *Variante al P.R.G. divenuta efficace con deliberazione del Consiglio Comunale di Rende numero 6 del 03/03/2003*, l'immobile ricade in zona D1, zona destinata a interventi produttivi. Le destinazioni previste dallo strumento urbanistico per tale zona sono le seguenti:

a) **produttiva** (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);

b) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori).

Nelle zone D1 l'edificazione è prevista con intervento diretto e permesso di costruire con atto d'obbligo che preveda a carico del titolare del permesso di costruire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie comprese quelle eventuali di smaltimento di rifiuti nocivi e non, gli allineamenti e le quote anche con rettifica di confini. Per quanto attiene gli aspetti generali riferiti alle sottozone D1 e D2 vanno osservate le seguenti prescrizioni:

1. dagli interventi sono escluse le lavorazioni che possano provocare esalazioni e scarichi nocivi, a meno dell'adozione di idonee tecnologie di depurazione.
2. oltre agli edifici destinati alla produzione, sarà consentita la realizzazione di uffici e strutture destinate al soggiorno diurno degli addetti, la tipologia edilizia di tali edifici, qualora non inseriti all'interno degli edifici destinati alla produzione, dovranno essere coerenti dal punto di vista architettonico con questi ultimi, la C.E. valuterà di volta in volta sui singoli interventi gli aspetti tipologici sopradescritti.

Inoltre, esclusivamente quale pertinenza a servizio dell'opificio che ospita l'attività produttiva (industriale, artigianale, commerciale oltre i 1.000 mq) è consentita la realizzazione dell'abitazione di proprietà e del personale di sorveglianza per una superficie lorda pari, al massimo, al 10% della superficie totale ammissibile risultante dall'applicazione del rapporto di copertura.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- H = 11 m** Altezza massima degli edifici
RC = 40% (2/5) Rapporto di copertura
DS = 15 m Distanza minima di ogni opera edilizia dal ciglio -limite di proprietà pubblica- delle strade esistenti o previste dal Piano Regolatore Generale o dai piani di lottizzazione
SM = 2.000 mq Superficie minima del lotto edificatorio in metri quadrati

La distanza minima tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate deve essere pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di m 10,00. Nei confronti di pareti cieche o con solo aperture destinate a servizi igienici (purché non più estese di m 12,00) le fronti aperte di ogni edificio dovranno mantenere un distacco di Ri (rapporto tra l'altezza del fabbricato e la distanza tra edifici in proprietà private) non inferiore ad 1/2 della semisomma delle altezze, tale norma si applica anche nel caso che le pareti fronteggianti siano entrambe cieche o con aperture destinate a servizi.



3.2 QUESITO N°2: accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)

Sui beni oggetto di procedura esecutiva non sono presenti fabbricati tranne che sul terreno identificato con la **particella 338** sul quale è presente una cabina di trasformazione della corrente elettrica. Il CTU ha effettuato una ricerca della documentazione relativa a tale fabbricato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende, ma non è stata individuato alcun titolo attinente a tale costruzione, come risulta dalla documentazione rilasciata dal Comune di Rende (**Allegato 5**) in risposta alla richiesta di accesso agli atti presentata dal CTU in data 24/07/2015.

In base alle dichiarazioni dell'amministratore unico della [REDACTED], parte debitrice, la cabina è stata costruita su richiesta della società [REDACTED] proprietaria del capannone presente sulla proprietà confinante e non è in funzione da anni.

3.3 QUESITO N° 3: Stabilisca, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verifichi la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Dall'ispezione effettuata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Cosenza risulta che sugli immobili oggetto di procedura, fino a tale data, gravano le seguenti formalità (**Allegato 6**):

▪ **Formalità gravanti sul bene censito al folio 6 particella 291:**

1. **Trascrizione** del 05/06/2007 Registro Particolare 14529 Registro Generale 22088.
Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 31967/12396 del 30/052007.
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
2. **Trascrizione** del 24/04/2014 Registro Particolare 8290 Registro Generale 10554.
Pubblico ufficiale **Tribunale Civile** repertorio 672 del 11/04/2014.
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La particella 291 ha avuto origine dalla **particella 123**, sulla quale gravano le seguenti formalità:

1. **Trascrizione** del 19/12/1995 Registro Particolare 24345 Registro Generale 29444.
Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 5632 del 15/12/1995.
Atto tra vivi – DIVISIONE A STRALCIO.



