

---

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

---

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Proc. n° 127/2011 Reg. Esec. "Agos Ducato S.p.A. contro*

---

**IL C.T.U. :**  
**Arch. Gemma Potestio**

INDICE:	pag.	2
PREMESSA	pag.	4
<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>	pag.	7

**Cespite A: Contrada Finocchio (Fg. 76 p.lle 1012,1015,1016,1017,1018)**

Quesito 1:	pag.	9
Quesito 2:	pag.	10
Quesito 3:	pag.	10
Quesito 4:	pag.	10
Quesito 5:	pag.	12
Quesito 6:	pag.	12
Quesito 7:	pag.	12
Quesito 8:	pag.	13
Quesito 9:	pag.	15
Quesito 10:	pag.	15
Quesito 11:	pag.	16
Quesito 12:	pag.	16
Quesito 13:	pag.	16
Quesito 14:	pag.	16/19
Quesito 15:	pag.	16/21

**Cespite B: Acri Contrada Finocchio (Fg. 76 p.lla 1023)**

Quesito 1:	pag.	17
Quesito 2:	pag.	17
Quesito 3:	pag.	17
Quesito 4:	pag.	17
Quesito 5:	pag.	18
Quesito 6:	pag.	18
Quesito 7:	pag.	18
Quesito 8:	pag.	18
Quesito 9:	pag.	18
Quesito 10:	pag.	18
Quesito 11:	pag.	19
Quesito 12:	pag.	19
Quesito 13:	pag.	19
Quesito 14:	pag.	19
Quesito 15 (Quadro Riassuntivo):	pag.	21

**Cespite C: Acri - Via Pastrengo (Fg.85 p.lla 432 sub 18,67)**

Quesito 1:	pag.	22
Quesito 2:	pag.	23
Quesito 3:	pag.	23
Quesito 4:	pag.	24
Quesito 5:	pag.	27
Quesito 6:	pag.	27
Quesito 7:	pag.	27

Quesito 8: : .....	pag.	27
Quesito 9: : .....	pag.	27
Quesito 10: : .....	pag.	27
Quesito 11: : .....	pag.	27
Quesito 12: : .....	pag.	27
Quesito 13: .....	pag.	28
Quesito 14: .....	pag.	28
Quesito 15 (Quadro Riassuntivo) .....	pag.	30

**Cespite D : Via Padula (Fg.104 p.lla 545 sub 6 graffiata con 548 sub. 4 e 549 sub. 5)**

Quesito 1: .....	pag.	31
Quesito 2: .....	pag.	32
Quesito 3: .....	pag.	32
Quesito 4: .....	pag.	32
Quesito 5: : .....	pag.	34
Quesito 6: : .....	pag.	34
Quesito 7: : .....	pag.	35
Quesito 8: : .....	pag.	35
Quesito 9: : .....	pag.	36
Quesito 10: : .....	pag.	36
Quesito 11: : .....	pag.	36
Quesito 12: : .....	pag.	36
Quesito 13: .....	pag.	36
Quesito 14: .....	pag.	36
Quesito 15 (Quadro Riassuntivo) .....	pag.	38

CONCLUSIONI .....	pag.	39
-------------------	------	----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag.	42
----------------------------	------	----

ELENCO ALLEGATI	pag.	61
-----------------	------	----

---

## PREMESSA

---

Premesso che:

- con Provvedimento del 23/02/2012, a firma della Dott.ssa Francesca Coggiamani, la sottoscritta arch. Gemma Potestio è stata nominata C.T.U. nell'ambito Proc. n. 127/2011 Reg. Esec. "Agos Ducato S.p.A. contro

- il G.E., in occasione del giuramento svoltosi in data **05/06/2012**, le ha chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi d acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti alla G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni la cui 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 indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 308 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 millimetri 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 caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio); alla distanza dal centro di città e dalle principali vie di collegamento 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 identificati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni e l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 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 urbanistico- edilizia, l'esperto, dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al cambiato disposto degli art. 46, quinto comma del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e 40, sesto comma della L.28/02/1985, n.47;
- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice Esecutore) all'identificazione di nuovi confini e 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 di 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. 03/06/1940 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 essa ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene . In difetto di titolo dell' occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (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 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 provvedimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi

occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

- 15) 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 di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti 1) e 14).

Il giudice dispone inoltre che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod.proc.civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- 3) invii nello stesso termine, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni dalla prima udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che non nessuna nota gli è pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copie del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatizzata");
- 8) segnali tempestivamente al giudice ( o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

I beni oggetto di pignoramento, di titolarità dei sigg.ri \_\_\_\_\_ sono ubicati nel Comune di Acri in provincia di Cosenza.

Sono distinti rispettivamente come segue:

### **Cespite A)**

Terreni censiti nel N.C.T. rispettivamente :

- Foglio 76 particella 1012, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00.51
- Foglio 76 particella 1015, qualità bosco ceduo classe 2, di are 53.30
- Foglio 76 particella 1016, qualità bosco ceduo classe 2, di are 01.15
- Foglio 76 particella 1017, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00.23
- Foglio 76 particella 1018, qualità bosco ceduo classe 2, di are 03.77

Si precisa che le particelle 115-116 e 1017-1018 sono derivate, rispettivamente, dalle particelle **1013 (are 54.45)** e **1022 (are 04.00)**, riportate nel pignoramento in causa e oggi soppresse, giusto variazione catastale del 19/12/2012 n. 320688 effettuata previa autorizzazione del G.E.

### **Cespite B)**

Terreno censito nel N.C.T. Foglio 76 particella 1023, qualità bosco ceduo classe 2, di are 42.93

### **Cespite C)**

- Abitazione di tipo economico (A/3), consistenza 5,5 vani, sita in Via Pastrengo, scala C, interno 4, piano 2, censita nel N.C.E.U. Foglio 85 particella 432 sub. 67
- Garage (C/6), consistenza 18mq, sito in Via Pastrengo piano terra., censito nel N.C.E.U. Foglio 85 particella 432 sub 18.

### **Cespite D)**

Abitazione di tipo ultrapolare (A/5), consistenza 3 vani, sita in Via Vincenzo Padula, piano 1 censita nel N.C.E.U. Foglio 104 particella 545 sub. 6 graffiata con particelle 548 sub. 4 e particella 549 sub. 5 derivata dalla variazione catastale, eseguita previa autorizzazione del G.E., che ha comportato la soppressione e fusione delle due unità riportate nel pignoramento censite nel N.C.E.U. nel Foglio 104 particella 545 sub. 2 e 548 sub 2 graffiata con la 549 sub 4.

In assolvimento al mandato conferitole, per ciascuno dei beni si sono verificate le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari riportate nella certificazione notarile, redatta dal Notaio Luigi De Santis di Cosenza, depositata agli atti in data 13/07/2011.

In particolare:

- si è accertata la sussistenza della trascrizione dei titoli di provenienza in favore dei debitori e, limitatamente ai beni acquisiti per successione ereditaria, del dante causa;
- si è acquisita copia conforme dei citati titoli presso il Notaio rogante e l'Archivio Notarile di Cosenza previo conseguimento, in alcuni casi, degli estremi degli stessi presso la sede dell'Archivio di Stato;
- si è segnalata, al G.E. e al creditore pignorante, la documentazione mancante e la non corrispondenza tra il diritto di spettanza dei debitori e quello oggetto di pignoramento, limitatamente ad alcuni dei beni pignorati,
- si è accertata la sussistenza delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estese oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto (21/04/2011) e fino alla data di trascrizione dei titoli di provenienza,
- si è accertata la sussistenza di vincoli, di varia natura, e l'eventuale inopponibilità degli stessi al futuro aggiudicatario.

Sono state, inoltre, svolte ulteriori ricerche e/o indagini presso i seguenti Uffici e/o Enti:

- **Agenzia del Territorio** al fine di acquisire gli estratti di mappa, le visure storiche, le planimetrie catastali e le schede inerenti l'accertamento della proprietà immobiliare nonché di eseguire le dovute variazioni e/o aggiornamenti catastali necessari come richiesto dal G.E.
- **Ufficio del Registro** per accertare l'esistenza di contratti di locazione, comodato o simili;
- **Uffici Comunali (L.L.P.P., urbanistica, anagrafe)** al fine di accertare la sussistenza degli allacci alle reti dei sotto-servizi nonché di acquisire i dati sulla destinazione urbanistica dell'area e i vincoli esistenti, gli elaborati a corredo dei titoli abilitativi e/o sanatori rilasciati, i certificati di residenza storici e dello stato di famiglia;
- **Corpo Forestale dello Stato (Comando Provinciale, Organo di Controllo Acri) e Regione Calabria – Dipartimento Agricoltura Foreste e Forestazione** al fine di acquisire informazioni sull'esistenza di vincoli, sulle essenze presenti in sito e sullo stato di copertura del suolo nonché sugli eventuali interventi di trasformazione effettuati sugli stessi (*tagli, reimpianti, mutamento di destinazione d'uso attuata con realizzazione di opere costruttive, ecc.*);
- **Distaccamento Progettazione lavori ed Autorizzazioni di Cosenza della Società ENEL Distribuzione S.p.A.** per acquisire informazioni in merito alla costituzione di servitù;
- **ATERP- Cosenza** al fine di acquisire i costi di costruzione applicati per l'edilizia economica e popolare;
- **Agenzie Immobiliari** al fine di acquisire le quotazioni di mercato di immobili di analoga destinazione d'uso, caratteristiche ed ubicazione di quelli pignorati;

Le citate ricerche si sono protratte nel tempo, con conseguenti ripercussioni sui termini fissati per il deposito della propria C.T.U., per le seguenti ragioni:

- difficoltà riscontrate dal personale dell'Ufficio Agenzia del Territorio nel rinvenire, nell'archivio storico, le schede cartacee dei fabbricati, edificati negli anni 30, non presenti negli archivi informatizzati;
- difficoltà riscontrate dal personale dell'Ufficio urbanistica del comune di Acri nel rinvenire, nei propri archivi, i fascicoli dei progetti e delle sanatorie autorizzate per i diversi corpi di fabbrica nonché nel determinarsi sia su alcune irregolarità riscontrate, dalla sottoscritta, tra i titoli abilitativi rilasciati e gli elaborati grafici a corredo degli stessi che in merito agli oneri di affrancamento dei beni in proprietà superficaria;
- sopravvenute disposizioni normative (*L.R. n. 35 del 10/08/ 2012- BUR n. 15 del 16 agosto 2012*) che hanno comportato la parziale modifica delle prescrizioni vigenti sui beni;
- tempi necessari ai Responsabili dei diversi enti/uffici consultati per evadere le istanze inoltrate;

A tutto ciò si sono, inoltre, aggiunte:

- le difficoltà di accesso ai beni, per il comportamento ostruzionistico dei debitori, che ha comportato, in alcuni casi, il ricorso alle forze dell'ordine, previo accordo con le stesse in base alla loro disponibilità,
- le difficoltà nel reperimento degli indirizzi dei comproprietari, di alcuni dei beni pignorati, estranei alla procedura in corso e, a tutt'oggi, contumaci,
- la necessità del rispetto dei tempi previsti per legge (almeno 15gg di preavviso) per la comunicazione dei sopralluoghi,
- problematiche di ordine giuridico (*validità dei vincoli contenuti nelle convenzioni e sulla eventuale inopponibilità degli stessi al futuro aggiudicatario,*) che hanno comportato la necessità di un supporto del G.E.

---

## Beni costituenti il Cespite A

---

### QUESITO I

Trattasi di più terreni, di superficie complessiva di 5.896mq, identificati nel N.C.T. (*All.to B.1b*) rispettivamente come segue:

- Foglio 76 particella 1012, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00.51 (*All.to B. 4a*);
- Foglio 76 particella 1015, qualità bosco ceduo classe 2, di are 53.30 (*All.to B. 4e*);
- Foglio 76 particella 1016, qualità bosco ceduo classe 2, di are 01.15 (*All.to B. 4f*);
- Foglio 76 particella 1017, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00.23 (*All.to B. 4g*);
- Foglio 76 particella 1018, qualità bosco ceduo classe 2, di are 03.77 (*All.to B. 4h*).