2. **Iscrizione** del 24/02/1999 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3894.
Pubblico ufficiale Tribunale – repertorio 1261/91 del 07/02/1991.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.
3. **Iscrizione** del 24/02/1999 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3895.
Pubblico ufficiale **Corte d'appello** – repertorio 347/95 del 22/03/1995.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.

La particella 123, a sua volta, ha avuto origine dalla **particella 19**, sulla quale gravano le seguenti formalità:

1. **Iscrizione** del 30/01/1996 - Registro Particolare 217 Registro Generale 2589.
Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261 del 07/02/1991.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.
2. **Iscrizione** del 30/01/1996 - Registro Particolare 218 Registro Generale 2590.
Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261 del 07/02/1991.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.
3. **Iscrizione** del 30/01/1996 - Registro Particolare 219 Registro Generale 2591.
Pubblico ufficiale **Corte d'appello** - repertorio 347 del 22/03/1995.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.
4. **Iscrizione** del 30/01/1996 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2592.
Pubblico ufficiale **Corte d'appello** – repertorio 347 del 22/03/1995.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.
5. **Trascrizione** del 02/11/1996 - Registro Particolare 19248 Registro Generale 23351. Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario** - repertorio 0 del 28/09/1996.
Atto giudiziario – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. **Trascrizione** del 17/11/1997 - Registro Particolare 19435 Registro Generale 23941. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 143 del 12/08/1997.
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
7. **Trascrizione** del 06/06/2007 Registro Particolare 14651 Registro Generale 22230.
Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 31964/12393 del 30/052007.
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.



▪ Formalità gravanti sul bene censito al foglio 6 particella 338:

1. **Trascrizione** del 05/06/2007 Registro Particolare 14529 Registro Generale 22088.
Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 31967/12396 del 30/052007.
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
2. **Trascrizione** del 24/04/2014 Registro Particolare 8290 Registro Generale 10554.
Pubblico ufficiale **Tribunale Civile** repertorio 672 del 11/04/2014.
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La particella 338 ha avuto origine dalla **particella 298**, che a sua volta ha avuto origine dalla **particella 124**. Su quest'ultima gravano le seguenti formalità:

1. **Trascrizione** del 19/12/1995 Registro Particolare 24345 Registro Generale 29444. Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 5632 del 15/12/1995.
Atto tra vivi – DIVISIONE A STRALCIO.
2. **Iscrizione** del 24/02/1999 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3894.
Pubblico ufficiale **Tribunale** – repertorio 1261/91 del 07/02/1991.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA.**
3. **Iscrizione** del 24/02/1999 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3895.
Pubblico ufficiale **Corte d'appello** – repertorio 347/95 del 22/03/1995.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA.**

La particella 124, a sua volta, ha avuto origine dalla **particella 19**, sulla quale gravano le formalità già indicate nell'elenco delle formalità inerenti la particella 291.

▪ Formalità gravanti sul bene censito al foglio 6 particella 339:

1. **Trascrizione** del 05/06/2007 Registro Particolare 14529 Registro Generale 22088.
Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 31967/12396 del 30/052007.
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
2. **Trascrizione** del 24/04/2014 Registro Particolare 8290 Registro Generale 10554.
Pubblico ufficiale **Tribunale Civile** repertorio 672 del 11/04/2014.
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

La particella 339 ha avuto origine dalla **particella 125**, sulla quale gravano le seguenti formalità:



1. **Trascrizione** del 19/12/1995 Registro Particolare 24345 Registro Generale 29444. Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 5632 del 15/12/1995.
Atto tra vivi – DIVISIONE A STRALCIO.
2. **Iscrizione** del 24/02/1999 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3894. Pubblico ufficiale **Tribunale** – repertorio 1261/91 del 07/02/1991.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA.**
3. **Iscrizione** del 24/02/1999 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3895. Pubblico ufficiale **Corte d'appello** – repertorio 347/95 del 22/03/1995.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA.**
4. **Trascrizione** del 12/06/2007 – Registro Particolare 14986 Registro Generale 22935. Pubblico ufficiale **Camilleri Stefano** repertorio 31965/12394 del 30/05/2007. **Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.**

Tutti gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere di titolarità della società [REDACTED]. I passaggi di proprietà relativi ai suddetti beni, che si sono susseguiti negli ultimi venti anni sono i seguenti:

- alla [REDACTED] i beni sono pervenuti da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], tramite **atto di acquisto** del 30/05/2007 **notaio Stefano Camilleri repertorio 31967**, trascritto il 05/06/2007 ai numeri **Registro Particolare 14529 Registro Generale 22088**;
- a [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili erano pervenuti tramite **atto di divisione a stralcio** del 15/12/1995 del **notaio Stefano Camilleri repertorio 5632**, trascritto in data 19/12/1995 ai numeri **Registro Generale 29444 Registro Particolare 24345.**

N.B. In merito alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, c. 2 del c.p.c., è stato riscontrato un errore di trascrizione dei dati relativi a questo atto, in quanto la suddetta documentazione riporta numero repertorio notaio "5631" (anziché 5632), numero Registro Generale "29443" (anziché 29444) e numero Registro Particolare "24344" (anziché 24345) (**Allegato 7**).



3.4 QUESITO N°4: determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

A. Stima del terreno censito alla particella 291

Il terreno oggetto di stima ricade in una zona dedicata all'edificazione di nuovi insediamenti industriali e commerciali secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Tuttavia la particella in esame risulta non edificabile per le ridotte dimensioni e per la collocazione in quanto non rispetta la prescrizione che un lotto edificabile debba avere una superficie minima di 2000 mq. I terreni che per dimensione, forma o per altri impedimenti non possono essere edificati sono detti "reliquati" e il criterio per eseguirne la stima viene individuato in funzione delle possibili interazioni con fabbricati o aree adiacenti. Nel caso in esame occorre considerare che il terreno oggetto di stima è adiacente a un capannone industriale e si trova all'interno della recinzione che racchiude lo stesso, pertanto nel valutare le possibili interazioni con esso si giunge alle seguenti conclusioni:

1. il terreno può consentire l'ampliamento del fabbricato adiacente in quanto determina l'aumento della volumetria edificabile;
2. il terreno aumenta la comodità del fabbricato adiacente in quanto consente l'accesso laterale al capannone (si osserva che il capannone possiede già un ingresso che si affaccia sul terreno in esame come evidenziato nella foto n. 3 dell'Allegato 3).
3. Il terreno inoltre possiede un potenziale valore complementare anche per un altro immobile ad esso adiacente e cioè il terreno con cui confina sul lato ovest (individuato dalla particella 120). Il terreno oggetto di stima può infatti fornire a tale proprietà un comodo accesso dalla strada principale in quanto mette in collegamento diretto la strada con il terreno censito alla particella 120.

Alla luce di tali osservazioni è stata condotta la stima dell'immobile considerando le varie possibilità di utilizzo dell'area. Il più probabile valore di mercato del bene deriva dalla media dei valori di stima così ottenuti.

1. Aumento possibilità edificatorie dell'edificio adiacente

Quando un reliquato aumenta le possibilità edificatorie di un edificio adiacente il suo valore viene determinato in base all'aspetto economico del **valore di trasformazione** in misura pari alla differenza tra il valore di mercato del nuovo prodotto edilizio realizzabile e il costo per la sua costruzione:

$$V = V_{\text{mtf}} - K$$



dove

V = valore del reliquato

V_{mrf} = valore di mercato del nuovo edificato

K = costo di costruzione

Nel caso in esame la particella 291 consente un ampliamento dell'edificio adiacente di 132 mq e un aumento della superficie commerciale dell'immobile corrispondente a 152 mq. Dall'esame delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI e dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari della zona risulta che il valore unitario medio degli edifici della zona è di 560 €/mq, pertanto

$$V_{mrf} = 560 \text{ €/mq} \times 152 \text{ mq} = 85120 \text{ €}$$

Il costo di costruzione per un capannone industriale di piccole dimensioni è di circa 500 €/mq, per cui