In particolare:

- le particelle 115-116 nonché 1017-1018, sono derivate, rispettivamente, dalle originarie particelle 1013 (di are 54.45) e 1022 (di are 04.00) (*All.to B.4.b, B.4.c*), riportate nel pignoramento in causa e oggi soppresse giusto frazionamento del 19/12/2012 n. 320688 (*All.to B.3*).
- le particelle 1013 e 1022 e la 1012 sono derivate, a loro volta, dall'originaria particella 100 (*provvisoria 7f*) di ha 1.20.80 ed in particolare la particella 1012 (*provvisoria 100 b di are 0.51*) e la particella 1013 (*provvisoria 100 c di are 54.45*) giusto frazionamento del 12/08/99, rinviato alla presentazione della domanda di voltura (L.679/69) ed approvato il 24/11/99, mentre la particella 1022 (*provvisoria 1011 b di are 4.00*) dalla particella 1011 di are 65.84, già particella 100, giusto frazionamenti del 12/8/99 e del 08/09/99, entrambi rinviati alla presentazione della domanda di voltura (L.679/69) ed approvati rispettivamente il 24/11/99 e il 13/07/2001 (*All.to B.2.a, B.2.b*).

Analogamente a quanto riportato nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile, i beni risultano di titolarità di entrambi i debitori che ne hanno acquisito la piena proprietà, nelle quote di diritto pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno,

Di fatto, la particella 100 (*provvisoria 7-g*), originariamente di proprietà delle sigg.re

è pervenuta ai due debitori, nelle quote di proprietà su indicate, a seguito di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio De Vincenti Maria, del 26/03/1988 n. Rep. 14047, trascritto (*All.to C.1*) e non sono stati rinvenuti, a tutt'oggi, atti successivi aventi per oggetto il trasferimento, a terzi, della proprietà delle particelle pignorate da essa derivate.

La sottoscritta intende precisare che nel citato atto, parte integrante di Atto di Cessione di Immobile per rilascio di Fondo e di Compravendita riguardante anche il trasferimento della proprietà di ulteriori appezzamenti di terreno ad altri acquirenti, veniva specificato che:

- gli esecutati acquistavano la particella 100 derivata dal fondo rustico, sito in Contrada Finocchio censito alla partita 11679 foglio 76, giusto tipo di frazionamento n.18/88 costituente parte integrante dell'atto come allegato A;
- il bene era pervenuto alle alienanti a seguito di Successione legittima del rispettivo coniuge e genitore, (*den.103-Vol.105-Ufficio del Registro di Acri*)
- le venditrici, gli acquirenti e i loro aventi causa a qualsiasi titolo, avranno diritto di passaggio sull'esistente strada privata, in terra battuta, che attraversa dapprima l'appezzamento di terreno compravenduto ai due esecutati e poi corre sul confine tra quest'ultimo e la restante proprietà della parte venditrice (particella 7) e attraversa l'appezzamento di terreno contraddistinto dalla particella 99 (*provvisoria 7d*) fino a raggiungere il confine con l'appezzamento contraddistinto dalle particelle 102 (*provvisoria 6a*) e 103 (*provvisoria 7e*).
- le venditrici e i loro aventi causa avranno comunque diritto di passaggio su tutte le altre stradelle che esistono nei terreni trasferiti con il presente atto.

## QUESITO 2

Sulla base della documentazione presente agli atti, nonché delle ricerche effettuate personalmente presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza, i beni in questione risultano liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del presente Pignoramento immobiliare, trascritto il 28/04/2011 ai nn°. 12334 R.G. e 8389 R.P., in favore di AGOS DUCATO S.P.A. (*All.to D.9*).

La sottoscritta intende, inoltre, precisare che è stata rinvenuta la Trascrizione del 16/08/89 (n. Reg. Part 206809, n. Reg. Gen. 21419 (*All.to D.6*) dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, a rogito del Notaio De Vincenti Maria del 10/08/89, contro i due debitori e a favore del comune di Acri, gravante su porzione della particella 100 (*coincidente in parte con le originarie particelle 1013 e 1022*) che, in base al vincolo di azionamento fissato nelle zone agricole E, dal PRG approvato in data 07/04/1987, rimaneva asservita all'edificazione di un fabbricato rurale per il quale veniva rilasciato, in data 10/07/89, l'assenso preliminare n. 5985 del Comune e, in data 9/8/1989, il nulla osta n. prot. 14175 del Genio Civile.

La circostanza che il fabbricato è stato costruito in difformità al titolo abilitativo (*variazione della localizzazione che incide sul regime delle distanze imposte dalle N.T.A. del P.R.G.*) fa sì che, ad oggi, l'Atto debba ritenersi inopponibile al futuro aggiudicatario.

## QUESITO 3

Al fine di consentire la corretta identificazione dei beni è stata acquisita, presso l'Ufficio competente dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, la mappa censuaria (*All.to B.1*), e i frazionamenti dai quali sono derivati (*All.ti B.2a, B.2.b*).

Nelle date del 14/06/2012, 30/07/2012, 11/09/2012, 24/10/2012, 06/12/2012, 16/01/2013, sono state trasmesse istanze (*All.ti E.1*), all'Ufficio urbanistica del Comune di Acri, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie sui beni, ivi inclusa la destinazione urbanistica e le prescrizioni in essi vigenti (*con riferimento anche agli interventi consentiti*). In risposta alle summenzionate istanze, il Responsabile del settore ha emesso le tre note n. 8664 del 13/07/2012, n.16634 del 06/11/2012 e n.20693 del 17/12/2012 (*All.ti E.2, E.3, E.4*).

## QUESITO 4

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi ricognitivi dell'area nonché l'accesso ai beni, come da verbali emessi in data 13/09/2012 e 15/11/2012 (*All.ti A.5, A.6*), rinvenendo quanto segue.

I beni sono ubicati in Contrada Finocchio, a nord-est del Comune di Acri, in una zona agricola in parte edificata che presenta, nel raggio di azione di circa 1-1,5 Km, un supermercato e vari negozi al dettaglio (*articoli per la casa, materiali edili*).

L'area dista:

- circa 5,50 Km dai nuclei residenziali del centro del paese,
- circa 44,50 Km dal centro del capoluogo di provincia;
- circa 42,00 Km e 28,00 Km rispettivamente dai bivi Cosenza-sud e Montalto Uffugo dell'autostrada A3 Cosenza - Reggio Calabria;
- circa 42,00 Km e 64,00 Km rispettivamente dalle stazioni ferrovie di Cosenza e Paola,
- circa 106,00 Km, 125,00 Km e 232,00 Km rispettivamente dall'aeroporto di Lamezia Terme, di Crotone e di Reggio Calabria;
- circa 40,00 Km, 134,00 Km e 156,00 Km rispettivamente dai porti turistici calabresi di Sibari, di Vibo Valentia e di Tropea nonché a 30,00 Km e a 182,00 Km dal Porto di Corigliano e di Gioia Tauro

L'area è raggiungibile da una strada in terra battuta, dislocata a circa 350m dall'arteria principale (Tratto S.P. 184 Acri- San Giacomo Corigliano), ed è allacciata, solo in parte, alle reti dei servizi (*reti idriche, fognarie, elettriche, ecc*) che corrono lungo quest'ultima.

Di fatto, lungo la citata strada (*identificata in parte dai sub 1117 e 1116 derivati dal frazionamento delle originarie particelle 1012 e 1013*) e all'interno di uno dei beni pignorati (*particella 1115*)

corrono la linea elettrica a bassa tensione, in cavo aereo su cordino di acciaio ed interrata, nonché quella idrica entrambe a servizio delle utenze private mentre lo smaltimento fognario avviene mediante fossa biologica.

I terreni sono, solo in parte, contigui fra loro e sono dislocati a quota differenti.

In particolare il terreno censito con la particella 1115, di forma irregolare, è lambito ad est dalla citata strada, dalla quale ha accesso diretto, e confina, sugli altri lati, con terreni di terzi.

Ha un'orografia variabile che è pianeggiante limitatamente alla porzione dislocata ad est, in parte al di sotto della citata strada, e con media acclività nella porzione residua.

L'area pianeggiante è occupata, a ridosso del confine est, da tre corpi di fabbrica contigui, non comunicanti fra loro e con accesso autonomo dall'esterno tramite porta in ferro.

I tre corpi di fabbrica sono destinati, da nord verso sud, a due locali deposito e un locale igienico articolati come da rilievo di seguito allegato (*All.to F.1*).

In particolare:

**LOCALE DEPOSITO** è costituito da un unico vano, di superficie utile pari circa a 11mq e lorda 13.25mq, di altezza media di circa 2,35m.

E' delimitato a sud dalla parete perimetrale del locale contiguo a cui si appoggia e, sui rimanenti tre lati, da pareti in blocchi di cemento ed ha una copertura a tetto, a unica falda, costituita da una struttura portante di travi in legno con sovrastante manto in eternit.

Si presenta allo stato rustico privo, quindi, di qualsiasi trattamento di finitura (*pavimento, intonaco, tinteggiatura*).

**LOCALE DEPOSITO** è costituito da un unico vano, di superficie utile pari circa a 15.70 mq e lorda 20mq, di altezza utile pari a 2.77m.

E' costituito da pareti in blocchi di cemento, solaio in putrelle di ferro e laterizio e sovrastante copertura, a unica falda, rifinita con tegole marsigliesi.

E' illuminato da una finestra in ferro e vetro semplice ed è dotato di camino e di impianto idrico ed elettrico.

E' rifinito internamente con intonaco e con pavimento in materiale ceramico ma versa nel complesso in un mediocre stato di manutenzione e necessita dei seguenti interventi:

- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione degli infissi esterni aventi evidenti difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento e la normale tenuta agli agenti atmosferici;
- ripristino degli intonaci, interni ed esterni, degradati a causa dell'umidità nonché della mancanza di manutenzione ed incuria degli anni;
- revisione del manto di copertura.

**LOCALE IGIENICO** è costituito da unico vano, di superficie utile pari circa a 1,8 mq e lorda di 2.70mq, di altezza media < 2m.

E' delimitato a nord dalla parete perimetrale del locale contiguo a cui si appoggia e, sui rimanenti tre lati, da pareti in blocchi di cemento prive di trattamento di finitura superficiale.

La copertura è a tetto a unica falda costituita da un solaio misto rifinito con manto in marsigliesi.

Si presenta allo stato rustico e rivela fenomeni d'infiltrazioni, connessi al percolamento dalla copertura, nonché un distaccamento parziale della parete da quella dell'edificio a cui si appoggia.

La superficie libera dai citati corpi di fabbrica, identificata catastalmente come bosco ceduo allo stato di fatto presenta solo qualche pianta sporadica circondata da sterpaglie ed erbe infestanti.

Il terreno identificato dalla particella 1118, di forma triangolare, è dislocato a est della summenzionata particella 1115, al di là della strada in terra battuta rispetto alla quale si pone a quota leggermente superiore, e confina sugli altri lati con terreni di terzi.

L'esigua superficie nonché la copertura della stessa, con piante arbustive spontanee, la rende, di fatto, non assimilabile alla destinazione prevista catastalmente.

Il terreno identificato dalla particella 1012, di forma triangolare, è dislocato a circa 100m dai summenzionati terreni ed è accessibile da un sentiero, percorribile solo pedonalmete o con mezzi agricoli di ridotte dimensioni, che si innesta, a nord est, sul tratto in curva della citata strada.

Confina a sud-ovest con il citato sentiero, a nord con altro terreno di proprietà dei debitori corrispondente al successivo cespite B, e sugli altri lati con terreni di proprietà di terzi.

E' catastalmente identificato come bosco ceduo classe 2 ma, di fatto, pur presentando delle alberature di castagno non può essere assimilabile a bosco per la ridotta estensione e il numero di piante presenti.

#### **QUESITO 5**

I dati riportati nel pignoramento differiscono, in parte, da quelli attuali.

Quanto detto dipende dal fatto che, come già premesso nei quesiti precedenti, la sottoscritta ha eseguito una variazione catastale che ha comportato la soppressione delle originarie particelle 1012 e 1013, citate nella trascrizione del pignoramento, e la costituzione ex novo delle particelle 1115,1116,1117 e 1118 corrispondenti a due terreni e a porzioni della strada in terra battuta.

La circostanza che nella trascrizione del pignoramento non è stato riportato l'indirizzo dei beni non costituisce, in sé, fatto rilevante atteso che i tipi mappali acquisiti, allegati al titolo di provenienza nonché derivanti da successi frazionamenti della particella acquistata dai debitori, consentono l'univoca identificazione degli stessi che coincidono con quelli pignorati.

#### **QUESITO 6**

La sottoscritta ha constatato delle difformità fra quanto rinvenuto in sito e quanto riportato nella documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Di fatto sia la strada che lambiva due dei terreni (*originarie p.lle 1013,1022*), graficizzata a mano nella planimetria allegata al titolo di proprietà, che i corpi di fabbrica rinvenuti sul terreno contraddistinto con l'originaria particella 1013, non erano inseriti nell'estratto di mappa.

Di tale circostanza si informava il G.E. al quale veniva richiesta l'autorizzazione a effettuare rispettivamente: il rilievo topografico, l'elaborazione dei dati rilevati con apposito Software dell'Agenzia del Territorio "PREGEO", la redazione TIPO MAPPALE e, limitatamente ai fabbricati, la redazione e presentazione delle schede aggiornate, mediante pratica "Docfa", solo previa conferma, da parte del Responsabile dell'Ufficio urbanistica, della sussistenza della regolarità urbanistico-edilizia degli stessi.

In data 25/10/2012 il G.E. accoglieva la richiesta e autorizzava la sottoscritta ad avvalersi del supporto del geometra per lo svolgimento delle operazioni summenzionate che però, in ragione dell'accertamento della non conformità urbanistica dei corpi di fabbrica, sono state limitate esclusivamente al rilievo topografico e alla redazione del tipo di frazionamento della servitù di passaggio che è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, per l'approvazione e registrazione, e depositato presso il Comune competente ai sensi dell'art.30 comma 5 del D.P.R.06/06/2001 N.380 (ex. Art. 18 L.47/85)

#### **QUESITO 7**

In base a quanto riportato nella nota emessa dal Responsabile del Settore urbanistica del Comune di Acri (**All.to E.2**), ai sensi del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.340 del 07/04/87 e vigente nel comune, i beni ricadono in un'area classificata come zona agricola E3.

All'atto dell'emissione della nota, il Comune non si era ancora dotato del P.S.C. (*strumento urbanistico comunale sostitutivo del vecchio P.R.G*) e pertanto ai sensi dell'art.65 comma 2c della Legge urbanistica Regionale n.19/2002, come modificato dall'art.1, comma 1 della L.R. n.33 del 10/08/ 2011, il Responsabile del Settore dichiarava decadute tutte le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati (*zona A e B e C per le quali*

erano stati approvati piani di lottizzazioni) fatte salve le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati nei quali erano stati approvati piani di attuazione, nonché la definizione di tutte le richieste di attività edilizia, con procedimenti avviati, pervenute sino alla data di vigenza dello stesso (19/06/2011).

Nelle rimanenti zone era possibile intervenire solo ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Attività edilizia in assenza di pianificazione).

Il citato comma dell'art. 65 è stato modificato dall'art. 35 comma 1 della L.R. n. 35 del 10 agosto 2012, (BUR n. 15 del 16 agosto 2012, supplemento straordinario n. 1 del 18 agosto 2012) che dispone che le previsioni del precedente strumento urbanistico permangono anche alle zone D e F mentre alle altre zone viene estesa la destinazione agricola e che la definizione di tutte le richieste di attività edilizia con procedimenti avviati, pervenute ai rispettivi comuni, è fatta salva sino alla data di adozione dello strumento generale (PSC/PSA).

Alla luce di quanto su detto, nella zona in questione l'attività edilizia è disciplinata dall'art.32 della L.U.R. 35 del 10/08/2012 che recita quanto segue:

“Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq/mq di superficie utile.

Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq.

Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni.

Relativamente agli altri parametri vige quanto stabilito dall'art.29 delle N.T.A. del P.R.G. ai sensi del quale :

1) Per le case di abitazione.

Hmax= 7,50m

Distanza dalle strade e dai confine= 15 m

2)Per le altre costruzioni consentite:

Hmax= 9m (salvo costruzioni particolari: serbatoi idrici, silos, gru ecc)

Distanza dalle strade e dai confine= 15 m

Infine va rilevato che ai sensi della Circolare 7/03/2003 n.770 (Note esplicative per l'applicazione della Legge Urbanistica Regionale 16/04/2002 n. 19, pubblicate nel Supplemento straordinario n. 3 al n. 5 del 15/03/ 2003 Parti I e II - Anno XXXIV BUR 21/3/2003 REGIONE CALABRIA):

- i titolari a richiedere la concessione in zona agricola sono tutti i proprietari di terreni ricadenti in tale zona a prescindere dal possesso della qualifica di imprenditori agricoli, essendo per questi ultimi comunque previsto l'esonero dal pagamento dei contributi concessori (1° comma).
- il rilascio di un qualunque permesso di costruire in tale zona, ai sensi dell'art. 56 della Legge, comporterà l'apposizione di un vincolo d'inedificabilità sull'area agricola asservita ed utilizzata per la costruzione che va trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I.
- è prevista la possibilità di asservimento di lotti, non contigui, purché funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima.

## QUESITO 8

A seguito delle prime ricerche svolte presso l'ufficio competente, al fine di accertare l'eventuale conformità urbanistica dei corpi di fabbrica ubicati sul terreno contraddistinto dall'originaria particella 1013, sono stati rinvenuti rispettivamente:

- 1) l'atto unilaterale d'obbligo del 10/08/89, rogato dal Notaio Maria de Vincenzi, stipulato tra i debitori e il Comune di Acri, ai sensi del quale la porzione dell'originaria particella 100, indicata genericamente nella planimetria allegata e coincidente con le particella 1012 e con una

porzione, ad essa contigua, della particella 1013, oggi soppressa, veniva asservita alla costruzione del citato fabbricato (*All.to 5*).

2) Concessione edilizia n. 49 del 12/09/1989 (*All.to E.6a*) rilasciata per la costruzione di un edificio rurale, destinato a deposito agricolo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta=20mq,
- altezza= 3m,
- volume= 60mc;
- distanza dal ciglio stradale e dai confini interni di proprietà= 15 ml.

Il citato titolo, non era allegato agli elaborati progettuali che, previa ulteriore ricerche presso l'archivio comunale, sono stati visionati ed acquisiti solo successivamente (*All.to E.6b*).

Acquisiti i citati elaborati grafici si è constatato che non era rappresentata la strada dislocata ad est e che la distanza del fabbricato da quest'ultima era pari 5,10m, misura che contrastava con i 15m riportati nel titolo edilizio vero e proprio (Concessione Edilizia).

Di tale circostanza si informava il Responsabile del Settore che, con nota del 17/12/201 (*All.to E.4*), chiariva che l'edificio doveva rispettare la distanza di 15m così come indicato nella scheda istruttoria di cui le inoltrava copia a mezzo fax (*All.to E.6.c*).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in sito, sulla scorta degli elaborati acquisiti, nonché della successiva restituzione del rilievo dell'area, la sottoscritta ha constatato, inoltre, quanto segue:

- la concessione edilizia riguarda la costruzione del fabbricato centrale, destinato a deposito agricolo, che è conforme alla stessa sia da un punto di vista planimetrico che di prospetti;
- il fabbricato risulta, però, traslato all'interno dell'area di sedime e la variazione della localizzazione è tale da incidere sul regime delle distanze (dai confini e dalla strada) imposte dalla norma contenuta nello strumento urbanistico vigente all'atto del rilascio della concessione.

Di fatto, invece dei 15 m stabiliti in entrambi i casi dalle N.T.A., il bene è ubicato a una distanza di circa 14,20m dal confine est (strada) e di circa 7,80m dal confine sud.

A sensi dell'art. 32 comma 1 c) del D.P.R. 380/2001, la modifica apportata ai parametri urbanistico-edilizi ovvero alla localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, equivale ad una variante essenziale al progetto approvato e, per essa non sussistono le condizioni per una sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e art.40 comma 6 della L.28/02/1985, n.47.

Relativamente a quanto riportato nella nota del 17/12/2012 del Responsabile del Settore, secondo cui "in caso in cui la distanza dai confini non è stata rispettata, l'eventuale sanatoria dovrà contenere l'assenso del confinante", si ritiene in contrasto, non solo con quanto su detto, ma anche con l'attuale orientamento giuridico.

Di fatto:

- la sanatoria sarebbe possibile nella sola ipotesi di esistenza della duplice conformità (*alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione del fabbricato e al momento della presentazione della domanda*) che, nel caso specifico, non vige se si considera che le N.T.A. del P.R.G. impongono, a tutt'oggi, il rispetto dei 15m di distanza sia dalla strada che dai confini.
- la norma del Codice civile, che disciplina i rapporti tra privati, sarebbe eventualmente derogabile mediante un accordo tra le parti, solo alla condizione che il P.R.G. non disponga misure più restrittive, comenella fattispecie distanze maggiori;
- le norme contenute negli strumenti urbanistici, che stabiliscono le distanze fra le costruzioni e la distanza tra le stesse e il confine, contrariamente a quelle contenute nel codice civile, sono tese non solo a evitare la formazione di intercapedini nocive fra edifici frontistanti ma anche a tutelare il complessivo assetto urbanistico di una data zona e la densità degli edifici in relazione al contesto ambientale.

Ne consegue che una convenzione tra le parti che deroghi alle distanze previste negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi locali è senz'altro invalida, trattandosi di norme che non si

limitano a disciplinare i rapporti tra privati, ma mirano a tutelare anche interessi generali (Cass. 28 settembre 2004, n. 19449).

L'illiceità della convenzione stipulata tra questi non attribuisce, pertanto, nessun diritto ai suoi stipulanti.

La sottoscritta ritiene che l'eventualità di una sanatoria potrebbe profilarsi solo nell'ipotesi di concomitanza delle seguenti condizioni :

- 1) che l'Amministrazione comunale non intimi alcun provvedimento di demolizione prima del trasferimento del bene all'aggiudicatario;
- 2) l'aggiudicatario sia anche proprietario del terreno limitrofo, rispetto al quale non sono state rispettate le distanze oppure, qualora diverso, acquisti dal confinante la fascia di terreno necessaria a garantire il rispetto della distanza.

Poiché, in questa fase, non è possibile fare previsioni non si ritiene plausibile una sanatoria che, qualora consentita dal sopraggiungere di nuove disposizioni, non sarebbe, comunque, conveniente economicamente trattandosi di un fabbricato rurale, vetusto (24 anni) e in stato manutentivo mediocre, il cui valore di mercato risulterebbe pari circa al 50% di quello (comunque basso) relativo ad analoghe costruzioni ex novo a cui andrebbe applicato un ulteriore deprezzamento per la regolarizzare (oneri da corrispondere al comune, spese tecniche per progettazione, ecc).

Gli altri due corpi di fabbrica, dislocati a nord e sud del summenzionato edificio, sono anch'essi realizzati in violazione alla normativa urbanistico-edilizia atteso che:

- sono stati costruiti in assenza di titolo abilitativo in epoca posteriore all'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967 (che estendeva l'obbligo della licenza edilizia -ora permesso di costruire- a tutto il territorio comunale incluse le zone agricole) come confermato, implicitamente, dal fatto che nell'atto di Compravendita del 26/03/1988 non vi è alcun riferimento alla presenza di edifici sull'originaria particella 100 e che i due corpi di fabbrica sono costruiti in appoggio, sui due fronti opposti, del locale deposito autorizzato con concessione edilizia,
- la loro posizione contrasta con le norme dello strumento urbanistico in materia di distanze e, pertanto, analogamente a quanto detto per il primo corpo di fabbrica, non sussistono le condizioni per una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 e del comitato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e art.40 comma 6 della L.28/02/1985, n.47.