$$K = 500 \text{ €/mq} \times 152 \text{ mq} = 76000 \text{ €}$$

$$V = V_{mrf} - K = 85120 - 76000 = 9120 \text{ €}$$

2. Miglioramento dei comodi di un fabbricato adiacente

Quando un reliquato migliora i comodi di un fabbricato adiacente, ad esempio incrementando il verde privato, lo spazio per il parcheggio, consentendo l'accesso da un'altra via ecc. il criterio di stima adottato per valutare lo stesso reliquato è quello del **valore complementare**, che si esegue applicando la formula seguente:

$$V = V_A - V_B$$

dove

V_A = valore del fabbricato adiacente con annesso il reliquato

V_B = valore dello stesso fabbricato senza il reliquato

Nel caso in esame

$$V_A = [1761 + (330 \times 0,10)] \text{ mq} \times 560 \text{ €/mq} = 1004640 \text{ €}$$

$$V_B = 1761 \text{ mq} \times 560 \text{ €/mq} = 986160 \text{ €}$$

$$V = V_A - V_B = 1004640 \text{ €} - 986160 \text{ €} = 18480 \text{ €}$$



3. Valore complementare della particella per terreno confinante

Considerando il valore complementare che la particella 291 possiede per il terreno confinante (particella 120), si ottiene:

$$V_A = (7250 \text{ mq} + 330 \text{ mq}) \times 55 \text{ €/mq} = 416900$$

$$V_B = 7250 \text{ mq} \times 46^* \text{ €/mq} = 333500 \text{ €}$$

$$V = V_A - V_B = 416900 \text{ €} - 333500 \text{ €} = 83400 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima è dato dalla media dei valori sopra determinati:

$$V = (9120 \text{ €} + 18480 \text{ €} + 83400 \text{ €}) / 3 = 37000 \text{ €}$$

B. Stima del terreno censito alla particella 338

Il terreno individuato dalla particella 338 corrisponde a un'area di 390 mq che si trova al limite del piazzale antistante il capannone presente nella proprietà limitrofa. Non vi sono recinzioni o altro tipo di separazione tra le due proprietà anzi entrambe sono all'interno di una recinzione metallica come se fossero un corpo unico. Il terreno a causa delle ridotte dimensioni non ha autonomamente possibilità edificatorie tuttavia, come nel caso della particella 291, assume valore in rapporto ai vantaggi che comporta ai lotti adiacenti.

Pertanto, anche per la particella 338 è stata condotta la stima dell'immobile considerando le varie possibilità di utilizzo dell'area. Il più probabile valore di mercato dell'area deriva dalla media dei valori di stima così ottenuti.

1. Aumento volumetria edificabile dei lotti confinanti

La presenza dell'area in esame aumenta la volumetria edificabile dei lotti confinanti e in base alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, permette l'edificazione di ulteriori 156 mq di superficie, con un valore totale di superficie commerciale pari a 179,4 mq. Applicando il criterio del **valore di trasformazione** si ottiene

$$V_{mf} = 560 \text{ €/mq} \times 179,4 \text{ mq} = 100464 \text{ €}$$

* valore derivante dal valore unitario medio dei terreni simili della stessa zona a cui è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10% perché il terreno non è sulla strada principale e un ulteriore coefficiente di riduzione del 10% perché il terreno non possiede un accesso diretto dalla strada.



$$K = 500 \text{ €/mq} \times 179,4 \text{ mq} = 89700 \text{ €}$$

$$V = V_{mf} - K = 10764 \text{ €}$$

2. Miglioramento dei comodi di un fabbricato adiacente

Quando un reliquato migliora i comodi di un fabbricato adiacente, come nel caso in esame in cui il terreno oggetto di stima aumenta lo spazio antistante il capannone permettendo una maggiore disponibilità di spazio per le manovre e per il deposito di materiale di vario genere (come già viene utilizzato), il criterio di stima adottato per valutare il reliquato è quello del **valore complementare**, che si esegue applicando la formula seguente:

$$V = V_A - V_B$$

dove

V_A = valore del fabbricato adiacente con annesso il reliquato

V_B = valore dello stesso fabbricato senza il reliquato

Nel caso in esame

$$V_A = [1761 + (390 \times 0,10)] \times 560 = 1008000 \text{ €}$$

$$V_B = 1761 \text{ mq} \times 560 \text{ €/mq} = 986160 \text{ €}$$

$$V = V_A - V_B = 1008000 \text{ €} - 986160 \text{ €} = 21840 \text{ €}$$

Dalla media dei due valori ottenuti si ottiene il valore dell'immobile

$$V = (10764 \text{ €} + 21840 \text{ €}) / 2 = 16302 \text{ €}$$

C. Stima del terreno censito alla particella 339

La particella 339 individua un appezzamento di terreno di 2463 mq che si estende a forma di U intorno a un'altra proprietà sulla quale si trova una villetta, che alla data del sopralluogo effettuato dal CTU si presentava in stato di abbandono. Il terreno oggetto di stima non può essere edificato in quanto per via della sua forma non si possono rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Inoltre occorre osservare che per accedere al terreno bisogna attraversare le proprietà limitrofe. Pertanto, come nei casi precedenti, il terreno non possiede autonomamente un valore proprio ma dipende dalla complementarità con i lotti confinanti. Di conseguenza anche la stima della particella 339 viene condotta analizzando i possibili utilizzi del bene in funzione dei lotti adiacenti. Il più probabile valore di mercato dell'area deriva dalla media dei valori di stima così ottenuti.

1. Aumento volumetria edificabile dei lotti confinanti

Il terreno in esame aumenta la volumetria edificabile dei lotti adiacenti e, in base alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, permette l'edificazione di ulteriori 985,20 mq di superficie. Applicando il criterio del **valore di trasformazione** si ottiene

$$V_{mf} = 560 \text{ €/mq} \times 985,20 \text{ mq} = 551712 \text{ €}$$

$$K = 500 \text{ €/mq} \times 985,20 \text{ mq} = 492600 \text{ €}$$

$$V = V_{mf} - K = 59112 \text{ €}$$

2. Miglioramento dei comodi di un fabbricato adiacente

Il terreno può essere utilizzato come area di pertinenza della villetta (giardino o cortile) e sarà valutato in base al suo valore complementare rispetto all'abitazione applicando la formula seguente:

$$V = V_A - V_B$$

dove

V_A = valore del fabbricato adiacente con annesso il terreno

V_B = valore dello stesso fabbricato senza il reliquato

In base alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI il valore di mercato degli immobili per civile abitazione della zona varia da un minimo di 900 €/mq a un massimo di 1300 €/mq, con un valore unitario medio pari a 1100 €/mq.

Il calcolo della superficie commerciale del terreno considerato come pertinenza dell'unità immobiliare adiacente viene calcolato secondo le disposizioni dell'allegato C del DPR n. 138/1998.

Pertanto si giunge ai seguenti risultati:

$$V_A = [324 \text{ mq} + 178,86 \text{ mq}] \times 1100 = 553146 \text{ €}$$

$$V_B = 324 \text{ mq} \times 1100 \text{ €/mq} = 356400 \text{ €}$$

$$V = V_A - V_B = 553146 \text{ €} - 356400 \text{ €} = 196746 \text{ €}$$

Occorre osservare che il fabbricato potrebbe essere adibito a uso uffici, trovandosi in una zona destinata ad attività produttive e commerciali, e in tal caso le quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI indicano che il valore di mercato degli immobili per attività terziarie della zona varia da un minimo di 950 €/mq a un massimo di 1350 €/mq, con un valore unitario medio pari a 1150 €/mq. La superficie commerciale del terreno considerato come pertinenza di un'unità immobiliare a destinazione terziaria viene computata nella misura del 10% (allegato C del DPR n. 138/1998). Pertanto



$$V_A = [324 \text{ mq} + 2463 \times 0,1 \text{ mq}] \times 1150 = 655845 \text{ €}$$

$$V_B = 324 \text{ mq} \times 1150 \text{ €/mq} = 372600 \text{ €}$$

$$V = V_A - V_B = 655845 \text{ €} - 372600 \text{ €} = 283245 \text{ €}$$

Dalla media dei tre valori ottenuti si ottiene il valore dell'immobile

$$V = (59112 \text{ €} + 196746 \text{ €} + 283245 \text{ €}) / 3 = 179701 \text{ €}$$

3.5 QUESITO N°5: suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

I beni oggetto di procedura esecutiva sono tre terreni indipendenti l'uno dall'altro e pertanto si ritiene che sia opportuno provvedere alla vendita in lotti separati anche in virtù del fatto che il valore di ogni lotto è strettamente correlato ai vantaggi che apporta alle proprietà confinanti.