#### **QUESITO 9**

Non si ritiene opportuna la vendita in lotto separati in quanto, oltre a comportare un ulteriore polverizzazione del fondo, già frammentato dai precedenti frazionamenti, non consentirebbe una divisione omogenea ai fini dell'appetibilità degli stessi.

Di fatto:

- le due unità immobiliari identificate con le particelle 1116 e 1117 corrispondono a porzioni di strada privata, su cui grava servitù di passaggio a favore dei confinanti, quindi prive di un effettivo valore commerciale;
- le due unità immobiliari identificate con le particelle 1118 e 1022 corrispondono a due terreni la cui forma ed estensione territoriale sono tali da renderli assimilabili, piuttosto, a tare difficilmente utilizzabili a fini produttivi.

La sottoscritta ritiene, invece, più opportuno procedere con una VENDITA UNICA dell'intero Cespite (Sup. compl.=5.896mq) con il successivo Cespite B (Sup. compl= 4.293mq), a esso contiguo e funzionalmente legato, in quanto la superficie complessiva consentirebbe, allo stato di fatto e in assenza di prescrizioni del REU, di individuare il lotto minimo aziendale come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale e definito dal vigente strumento urbanistico.

#### **QUESITO 10**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

### **QUESITO 11**

I due debitori detengono la proprietà dei beni, nelle quote pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, a seguito di Atto di Compravendita del 26/03/1988, quindi antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

All'atto dei sopralluoghi i beni sono risultati liberi e, come specificato nella nota Prot. 2012/47238/1 (*All.to G.1*) emessa dal Coordinatore del front office dell'Ufficio del Registro di Cosenza non risultano, in essere, contratti di locazione o similari stipulati.

### **QUESITO 12**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

### **QUESITO 13**

La sottoscritta intende precisare che quanto riportato all'ultimo punto della nota del 13/07/2012, emessa dal Responsabile del Servizio urbanistica del Comune di Acri, secondo cui i beni non sono gravati da vincoli non corrisponde alla realtà.

Di fatto:

- come specificato nella nota n. Prot. 498 del 24/01/2013 (*All.to G.2*), emessa dal Funzionario del Dipartimento 6 Agricoltura e Foreste e Forestazione della Regione Calabria, i terreni ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 1 R.D. 3267/1923 e le prescrizioni di massima e di Polizia Forestale, attualmente in vigore, impongono l'obbligo della comunicazione degli interventi di trasformazione (*tagli, reimpianti, mutamenti di destinazione d'uso attuati con realizzazione di opere costruttive; ecc*) che, su di essi, si intende mettere in atto;

- i terreni ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1g) D.Lgs.n°42/2004, in quanto boschi, e qualsiasi attività in essi deve essere subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Ente preposto al rilascio del Nulla Osta Paesaggistico-ambientale (*Provincia*).

Relativamente al vincolo di asservimento, disposto con atto unilaterale d'obbligo, alla luce di quanto su evidenziato, dovrà essere cancellato ex art. 586 c.p.c. all'atto del decreto di trasferimento.

La sottoscritta intende, inoltre, precisare che:

- dal titolo di proprietà risulta che sia sull'esistente strada in terra battuta, che attraversa l'appezzamento di terreno e che lambisce in parte le attuali U.I.U. contraddistinte con le particelle 1116 e 1117, che su tutte le stradelle che esistono nei terreni oggetto di trasferimento nel medesimo atto, vi è un diritto di passaggio a favore di terzi proprietari dei terreni contigui;
- all'atto dei sopralluoghi è stata constatata la presenza, lungo la citata strada, nonché nell'attuale particella 1115, di tratti della rete idrica ed elettrica a servizio dell'utenza privata della zona e dei debitori. Relativamente alla rete elettrica, come riferito dal Responsabile del Distaccamento Progettazione lavori ed Autorizzazioni di Cosenza della Società. ENEL Distribuzione S.p.A.; il debitore in qualità di cliente a cui la Società eroga il servizio è tenuto, per contratto, a concedere a favore della Società. la servitù di passaggio delle condutture nonché a garantire l'accesso in caso di lavori di manutenzione.

### **QUESITO 14**

Alla luce della proposta di vendita che contempla l'accorpamento del presente cespite con quello di seguito descritto (B), si rinvia la determinazione del valore complessivo al Quesito 14 riportato a conclusione della descrizione di quest'ultimo (*vedi pag. 19-20*).

### **QUESITO 15: Quadro Riassuntivo**

Alla luce della proposta di formare un unico Lotto con il Cespite B si rinvia al Quesito 15 riportato a conclusione della descrizione di quest'ultimo (*vedi pag. 21*).

---

## Beni costituenti il Cespite B

---

### QUESITO 1:

Trattasi di un terreno, censito nel N.C.T. Foglio 76 particella 1023, qualità bosco ceduo classe 2 di are 42.93 (*All.ti B.1a, B.4d*), derivato dall'originaria particella 1014 di are 46.50, già particella 157 di are 82.70, giusto i frazionamenti del 12/8/99 e del 08/09/99 approvati il 24/11/99 e il 13/07/2001 (*All.ti B.2a, B.2b*).

Analogamente a quanto riportato nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile, è di titolarità di entrambi gli esecutati che ne possiedono la piena proprietà, nelle quote di diritto pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno,

Di fatto, la particella 157 (*provvisoria 7-c*) originariamente delle sigg.re

) è pervenuta ai due debitori, nelle quote di proprietà su indicate, a seguito di Atto di Compravendita, a rogito Notaio De Vincenti Maria, del 07/02/1991 n.Rep.18625 (*All.to C.2*), trascritto presso la Conservatoria dei R.R.LI. di Cosenza il 04/03/1991 ai nn°. 6312 R.G. e 5582 R.P. e non sono stati rinvenuti atti successivi aventi per oggetto il trasferimento, a terzi, della proprietà del bene.

Nel citato atto, avente per oggetto anche la transazione di altri appezzamenti di terreno a terzi estranei alla procedura in corso, veniva specificato che:

- gli esecutati acquistavano la particella derivata dal fondo censito alla Partita 11679 giusto tipo di frazionamento n.3917/91 costituente parte integrante dell'atto come allegato A;
- i beni erano pervenuti alle alienanti a seguito di successione legittima del rispettivo coniuge e genitore, (*den. 103, Vol.105, Uff. del Registro di Acri*);
- l'accesso, pedonale e carrabile, ai terreni oggetto di transazione veniva esercitato dall'esistente strada privata in terra battuta, larga mediamente 5m, il cui percorso era stato stabilito nell'Atto di Compravendita del 26/03/1988 a rogito del medesimo notaio, già menzionato nel quesito 1 relativo ai beni costituenti il cespite A, di cui erano a perfetta conoscenza tutte le parti;
- le venditrici, e i loro aventi causa a qualsiasi titolo, avranno diritto di passaggio, a piedi con mezzi e automezzi, sull'esistente stradella attraverso l'appezzamento di terreno censito con la particella 7 (*provvisoria 7-a*).

### QUESITO 2:

Sulla base della documentazione presente agli atti, nonché delle ricerche effettuate personalmente, il bene risulta libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del presente Pignoramento immobiliare trascritto il 28/04/2011 ai nn°. 12334 R.G. e 8389 R.P. in favore di AGOS DUCATO S.P.A. (*All.to D.9*).

### QUESITO 3

Al fine di consentire la corretta identificazione del bene è stata acquisita, presso l'Ufficio competente dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (*All.to B.1*), la mappa censuaria e i frazionamenti a seguito dei quali lo stesso è derivato. (*All.ti B.2a, B.2.b*).

Nelle date del 14/06/2012, 30/07/2012 e 24/10/2012, sono state, inoltre, trasmesse istanze all'Ufficio urbanistica del Comune di Acri, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie sul bene, ivi inclusa la destinazione urbanistica e le prescrizioni in esso vigenti alle quali il Responsabile del settore ha dato risposta con note n. 8664 del 13/07/2012, n.16634 del 06/11/2012 (*All.ti E.2, E.3*).

### QUESITO 4

La sottoscritta, previo accesso al bene, come da verbale di sopralluogo del 13/09/2012 (*All.to A.5*), riporta quanto segue.

Il terreno è ubicato in Contrada Finocchio a circa 300m dai beni costituenti il cespite A, ai quali è raccordato da un sentiero, percorribile solo pedonalmente o con piccoli mezzi agricoli, che si innesta a nord-ovest del tratto in curva della summenzionata strada in terra battuta, ed è accessibile anche da altro sentiero che lo divide in due porzioni.

Ha una forma pressappoco trapezoidale e confina rispettivamente:

- a nord –est con vallone Finocchio,

- a sud con la scarpata lungo la quale corre il sentiero che lambisce il terreno contraddistinto dalla particella 1012 che fa parte del summenzionato Cespite A;

- est ed ovest con terreni di proprietà di terzi.

E' destinato a bosco, la cui specie prevalente è il castagno con qualche pianta sporadica di quercia, governato a ceduo con tagli saltuari che gli conferiscono una struttura disetanea.

La vegetazione presente in sito non è altro che un neo-sviluppo di polloni (rigenerazione del tronco), conseguenza dei tagli praticati, in passato, sulla superficie boschiva.

Le essenze, di diametri variabili, sono utilizzabili prevalentemente come legna da ardere e sono in parte intaccate da cancri corticali, anche in stato avanzato, che, a causa della disidratazione dei tessuti producono il distacco di lembi di corteccia, la messa a nudo del legno morto sottostante e il disseccamento dei rami e delle foglie.

Al fine di arginare ogni propagazione della malattia, in base alle direttive degli Operatori Forestali consultati, si dovrebbe procedere con il taglio e la rapida eliminazione delle parti di pianta infettate ciò con evidenti ripercussioni sulla redditività del bosco in termini di massa legnosa da rivendere.

#### **QUESITO 5**

La sottoscritta ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento infatti i dati catastali sono gli stessi e, seppure nella trascrizione del pignoramento non è stato riportato l'indirizzo, i tipi mappali acquisiti, allegati ai titoli di provenienza e derivanti da successi frazionamenti della particella originaria, consentono l'univoca identificazione del bene che corrisponde a quello pignorato.

#### **QUESITO 6**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

#### **QUESITO 7**

Il bene ricade in un'area classificata come zona agricola E3, nell'ambito della quale vigono le prescrizioni già riportate per il cespite A.

#### **QUESITO 8**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

#### **QUESITO 9**

La sottoscritta non ritiene opportuna la vendita in lotti separati giacché si avrebbe un ulteriore polverizzazione del fondo, già penalizzato dai precedenti frazionamenti, con conseguente aggravio di spese (*rilievo topografico e frazionamento accatastamento*) non giustificabile se si considera l'attuale destinazione culturale e le limitate potenzialità di trasformazione del terreno.

Come già evidenziato in precedenza, la sottoscritta ritiene, invece, più opportuna la vendita unica del presente Cespite con quello su descritto contraddistinto con la lettera A.

#### **QUESITO 10**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

### **QUESITO 11**

I due debitori detengono la proprietà dei beni, nelle quote pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno a seguito di Atto di Compravendita del 07/02/1991, quindi antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

All'atto del sopralluogo il bene è risultato libero e, come specificato nella nota Prot. 2012/47238/1 (*All.to G.1*) emessa dal Coordinatore del front office dell'Ufficio del Registro di Cosenza non risultano, in essere, contratti di locazione o similari stipulati.

### **QUESITO 12**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

### **QUESITO 13**

Analogamente a quanto già riferito per i beni costituenti il cespite A, il terreno in questione ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 1 R.D. 3267/1923 e dell'art. 142 comma 1g) D.Lgs.n°42/2004 inoltre, come riportato nel titolo di proprietà, sulle stradelle che lambiscono e attraversano il terreno esiste una servitù di passaggio.