Si suggerisce, pertanto, la seguente ripartizione:

Lotto 1:	Terreno foglio 6 part. 291	Valore: 37000 €
Lotto 2:	Terreno foglio 6 part. 338	Valore: 16302 €
Lotto 3:	Terreno foglio 6 part. 339	Valore: 179701 €

3.6 QUESITO N°6: indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

L'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima sarà assoggettato a IVA.

3.7 QUESITO N°7: redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;**
- Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.**



IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 291	
Descrizione	Terreno incolto di forma pressoché rettangolare che copre un'area di 330 mq e che si estende lungo un fianco di un capannone industriale.
Identificazione catastale	Catasto Terreni Comune di Rende, Foglio 6 Particella 291 , seminativo arborato, classe 1, superficie ha 0.03.30, reddito dominicale Euro 1,79, reddito agrario Euro 0,68. Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED].
Limitazioni legali	<p>1. Trascrizione del 05/06/2007 R.P. 14529 R.G. 22088. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 31967/12396 del 30/052007. Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.</p> <p>2. Trascrizione del 24/04/2014 Registro Particolare 8290 Registro Generale 10554. Pubblico ufficiale Tribunale Civile repertorio 672 del 11/04/2014. Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>La particella 291 ha avuto origine dalla <u>particella 123</u>, sulla quale gravano le seguenti formalità:</p> <p>1. Trascrizione del 19/12/1995 Registro Particolare 24345 Registro Generale 29444. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 5632 del 15/12/1995. Atto tra vivi – DIVISIONE A STRALCIO.</p> <p>2. Iscrizione del 24/02/1999 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3894. Pubblico ufficiale Tribunale – repertorio 1261/91 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p> <p>3. Iscrizione del 24/02/1999 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3895. Pubblico ufficiale Corte d'appello – repertorio 347/95 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p> <p>La particella 123, a sua volta, ha avuto origine dalla <u>particella 19</u>, sulla quale gravano le seguenti formalità:</p> <p>1. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 217 Registro Generale 2589. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p> <p>2. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 218 Registro Generale 2590. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA</p> <p>3. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 219 Registro Generale 2591. Pubblico ufficiale Corte d'appello - repertorio 347 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p>



	<p>4. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2592. Pubblico ufficiale Corte d'appello - repertorio 347 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p> <p>5. Trascrizione del 02/11/1996 - Registro Particolare 19248 Registro Generale 23351. Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario - repertorio 0 del 28/09/1996. Atto giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>6. Trascrizione del 17/11/1997 - Registro Particolare 19435 Registro Generale 23941. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 143 del 12/08/1997. Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>7. Trascrizione del 06/06/2007 Registro Particolare 14651 Registro Generale 22230. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 31964/12393 del 30/05/2007. Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.</p>
IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 338	
Descrizione	Terreno di 390 mq di forma irregolare e allungata in parte coperto da una pavimentazione in cemento e su cui è presente una cabina di trasformazione di energia elettrica.
Identificazione catastale	Catasto Terreni Comune di Rende, Foglio 6 Particella 338 , seminativo arborato, classe 1, superficie ha 0.03.90, reddito dominicale Euro 2,11, reddito agrario Euro 0,81. Intestato a [REDACTED], con sede in [REDACTED].
Limitazioni legali	<p>1. Trascrizione del 05/06/2007 R.P. 14529 R.G. 22088. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 31967/12396 del 30/05/2007. Atto tra vivi - COMPRAVENDITA.</p> <p>2. Trascrizione del 24/04/2014 Registro Particolare 8290 Registro Generale 10554. Pubblico ufficiale Tribunale Civile repertorio 672 del 11/04/2014. Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>La particella 338 ha avuto origine dalla particella 298, che a sua volta ha avuto origine dalla <u>particella 124</u>, sulla quale gravano le seguenti formalità:</p> <p>1. Trascrizione del 19/12/1995 Registro Particolare 24345 Registro Generale 29444. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 5632 del 15/12/1995. Atto tra vivi - DIVISIONE A STRALCIO.</p> <p>2. Iscrizione del 24/02/1999 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3894. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261/91 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p> <p>3. Iscrizione del 24/02/1999 - Registro Particolare 576 Registro Generale</p>