### **QUESITO 14**

Ai fini della determinazione del valore di mercato complessivo dei Cespiti A e B, la sottoscritta non ritiene applicabile il procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito. Ciò dipende non solo dallo stato di fatto in cui versano i beni (*in parte incolti e con piantagioni intaccate parzialmente da agenti patogeni*) ma anche della serie di incertezze alle quali ci si troverebbe di fronte (*innovazioni, nuovi metodi di coltivazione e rimboschimento, variabilità dei prezzi dei prodotti legnosi; omissioni casuali o volontarie sui reali prezzi di vendita*) che potrebbero indurre a conclusioni poco attendibili.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite, riferite all'annualità in corso, di beni situati nello stesso intorno zonale e aventi medesima destinazione d'uso di quelli oggetto di stima, la sottoscritta ha svolto un'indagine diretta (operatori privati specializzati nel settore immobiliare, imprese forestali) e al tempo stesso, ha attinto a fonti di natura indiretta.

Un utile riferimento, in tal senso, è stato reperito dalla consultazione delle quotazioni VAM (valori agricoli medi) relative alla specifica Regione Agraria (3) della Provincia di Cosenza che riportano 4.005,00 €/ha (*Valore suolo + soprassuolo*) nel caso dei boschi cedui e 2.056,62€/ha per incolto produttivo (*valore suolo*).

Si è, quindi, compiuta un'assimilazione economica comparativa dei beni di causa a quelli di riferimento e, partendo dai valori medi correnti zionali sono stati applicati i coefficienti correttivi, in termini incrementali e decrementali, in relazione alle effettive condizioni riscontrate.

Relativamente al bene censito catastalmente Fg. 76 p.la 1023 (Cespite B), qualità bosco ceduo di area 42.93, al valore medio su indicato si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento del 10% atteso che

- l'accesso al fondo avviene, esclusivamente, da sentieri percorribili pedonalmente o con mezzi di ridotte dimensioni, che in parte lo attraversano dividendolo in due porzioni e sulle quali gravano servitù di passaggio a favore di terzi,
- l'orografia è accidentata e pertanto la vocazione alla trasformazione è limitata;
- la redditività del terreno è fortemente influenzata, da un lato, dai vincoli di natura idrogeologica e ambientale che gravano sullo stesso e subordinano i possibili interventi di trasformazioni alla preventiva autorizzazione e, dall'altro, dall'attacco di agenti patogeni che richiedono interventi risolutivi che oltre ad avere dei costi nei casi più drastici, come quello del taglio e della bruciatura suggerito dagli agenti forestali consultati, riducono notevolmente la quantità di massa legnosa da poter rivendere.

Alla luce di quanto su detto il più probabile valore di mercato è pari a 1.545,48€.

I due terreni censiti con le particelle 1118 e 1022, di ridotta estensione territoriale e di copertura delle piantagioni, sono assimilabili a incolti produttivi (*tare*) il cui valore commerciale è trascurabile tanto più se si considera che, nella zona, il valore medio di quest'ultimo si aggira intorno a 2056,02€/ha e le superfici degli stessi sono pari rispettivamente a 51mq e 377mq.

Relativamente alle unità immobiliari censiti con le particelle 1016 e 1017, la consistenza e l'effettiva destinazione d'uso (*porzioni di strada su cui grava servitù di passaggio*), li rende assimilabili a tare non fruibile e, pertanto, di per sé prive di un concreto valore commerciale.

Relativamente al terreno censito nel Foglio 76 dalla particella 1015, di are 53,30, seppure in parte incolto, si ritiene di potergli riconoscere una potenziale redditività in ragione rispettivamente:

- delle sue caratteristiche peculiari (*giacitura, geometria, dimensioni, facile accessibilità dalla strada e la presenza di reti dei servizi*);
- della vocazione alla trasformazione sia per le citate caratteristiche, che si prestano a possibili conversioni colturali più remunerative (*seminativo, bosco, vigneto*), che per la vicinanza di abitazioni e di piccole attività commerciali/artigianali che potrebbero lasciar ipotizzare una futura espansione edilizia e quindi una suscettibilità edificatoria dello stesso ad oggi consentita dal lotto minimo garantito dall'accorpamento con gli altri terreni limitrofi.

Ciò detto e considerando che:

- le quotazioni VAM, variabili da un minimo di 2.056,62€/ha, per incolto produttivo, a un massimo di 21.866,13€/ha per i vigneti (*coltura praticata nel terreni contigui quello in esame*), si riferiscono esclusivamente al tipo di coltura praticata prescindendo dalle peculiarità del terreno che, nel caso specifico, costituiscono fattori incrementali del valore ;
- il valore medio di terreni di caratteristiche simili (*ubicazione, giacitura, geometria, servibilità, ecc*) a quello oggetto di stima, scaturito da indagini dirette oscilla tra 2-3€/mq.
- il valore di trasformazione, tenendo conto degli indici di edificabilità consentiti nella zona e del costo complessivo delle opere necessarie alla trasformazione, dovrebbe aggirarsi intorno a 13.250,00€

si ritiene possibile applicare tale valore essendo approssimabile a circa 2,50€/mq che rientra nel ranger scaturito dalle indagini dirette.

La sottoscritta intende, inoltre, precisare che, ai fini valutativi, i corpi di fabbrica rinvenuti in sito, essendo abusivi, non possono essere presi in considerazione se non piuttosto in termini di un possibile deprezzamento del valore su determinato giacché suscettibili di possibili provvedimenti di demolizione motivati dal mancato rispetto delle norme contenute negli strumenti urbanistici e di tutela della salute.

Il deprezzamento, in funzione della cubatura da smaltire e della natura dei materiali, può essere quantizzato pari circa a 4.000€ definiti per interpolazione dei valori derivati dal prezzario regionale vigente e forniti operatori specializzati nel settore.

Ne consegue pertanto che il valore di mercato del terreno, al netto del citato deprezzamento, è pari a 9.250,00€.

Il valore complessivo del lotto sarà pertanto pari a 1.459,62€+€9.250,00= 10.709,62€ e il valore netto finale, determinato a seguito dell'abbattimento forfettario del 15% , per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti , è pari a € 9.103,18.

---

### QUESITO 15: Quadro Riassuntivo –Lotto I (Cespiti Ae B)

---

Piena Proprietà di più terreni di orografia variabile, posti a quota differente e solo in parte contigui fra loro, ubicati nella zona agricola del comune di Acri, alla Contrada Finocchio.

Sono censiti nel N.C.T. rispettivamente come segue :

#### Cespiti A

- Foglio 76 particella 1012, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00.51
- Foglio 76 particella 1015, qualità bosco ceduo classe 2, di are 53.30 con entrostanti tre corpi di fabbrica abusivi per i quali, ad oggi, non sussistono le condizioni di una sanatoria
- Foglio 76 particella 1016, qualità bosco ceduo classe 2, di are 01.15 coincidente con porzione di strada, in terra battuta, su cui grava servitù passaggio a favore dei confinanti;
- Foglio 76 particella 1017, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00.23 coincidente con porzione di strada, in terra battuta, su cui grava servitù passaggio a favore dei confinanti;
- Foglio 76 particella 1018, qualità bosco ceduo classe 2, di are 03.77

#### Cespiti B

Foglio 76 dalla p.lla 1023, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 4293mq.

I beni costituenti il cespiti A sono pervenuti a seguito di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio De Vincenti Maria, del 26/03/1988 (Rep. 14047) trascritto presso la Conservatoria dei R.R.LL. il 26/04/1988 ai nn°. 10029 R.G. e 175365 R.P.

Il bene costituente il cespiti B è pervenuto a seguito di Atto di Compravendita, a rogito Notaio De Vincenti Maria, del 07/02/1991 (Rep.18625) trascritto presso la Conservatoria dei R.R.LL. di Cosenza il 04/03/1991 ai nn°. 6312 R.G. e 5582 R.

Tutti i beni sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del presente Pignoramento immobiliare, e su di essi non risultano, in essere, contratti di locazione o similari stipulati.

**PREZZO BASE: € 9.103,18**

---

## Beni costituenti il Cespite C

---

### QUESITO I

Trattasi rispettivamente di:

- **Abitazione** di tipo economico (A/3), sita al 2 piano di un complesso edilizio ubicato nella zona semicentrale del comune di Acri, e censita nel N.C.E.U. Foglio 85 particella 432 sub. 67 (*All.ti B.6, B.7a, B.8a*).
- **Garage** (C/6), sito al piano terra del summenzionato complesso edilizio, e censito nel N.C.E.U. Foglio 85 particella 432 sub 18 (*All.ti. B.6, B.7b, B.8b*).

I beni, analogamente a quanto riportato nella trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile sono di titolarità di entrambi i debitori ai quali sono pervenuti, nelle quote di proprietà superficaria pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno, dalla [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia, a rogito del Notaio De Vincenti Maria, del 21/10/1988 (Rep. 14792) trascritto il 21/11/1988 ai nn. 26127 R.G. e 188423 R.P. (*All.to C.3*), e non sono stati rinvenuti atti successivi al presente aventi per oggetto il trasferimento, a terzi, della proprietà dei beni.

Da quanto emerge dall' Atto di assegnazione:

- la summenzionata Società Cooperativa aveva realizzato l'intero complesso edilizio, previa cessione, da parte del Comune di Acri, del diritto di superficie sull'area destinata a edilizia economica e popolare, compresa nel Piano Zona formato ai sensi della Legge 167/1962 e s.m.i. nonché Legge 865/71, con Convenzione del 07/06/1985 (*All.to E.7*), redatta dal Notaio Maria De Vincenti di Acri e registrata ad Acri il 24 detti al n. 661 Mod. 1- Vol.90 trascritta a Cosenza il 03/07/19585 ai n. 13554 R.G. e 112779 R.P.
- per il finanziamento della suddetta costruzione la Cooperativa aveva contratto, ai sensi della legge 457/ 1978, con il Credito Fondiario della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con sede in Cosenza Corso Telesio 17, due muti distinti rispettivamente come segue:
  - a) un -mutuo principale (£1.056.000.000) giusto atto condizionato del 19/09/1985 registrato ad Acri il 23/09/85 al n.964, atti di erogazione parziale in data 18/12/1985, 19/06/86, 10/12/1986, 19/06/87, 10/12/87 registrati ad Acri rispettivamente il 30/12/85 n.1351, il 20/06/1986 al n. 628, il 12/12/1986 al n.1042, il 24/06/87 al n. 376 e l'11/12/1987 al n.500, nonché di erogazione a saldo e frazionamento in data 29/04/1988 registrato ad Acri il 4/05/1988 n. 87
  - b) un mutuo integrativo (£ 144.000.000) giusto atto condizionato del 8/06/1988 n. rep 14334, registrato ad Acri il 10/06/1988 al n.122 in corso di erogazione alla stipula del presente atto.
- a garanzia dei predetti mutui venivano concesse due ipoteche, iscritte presso la Conservatoria di Cosenza in data 25/09/1985 nn. 18655 R.G. e 7164 R.P. e in data 21/06/1988 nn. 14492 R.G. e 13496 R.P. (*All.to D.1*), di cui la prima (£3.168.000.000), frazionata con atto dello stesso notaio il 29/04/1988 N. Rep. 14233 registrato ad Acri il 04/05/88 al n.87, e la seconda (£432.000.000) in corso di frazionamento al momento della stipula del presente atto.
- le unità immobiliari venivano trasferite con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive preesistenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano nonché con i proporzionali diritti e oneri di condominio sulle parti comuni del fabbricato, come per legge e quali meglio emergono dal regolamento di condominio e relative tabelle millesimali che gli assegnatari si obbligano a osservare e fare osservare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo;
- restavano comuni a tutti gli assegnatari le sale al piano terra corrispondenti ai sub. 8,11,23, la corte (sub. 79) e, ai soli assegnatari del corpo C in cui ricadono i beni pignorati, la scala C (sub 78) e il sottotetto impraticabile corrispondente ai sub. 70,71,72,73,74,75. (*All.ti. B.7c, B.8c*).
- il valore di ogni singola assegnazione, rappresentante il costo di ciascun appartamento ed accessori, veniva quantificato in £ 65.000.000 di cui £50.000.000 venivano pagati mediante

accollo, da parte di ogni singolo socio, di una quota di pari importo dei due citati mutui concessi alla Cooperativa, alla quale subentravano nella ripartizione delle corrispondenti ipoteche, nonché in tutti gli obblighi, patti, clausole, e condizioni da essa assunti con l'istituto mutuante.

- i mutui in oggetto venivano assistiti dal Contributo Erariale nel pagamento degli interessi, ai sensi della L.457/78, essendo i soci assegnatari in possesso dei requisiti previsti dalla citata legge.

## QUESITO 2

Sulla base della documentazione presente agli atti nonché delle ricerche effettuate personalmente, presso la Conservatoria R.R.I.L di Cosenza, si è rinvenuto quanto segue:

- le quote di mutuo frazionato n. 8799/2503 (*di originarie £44.000*) e n. 10849/0021 (*di originarie £6.000*), spettanti ai debitori in qualità di soci assegnatari dei beni, sono state estinte e quindi è stato dato l'assenso da parte della Banca Carime S.p.A. (*subentrata di diritto alla Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania*) a che le due ipoteche iscritte nei Registri Immobiliari, con note in data 25/09/1985 nn. 18655 R.G. e 7164 R.P. e in data 21/06/1988 nn. 14492 R.G. e 13496 R.P., a carico della Società [redacted] venissero ridotte delle quote di debito capitale complessivamente estinto oltre ai relativi interessi ed accessori e venisse cancellata dai beni costituenti la garanzia della medesima quota spettante ai debitori il tutto come da annotazioni, alle due originarie iscrizioni, a seguito di atti del notaio De Vincenti Maria del 15/02/2006 trascritti rispettivamente il 24/04/2006 ai nn. 13635, 13636 R.G. e 1957,1958 R.P. (*All.ti D.2, D.3*).

Sui beni grava, oltre al presente Pignoramento in favore di AGOS DUCATO S.P.A (*All.ti D.8*);

- **Ipoteca volontaria**, a garanzia di mutuo fondiario di € 55.000,00 concesso ai sensi degli artt. 38 e successivi del D.L.gs 385/93 dal Credito Cooperativo Mediocrati con sede in Montalto Uffugo, con Atto a rogito Notaio De Vincenti Maria del 15/05/2006 (Rep. 46181), iscritta il 17/05/2006 ai nn. 16438 R.G. e 3022 R.P. per € 110.000,00 contro [redacted] per ½, di piena proprietà ciascuno (*All.ti D.8*).

La sottoscritta intende precisare che il mutuo, di durata 15 anni, è stato concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.L. 385/93 e che nel citato atto viene specificato che:

- la parte mutuaria autorizza espressamente la Banca, in deroga all'art. 2911 Cod. Civ., a pignorare anche i beni diversi da quelli concessi in ipoteca indipendentemente dal pignoramento dei beni immobiliari ipotecati (art. 10)
- i mutuari autorizzavano espressamente la banca, in deroga all'art. 190 cod. civ., ad agire in via principale e non sussid D.l. Ispezione Ipotecaria a nome della Società [redacted]

## QUESITO 3

Al fine di consentire la corretta identificazione dei beni, la sottoscritta ha richiesto, all'Ufficio competente dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, la mappa censuaria e constatando che nella stessa non risultava inserito il complesso edilizio, in cui i beni ricadevano, ha richiesto di poter visionare la relativa Busta (mod. 58 partita 4382) presente in archivio.

Acquisita la busta e constatato che la stessa conteneva rilievo con l'elaborazione dei dati, si è richiesta la registrazione del tipo mappale negli archivi informatizzati.

Ha, quindi, provveduto ad acquisire la copia aggiornata della mappa nonché dell'elaborato planimetrico con l'individuazione dei vari sub distinti per piano.

Nelle date del 14/06/2012, 30/07/2012, 11/09/2012 e 24/10/2012 ha, invece, trasmesso istanze all'Ufficio urbanistica del Comune di Acri al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie sui beni, ivi inclusa la destinazione urbanistica dell'area di ubicazione e le prescrizioni in essa vigenti alle quali il Responsabile del settore ha dato risposta con note n. 8664 del 13/07/2012, n.16634 del 06/11/2012 (*All.ti E.2, E.3*).

#### QUESITO 4

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi ricognitivi dell'area nonché l'accesso ai beni in data 04/07/2012, 23/07/2012, 01/08/2012, 10/08/2012, 15/11/2012, come da verbali di seguito allegati (*All.ti A.1, A.2, A.3, A.4, A.6*), rinvenendo quanto segue.

I beni si trovano in Via Raffaele Capalbo (ex Pastrengo), a nord del Comune di Acri, in una zona semicentrale, di espansione edilizia, che dista:

- circa 1,50 Km dai nuclei residenziali del centro del paese,
- circa 40,00 Km dal centro del capoluogo di provincia;
- circa 38,00 Km e 24,00 Km rispettivamente dai bivi Cosenza-sud e Montalto Uffugo dell'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria
- circa 38,00 Km e 60,00 Km rispettivamente dalle stazioni ferrovie di Cosenza e Paola,
- circa 102,00 Km, 131,00 Km e 229,00 Km rispettivamente dall'aeroporto di Lamezia Terme, di Crotone e di Reggio Calabria;
- circa 45,00 Km, 130,00Km e 153,00Km rispettivamente dai porti turistici calabresi di Sibari, di Vibo Valentia e di Tropea nonché a 31,50 Km e a 178,00 Km dal Porto di Corigliano e di Gioia Tauro;

L'area è dotata delle seguenti opere di urbanizzazioni primaria:

- strade a servizio degli insediamenti compresi gli allacci alla viabilità principale,
- spazi necessari per la sosta e parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche dell'insediamento
- aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature;
- allacci alle reti dei servizi (*idriche, fognarie, elettriche per uso domestico, pubblica illuminazione, gas e telefoniche*).

In prossimità dell'area vi sono le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- una scuola dell'obbligo ,
  - una chiesa;
  - due impianti sportivi (*bocciodromo, palazzetto dello sport*)
  - attrezzature sanitarie (*sede aspa, ospedale*)
- nonché due aree a verde di quartiere ed alcuni servizi primari e di pubblica utilità (*ufficio postale, farmacia, negozi al dettaglio*).

All'interno della citata zona, i beni oggetto della procedura ricadono nel lotto, di forma irregolare e moderata acclività, lambito rispettivamente, ad est e a nord, da Via Capalbo, ad ovest, da Via Salvatore Scervini e, a sud, da Via Filippo Maria De Simone .

Il citato lotto ha una superficie di 2.284mq che comprende rispettivamente:

- a) il complesso destinato ad edilizia convenzionata e agevolata (*sup. coperta =756,42mq*) , di forma irregolare, costituito da tre corpi di fabbrica giuntati, articolati ciascuno come segue:
  - piano terra, adibito a portico e garage,
  - primo, secondo e terzo piano adibiti a uso residenziale,
  - sottotetto non abitabile.

- b) area ad uso condominiale sistemata, in parte, a verde e, in parte, bitumata e adibita ad area parcheggi e a viabilità interna.

Il complesso edilizio, dotato di tutti gli impianti (*idrico-fognario, elettrico, telefonico, riscaldamento autonomo a gas, tv, citofonico*), ha una struttura portante costituita da un'intelaiatura in c.a. di pilastri e travi.

I solai, interpiano e di copertura, hanno una struttura mista latero-cementizia.

La scala condominiale, anch'essa in c.a., ha un parapetto a giorno in ferro e gradini e pianerottoli in marmo.

Le pareti di compattatura esterna sono in muratura e sono intonacate, internamente, con malta comune e, esternamente, con malta bastarda.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice.

Nell'ambito del complesso edilizio i beni pignorati ricadono all'interno del corpo C, dislocato all'estremità nord, che comprende gli appartamenti, le autorimesse e il sottotetto non abitabile.

I prospetti est, ovest e nord hanno affaccio su spazio condominiale mentre quello sud è, in parte, giuntato al corpo B e, in parte, prospiciente lo spazio condominiale.

L'accesso al corpo C avviene, in corrispondenza del fronte est al civico n. 185 di Via Capalbo, tramite un ampio androne su cui affacciano rispettivamente la saletta condominiale, corrispondente al sub 23, comune a tutti i condomini del complesso edilizio, e la scala corrispondente al sub.78 comune ai soli condomini del corpo C.

Dal summenzionato corpo scala si accede all'**ABITAZIONE** (Foglio 85, p.lla 432 sub. 67, Categ. A/3, Cl. 2, consistenza 5,5) dislocata al 2 piano, interno 4 che confina rispettivamente, oltre che con il citato corpo scala, con appartamento corrispondente al sub. 68, di proprietà di terzi estranei alla procedura in corso, nonché con lo spazio condominiale e con il Corpo B.

Presenta una duplice esposizione, in corrispondenza dei fronti est ed ovest, e l'illuminazione naturale è nel complesso buona grazie al rispetto del rapporto tra superficie finestrata e calpestabile e alla mancanza di edifici prospicienti.

Ha un'altezza netta di circa 2,70m, una superficie utile residenziale di circa 95,50m e di pertinenza ad uso esclusivo (*balconi*) di 13,11 mq.

L'impianto planimetrico è irregolare ed è articolato, come riportato nell'elaborato planimetrico redatto in sede di sopralluogo (*All.to F.2*),rispettivamente come segue:

- corridoio, con posizione pressappoco centrale e sviluppo ad L, da cui si accede a tutti i vani;
- soggiorno con affaccio diretto sul terrazzo esposto ad est,
- cucina, con angolo camino, con affaccio diretto sul terrazzo esposto ad ovest sul quale si trova anche un piccolo locale caldaia.
- due camere da letto singole, esposte ad ovest, di cui una con affaccio diretto su terrazzo;
- una camera da letto doppia esposta ad ovest,
- due bagni, di cui quello principale, esposto ad est, dotato di tutti i sanitari (*include anche piatto doccia e vasca*) e quello di servizio, esposto ad ovest, dotato di solo lavabo e wc.

Le caratteristiche tecnico-costruttive sono quelle riportate nella descrizione del complesso edilizio e pertanto la struttura portante è in c.a., i solai sono latero-cementizi e le rompagnature in laterizio.

I tramezzi sono in laterizi forati e, analogamente alle rompagnature, sono intonacati con malta comune e tinteggiati salvo in corrispondenza dei locali di servizio dove sono rivestiti, parzialmente, con materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice, con superficie vetrata proporzionata alla superficie calpestabile, e presentano un sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in pvc.

Il portone d'ingresso è blindato mentre le porte interne, salvo quella del soggiorno e di una delle camere da letto singolo che sono in legno e vetro, sono in legno.

I pavimenti interni sono in materiale ceramico

I terrazzi presentano ringhiere a giorno in ferro verniciate e pavimento in materiale ceramico.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo, a gas, con corpi radianti in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso mediocre di fatto necessita dei seguenti interventi:

- riparazione e/o sostituzione di alcuni infissi esterni che presentano difetti strutturali, nonché dei sistemi di oscuramento, che ne impediscono il funzionamento e la normale tenuta agli agenti atmosferici,
- sostituzione di una porta in legno, danneggiata, e integrazione di una vetrata;
- ripristino parziale degli intonaci, interni ed esterni, degradati a causa dell'umidità nonché della mancanza di manutenzione ed incuria degli anni;

- revisione ed integrazione dell'impianto elettrico, sprovvisto in parte di placche e frutti, e messa a norme dello stesso secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza impianti (L.46/1990 e s.m.i.),
- chiusura di tracce presenti sul pavimento e sulle pareti, della cucina nonché del corridoio e del bagno di servizio, e successivo ripristino della pavimentazione, dell'intonaco e dei rivestimenti:

-sostituzione di alcuni sanitari danneggiati non più idonei all'uso.  
 Il **GARAGE** (*Foglio 85 particella 432 sub 18, Categ. C/6, Cl. 2, consistenza 18mq*) è, invece, ubicato in Via Capalbo 121, scala C, piano terra ed ha accesso diretto dall'area condominiale in corrispondenza del fronte ovest.