	<p>3895. Pubblico ufficiale Corte d'appello – repertorio 347/95 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.</p> <p>La particella 124, a sua volta, ha avuto origine dalla <u>particella 19</u>, sulla quale gravano le seguenti formalità:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 217 Registro Generale 2589. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.2. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 218 Registro Generale 2590. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 1261 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA3. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 219 Registro Generale 2591. Pubblico ufficiale Corte d'appello - repertorio 347 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.4. Iscrizione del 30/01/1996 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2592. Pubblico ufficiale Corte d'appello – repertorio 347 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.5. Trascrizione del 02/11/1996 - Registro Particolare 19248 Registro Generale 23351. Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario - repertorio 0 del 28/09/1996. Atto giudiziario – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.6. Trascrizione del 17/11/1997 - Registro Particolare 19435 Registro Generale 23941. Pubblico ufficiale Tribunale - repertorio 143 del 12/08/1997. Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.7. Trascrizione del 06/06/2007 Registro Particolare 14651 Registro Generale 22230. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 31964/12393 del 30/05/2007. Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 339	
Descrizione	Terreno di forma irregolare che misura 2463 mq e si estende a forma di U intorno ad un fabbricato di altra proprietà. Il terreno è incolto, ricoperto di vegetazione spontanea, erbacce e sterpaglie e in stato di abbandono.
Identificazione catastale	Catasto Fabbricati Comune di Rende, Foglio 6 Particella 339 Subalterno 1 , area urbana, consistenza 2463 mq, indirizzo Contrada Canello Magdalone n. 20 piano T. Intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED].
Limitazioni legali	<ol style="list-style-type: none">1. Trascrizione del 05/06/2007 R.P. 14529 R.G. 22088. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 31967/12396 del 30/05/2007. Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.2. Trascrizione del 24/04/2014 Registro Particolare 8290 Registro Generale



	<p>10554. Pubblico ufficiale Tribunale Civile repertorio 672 del 11/04/2014. Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>La particella 339 ha avuto origine dalla <u>particella 125</u>, sulla quale gravano le seguenti formalità:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Trascrizione del 19/12/1995 Registro Particolare 24345 Registro Generale 29444. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 5632 del 15/12/1995. Atto tra vivi – DIVISIONE A STRALCIO.2. Iscrizione del 24/02/1999 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3894. Pubblico ufficiale Tribunale – repertorio 1261/91 del 07/02/1991. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.3. Iscrizione del 24/02/1999 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3895. Pubblico ufficiale Corte d'appello – repertorio 347/95 del 22/03/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.4. Trascrizione del 12/06/2007 – Registro Particolare 14986 Registro Generale 22935. Pubblico ufficiale Camilleri Stefano repertorio 31965/12394 del 30/05/2007. Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
--	--

Nell'intenzione di aver fornito con la presente relazione, costituita da 25 pagine e 7 allegati, adeguato riscontro ai quesiti posti, il CTU resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e accertamento.

Cosenza, 21/09/2015



Ing. Donatella Katia Messiniti

Donatella Katia Messiniti



N=25800

E=-15000

23-Giu-2015 11:36:42
Prot. n. CS0125295/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: RENDE
Foglio: 6
Richiedente: H

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 291



Foto n. 1 – particella 291



Foto n. 2 – particella 291



Foto n. 3 – particella 291

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 338



Foto n. 4 – particella 338



Foto n. 5 – particella 338



Foto n. 6 – particella 338

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 6 PARTICELLA 339



Foto n. 7 – particella 339



Foto n. 8 – particella 339



Foto n. 9 – particella 339