Confina rispettivamente ad est ed ovest con la citata area condominiale mentre a nord e sud con le unità immobiliari ubicate al civico 119 e 123 contraddistinte catastalmente con i sub. 17 e 19

Ha un impianto planimetrico rettangolare, di superficie calpestabile pari a 18mq e lorda di circa 22.86mq, ed ha un'altezza netta di circa 2,70m .

Il locale, dotato di impianto idrico ed elettrico, è accessibile tramite saracinesca in ferro e risulta parzialmente illuminato da una piccola finestra con telaio in ferro e vetro semplice protetta esternamente con grata in ferro.

Le caratteristiche tecnico-costruttive sono quelle già riferite per il complesso edilizio e per l'abitazione (*struttura portante in c.a., solai latero-cementizi e le rompagnatura in laterizio*).

Le pareti sono intonacate con malta comune e tinteggiate salvo in corrispondenza di una porzione, di ridotte dimensioni, sovrastante il lavabo su cui è presente un rivestimento ceramico.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso mediocre e, perciò, necessita dei seguenti interventi:

- ripristino dell'intonaco interno degradato a causa dell'umidità nonché della mancanza di manutenzione ed incuria negli anni;
- pulitura della pavimentazione;
- riparazione e/o sostituzione dell'infisso esterno che presenta difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento e la normale tenuta agli agenti atmosferici,

I beni, come riportato nel titolo di proprietà, saranno trasferiti con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, distinti come segue.

#### **I beni che rimarranno comuni a tutti condomini sono rispettivamente**

- corte (sub. 79) la cui superficie, al netto di quella coperta dagli edifici, è pari a 1527,58 mq;
- saletta condominiale, contraddistinta dal sub 8, di superficie di 27mq e di altezza pari a 2,70m, dislocata al piano terra del corpo A e dotata di duplice accesso dalla corte condominiale;
- saletta condominiale, contraddistinta dal sub 11, di superficie pari a 26mq e di altezza pari a 2,70m, dislocata al piano terra del corpo B e dotata di duplice accesso dalla corte condominiale;
- saletta condominiale con lavatoio, contraddistinta dal sub 23, di superficie pari a 8mq e di altezza pari 2,70 m, dislocata al piano terra e accessibile dall'atrio del vano scala del corpo C.

#### **I beni comuni al debitore e ai soli condomini del corpo C sono rispettivamente**

- scala, contraddistinta con il sub 78, che comprende l'atrio d'ingresso al piano terra (18,60mq) nonché le due rampe parallele e i rispettivi pianerottoli che servono le abitazioni ed il sottotetto;
- sottotetto impraticabile contraddistinto rispettivamente dai:
  - sub. 70, di superficie pari a 34 mq
  - sub. 71, di superficie pari a 50mq
  - sub. 72 di superficie pari a 31 mq
  - sub. 73 di superficie pari a 27mq
  - sub.74 di superficie pari a 28mq
  - sub.75 di superficie pari a 30mq

### **QUESITO 5**

La descrizione attuale dei beni coincide con quella contenuta nel pignoramento ad eccezione dell'indirizzo che, nella trascrizione del pignoramento corrisponde a Via Pastrengo s.n.c., ma ciò è dovuto ad un semplice cambio di toponomastica attuato sul territorio comunale (*All.to E.9*).

### **QUESITO 6**

Non sono state necessarie variazioni ad eccezione dell'aggiornamento del tipo mappale, mediante l'inserimento del fabbricato.

### **QUESITO 7**

In base a quanto riportato nella nota emessa dal Responsabile del Settore (*All.to E.2*), i beni ricadono in un'area classificata come zona di espansione CI nell'ambito della quale, ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G., si applicando i seguenti indici:

IF= 2mc/mq

Superficie minima d'intervento= 10.000mq

Q= 40%

DF= (h1+h2) per 0,5; ml 10 minimo

DS= distanza dalla strada secondo le norme citate dal D.M. 2/04/1968

S1= 5mq/100mc

Hmax= 10.50

### **QUESITO 8**

Le due unità immobiliari sono conformi alla Concessione Edilizia n.23 del 27/11/1984 (*All.to E.8a- 8b*), rilasciata alla Società [REDACTED] per la costruzione del fabbricato di alloggi E.R.P. legge 457/78 Comparto 1/167, all'interno del quale ricadono, e per il quale è stato emesso regolare certificato di abitabilità n. 66 del 20/10/1988 (*All.to E.9*).

La condizione urbanistica risulta, pertanto, regolare anche alla luce del fatto che per i beni, come attestato dal Responsabile del Settore, non è stato adottato né sono in corso di adozione provvedimenti sanzionatori per violazioni edilizie.

### **QUESITO 9**

Premesso che i beni corrispondono ad un'abitazione ed a un garage, ciascuno con autonoma particella catastale e quindi teoricamente vendibili separatamente, si ritiene comunque più opportuna la vendita in un UNICO LOTTO ciò anche alla luce di quanto disposto dall'art. 8 del Regolamento condominiale secondo cui il piano terra, cioè il garage, non può costituire oggetto di vendita a persone o enti estranei ai condomini del fabbricato in cui insistono.

### **QUESITO 10**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

### **QUESITO 11**

I due debitori detengono la proprietà superficiaria dei beni, nelle quote pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno, a seguito di Atto di Assegnazione del 21/10/1988, quindi di data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento in oggetto.

I beni sono occupati dai due debitori e dal relativo nucleo familiare e in particolare il sub. 67 costituisce la loro abitazione di residenza, come confermato anche dal certificato emesso dall'Ufficio anagrafe (*All.to E.10*), mentre il sub. 18 è utilizzato come garage/ deposito.

### **QUESITO 12**

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

### QUESITO 13

Come riportato nella nota emessa dal Responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Aciri i beni non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri, idrogeologici, ecc. .

I vincoli derivanti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Aciri, inerenti i requisiti soggettivi degli acquirenti e il prezzo convenzionale che regola la cessione e i canoni di locazione, come confermato dal G.E. nella nota del 23/10/2012, non sono opponibili al futuro aggiudicatario atteso che l'alienazione, nel seno della procedura esecutiva, soggiace alle regole sue proprie e non trova limiti in atti convenzionali neppure in quelle di cui alla Legge n.457/78.

Sui beni esiste il diritto superficario limitato nel tempo (*fissato dalla Convenzione pari a 99 anni, eventualmente rinnovabili per altri 99*) che comporta, per il futuro aggiudicatario, la disponibilità degli stessi, in modo pieno ed esclusivo, solo per un tempo pari alla durata residua del diritto di superficie. Scaduto il termine il diritto si estingue con la conseguenza dell'acquisto della proprietà da parte del proprietario del suolo (Comune) salvo che l'aggiudicatario non riscatti il rimanente diritto di superficie ed ottenga il pieno godimento della proprietà.

In tale ipotesi l'aggiudicatario, dovrà inoltrare domanda al Comune con allegato il decreto di trasferimento e le tabelle millesimali, e dovrà corrispondere gli oneri di riscatto, ad oggi quantizzati in via indicativa (*All.to E.3*), per un importo pari circa a € 9.113,00 distinti in € 7.613,00 (2284mqx € 80/24) per il valore di incidenza del suolo e circa 1.500€ per l'atto pubblico.

Il futuro aggiudicatario dovrà sottostare ai vincoli di natura condominiale, come riportati nel regolamento allegato al titolo di proprietà (*gestione delle parti comuni, l'utilizzo di ciascun piano, le variazioni consentite, ecc.*).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, si precisa che il debitore, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti delle rate.

### QUESITO 14

Come premesso nei paragrafi precedenti, i beni ricadono in un fabbricato realizzato, nell'ambito del piano di edilizia economica e popolare, su un terreno di proprietà del Comune .

Considerato che:

- i vincoli sul prezzo convenzionale che regola la circolazione dei beni non trovano applicazione nella procedura esecutiva, così come specificato nel Quesito 13,
  - la destinazione d'uso dei beni (*residenziale e garage*) è suscettibile di comparazione diretta con beni oggetto di transazioni nell'ambito di un mercato ordinario,
- si ritiene lecito fare riferimento al metodo sintetico comparativo.

Individuati, pertanto, rispettivamente:

- le caratteristiche estrinseche (*ubicazione, livello di urbanizzazione, ed esposizione, ecc.*);
- le caratteristiche intrinseche (*destinazione urbanistica, destinazione d'uso, orientamento e luminosità, grado di finitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, stato degli impianti e loro conformità alle normative vigenti*);
- le superfici commerciali dei beni, come di seguito evidenziato:

Destinazione d'uso	Superf. reale	%	superf. comm.
<b>Abitazione</b>			
(vani princip. + access. a servizio diretto)	117	1	117
<b>balconi, terrazzi comunicanti</b>	13,11	0,25	3,28
<b>TOTALE</b>	<b>130,11</b>		<b>120,28</b>
<b>Box</b>	22,86	1	22,86
<b>TOTALE</b>	<b>22,86</b>		<b>22,86</b>

la sottoscritta ha proceduto con le indagini di rito.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite, riferite all'annualità in corso, di beni situati nello stesso intorno zonale (*zona semicentrale*) e aventi medesima destinazione d'uso di

quelli oggetto di stima, la sottoscritta ha svolto un'indagine diretta presso operatori privati specializzati nel settore immobiliare e, al tempo stesso, ha attinto a fonti di natura indiretta (banche dati, Osservatori ecc.)

In particolare

- le quotazioni fornite dagli Operatori di Agenzie immobiliari sono comprese tra 780€-1200€, nel caso delle abitazioni, e 440€-550€ per i box;
- le quotazioni estrapolate dalle pubblicazioni OMI, del Dipartimento dell'Agenzia del Territorio, sono comprese tra 770€-1100€, nel caso delle abitazioni, e tra 430€-540€ per i box.
- le quotazioni definite sulla base del Q.T.E., dall'Aterp di Cosenza, per tipologie edilizie similari nello stesso intorno zonale, sono comprese nel tra 780,00- € 1.111,50 (I valori sono compatibili con costo standardizzato dell'edilizia economica residenziale, come definito dal Prezziario Tipologico della Regione Calabria, aggiornato con Deliberazione della Giunta Regionale il 4/05/2012 n. 20516-7-2012.)

Si è, quindi, compiuta un'assimilazione economica comparativa degli immobili di causa con quelli di riferimento e, partendo dai valori medi correnti zionali di 957,00€ (per abitazioni) e 490€ (per i box), definiti per interpolazione dei dati acquisiti, si sono applicati i coefficienti correttivi globali pari a 0,72 e a 0,88 definiti come prodotto dei coefficienti differenziali (di piano, vetustà e stato conservativo) determinati in relazione alle effettive condizioni riscontrate.

Alla luce di quanto su detto il più probabile valore di mercato dell'intero lotto, in condizioni di piena proprietà, è pari a € 92.734,96 ripartiti come segue:

Destinazione d'uso	Superf. comm	Coff. globale	VM	Valore di mercato
<b>Abitazione</b>	120,28	0.72	957	<b>€ 82.877,73</b>
<b>Box</b>	22,86	0.88	490	<b>€ 9.857,23</b>

La sottoscritta intende precisare che, solo nell'ipotesi in cui la concessione del diritto superficario fosse stato di durata illimitata, il valore del diritto dei superficiali avrebbe coinciso con la piena proprietà dell'immobile mentre diversamente, come nel caso che si profila nella presente procedura, alla scadenza del diritto il concedente (Comune) acquisirà la piena proprietà del fabbricato e i superficiali potranno godere dei beni dolo per un tempo n pari alla durata residua del diritto determinata sottraendo a quella massima prevista dalla convenzione (99anni) il tempo trascorso dalla data di stipulazione della stessa.

In tali circostanze (cessione di diritto di superficie a tempo determinato) è lecito utilizzare nella stima i criteri e i coefficienti utilizzati nel caso del calcolo dei diritti di usufrutto (art. 978 e segg. C.C.) per via dell'assimilazione di fatto dei diritti reali di cui trattasi.

Moltiplicando, pertanto, il valore attualizzato dell'immobile per il saggio di interesse legale, in vigore dal 01/01/2012 (G.U. n. 303 del 30.12.2011), pari al 2.5%, e per il coefficiente corrispondente ad un usufrutto a tempo determinato di 72 anni si ottiene il più probabile valore del diritto di superficie, dell'intero lotto, pari a **€83.461,47** distinti rispettivamente come segue:

Abitazione = € 82.877,73x 0,025x 36 = **€ 74.589,96** (pari al 90% del Valore della nuda proprietà)

Box = € 9.857,23x 0,025x 36 = **€ 8.871,51** (pari al 90% del Valore della nuda proprietà)

Ai due valori su determinati si applica l'abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale di ciascun bene è pari rispettivamente a:

Vo (Abitazione) = 63.401,47€

Vo (Box) = 7.540,78€

mentre il valore complessivo dell'intero lotto è pari a **€ 70.942,25**.

---

### QUESITO 15: Quadro Riassuntivo –Lotto II (Cespite C)

---

**Piena proprietà superficiaria** di un abitazione di tipo economico (*Sup. comm. circa 130mq*) e di un box (*sup. comm.circa 23mq*) ubicati in Via Capalbo, nella zona periferica del Comune di Acri, all'interno di complesso edilizio con antistante corte ad uso condominiale sistemata, in parte, a verde e, in parte, adibita a parcheggi e a viabilità interna.

I beni sono identificati, nel N.C.E.U., rispettivamente come segue:

- **Abitazione** (*Foglio 85, p.lla 432 sub. 67, Categ. A/3, Cl. 2, consistenza 5,5, 2 piano*)

- **Garage** (*Foglio 85 particella 432 sub 18, Categ. C/6, Cl. 2, consistenza 18mq*)

In particolare:

- l'abitazione è composta da: ingresso - corridoio, soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni, due balconi,

- il garage è costituito da un unico vano, illuminato da piccola finestra, dotato di luce ed acqua.

I beni vengono trasferiti con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato (*come per legge e quali meglio emergono dal regolamento di condominio e relative tabelle millesimali*) corrispondenti alla corte (*sub. 79*), alle tre salette condominiale (*sub 8,11,23*) dislocate ognuna in uno dei tre corpi di fabbrica che costituiscono il complesso edilizio, alla scala (*sub 78*) e al sottotetto impraticabile (*sub. 70, 71,72,73,74,75*) ubicati nel corpo di fabbrica in cui ricadono le U.I.U. pignorate.

La proprietà superficiaria è derivata a seguito di Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia, a rogito del Notaio De Vincenti Maria, del 21/10/1988 (Rep. 14792) trascritto il 21/11/1988 ai nn°. 26127 R.G. e 188423 R.P.

Gli oneri di riscatto del diritto di superficie, qualora l'acquirente volesse ottenere il pieno godimento della proprietà dei beni, sono stati quantizzati pari circa a **€ 9.113,00**.

I beni sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del presente pignoramento.

Sono occupati dai debitori e dal relativo nucleo familiare.

**PREZZO BASE: € 70.942,25**

---

## Beni costituenti il Cespite D

---

### QUESITO 1

Trattasi di un'abitazione di tipo ultrapopolare (A/5), sita al primo piano di un fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Comune di Acri, e censita nel N.C.E.U. Foglio 104 particella 545 sub. 6 graffata con particelle 548 sub. 4 e particella 549 sub. 5 (*All.to B.9, B.10. a*).

E' derivata dalla variazione catastale (*All.to B.11*), operata dalla sottoscritta previa autorizzazione del G.E., a seguito della quale sono state soppresse ed accorpate le originarie unità immobiliari di seguito riportate:

- Abitazione di tipo popolare (A/4), consistenza 3 vani, piano 1 censita nel N.C.E.U. Foglio 104 particella 545 sub. 2 (*All.to B.10b*);

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5), consistenza Ivano, piano 1 censita nel N.C.E.U. Foglio 104 particella 548 sub 2 graffata con la particella 549 sub 4 (*All.to B.10c*);

Come emerso dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti (*Conservatoria dei R.R.I.I., l'Archivio di Stato, notarile di Cosenza*) le originarie U.I.U. erano di proprietà del sig.

, genitore di uno dei due debitori, deceduto il 10/10/1977.

Il de cuius

- con Atto di Compravendita (*All.to C.4*), a rogito del Notaio Mazzei Luigi, del 26/02/1950 (Rep. 4747) trascritto nell'Ufficio Ipotecario di Cosenza il 24/03/1950 ai nn°. 2682 R.G. e 85353 R.P. aveva acquistato, dalla sig.ra , la piena proprietà di un mezzanino,

cui si accedeva mediante scaletta e solaio in cemento, sito in Via Padula e confinante con

, catastato alla partita 4066.

- con Atto di Compravendita (*All.to C.5*), a rogito del Notaio Francesco Julia, del 16/03/1955 (Rep. 3457) trascritto nella Conservatoria R.R.I.I. di Cosenza il 14/04/1955 ai nn°. 4811 R.G. e 57671 R.P. aveva acquistato, dalle Sig.re

, la piena proprietà dei beni, catastati alla partita 7268, corrispondenti rispettivamente a:

a) un vano al primo piano, sito in Via Vincenzo Padula, confinante con il sottostante vano della venditrice, con lo stesso acquirente, aventi causa,

b) un ripostiglio, accessibile da scaletta ubicata in Via Padula, e confinante con la scarpata di Via Vincenzo Padula e , terrazzo che per metà apparteneva all'acquirente e per metà alla venditrice, che a seguito dell'atto rimane di esclusiva piena proprietà dell'acquirente.

I summenzionati atti pubblici riguardavano l'acquisto dei vani che, come sarà meglio specificato nei quesiti successivi, a seguito della fusione planimetrica dichiarata all'Agenzia del Territorio di Cosenza, hanno costituito l'unità immobiliare identificata nel Foglio 104 particella 545 sub. 2

Quest'ultima è stata dichiarata nel certificato di successione, trascritto in data 16/03/1978 ai nn°. 4978 R.G. e 147674 R.P. ed integrato con certificato trascritto il 13/11/1989 ai nn°. 28690 R.G. e 212704 R.P. per meglio indicare gli eredi, in quanto nella prima trascrizione erano stati riportati solo i figli mentre era stata omessa il coniuge superstite (*All.to D.7*).

La trascrizione della denuncia di successione, da intendersi come atto di accettazione tacita, ha comportato che:

- il sig. , debitore in causa, e i sigg.ri

, in qualità di figli, ne hanno acquisito la quota di diritto pari a 2/12 ciascuno;

- la sig.ra ), in qualità di coniuge superstite, la quota di diritto pari a 4/12

La sottoscritta intende precisare che, come già evidenziato nella certificazione notarile, il diritto di spettanza del debitore non corrisponde a quello riportato nella trascrizione del presente

pignoramento in base alla quale, erroneamente, il bene sarebbe di piena proprietà dei due esecutati nelle quote pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno

Relativamente al bene censito nel Foglio 104 particella 548 sub 2 graffata con la particella 549 sub 4, corrispondente ad un mezzanino, il de cuius ne aveva acquisito la piena proprietà, dal sig. \_\_\_\_\_, a seguito di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio De Vincenti Maria, del 03/03/1975 (Rep. 532) trascritto nella Conservatoria dei RR.LL. di Cosenza il 26/03/1975 ai nn°. 4852 R.G. e 90591 R.P. (*All.to C.6*).

Nella trascrizione del pignoramento il bene figura di piena proprietà dei due esecutati, nelle quote pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno \_\_\_\_\_, ma lo stesso non è inserito nell'asse ereditario per come risulta dalla trascrizione del certificato di successione su indicato.

Tale circostanza, segnalata al G.E. \_\_\_\_\_, non è stata ritenuta rilevante atteso l'accorpamento all'unità immobiliare precedente nonché il maturato possesso ultraventennale in capo al debitore alla luce della titolarità del bene al de cuius che non lo ha trasferito a terzi. nell'arco temporale fra la compravendita e la data di decesso.

L'unità immobiliare, analogamente a quella summenzionata alla quale è accorpata, risulta, quindi, in ditta agli eredi \_\_\_\_\_ per i diritti come sopra specificati e la pro quota pignorata è  $\frac{2}{12}$ .

Alla luce di quanto su detto la quota di diritto sull'intera abitazione, derivata a seguito dalla soppressione e fusione delle due unità immobiliari pignorate, rimane pari a  $\frac{2}{12}$ .

#### **QUESITO 2:**

Sulla base della documentazione presente agli atti, nonché delle ricerche effettuate personalmente, i beni risultano liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del presente Pignoramento immobiliare trascritto il 28/04/2011 ai nn°. 12334 R.G. e 8389 R.P. in favore di AGOS DUCATO S.P.A. (*All.to D.9*).

#### **QUESITO 3**

Al fine di consentire la corretta identificazione dei beni dai quali lo stesso è derivato, sono state acquisite, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, sia la mappa censuaria che, in mancanza delle originarie planimetrie, le schede inerenti l'accertamento della proprietà immobiliare (*All.ti B12, B.13*).

Nelle date del 14/06/2012, 11/09/2012 sono state trasmesse istanze all'Ufficio urbanistica del Comune di Acri, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie sui beni ivi inclusa la destinazione urbanistica dell'area e le prescrizioni in essa vigenti, alle quali il Responsabile del settore ha dato risposta con note n. 8664 del 13/07/2012, n.16634 del 06/11/2012 (*All.ti E.2, E.3*).

#### **QUESITO 4**

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo ricognitivo dell'area e l'accesso al bene in data 10/08/2012, come da verbale di seguito allegato (*All.to A.4*), rinvenendo quanto segue.

L'abitazione è ubicata in Via Padula n.66, nel centro storico del paese, e dista:

- circa 41,00 Km dal centro del capoluogo di provincia;
- circa 39,00 Km e 25,00 Km rispettivamente dai bivi Cosenza- sud e Montalto Uffugo dell'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria
- circa 39,00 Km e 61,00 Km rispettivamente dalle stazioni ferrovie di Cosenza e Paola,
- circa 103,00 Km, 130,00 Km e 229,00 Km rispettivamente dall'aeroporto di Lamezia Terme, di Crotona e di Reggio Calabria;
- circa 46,00 Km, 131,00 Km e 153,00 Km rispettivamente dai porti turistici calabresi di Sibari, Vibo Valentia e Tropea nonché a 31,50 Km e a 179,00 Km dal Porto di Corigliano e di Gioia Tauro,

L'area, dotata di allacci alle reti dei sotto-servizi (*idriche, fognarie, elettriche per usi domestici, pubblica illuminazione; telefoniche*), è servita dalla viabilità comunale ma non dispone, nelle

immediate vicinanze, di spazi per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, adeguati alle caratteristiche dell'insediamento, salvo un'area, posta a circa 300m, che viene utilizzata nelle ore di inattività del mercato di quartiere all'aperto.

In prossimità della zona risultano, inoltre, la sede del Municipio e della Comunità montana; una chiesa, alcune attrezzature culturali (*anfiteatro, museo civico*) nonché alcuni servizi primari e di pubblica utilità (*farmacia, ufficio postale, banca, bar e negozi al dettaglio*).

All'interno della zona l'abitazione oggetto della procedura ricade, esattamente, in un lotto di forma irregolare lambito a sud dalla scarpata di Via Vincenzo Julia e a nord da Via Padula.

E' censita nel N.C.E.U. nel Foglio 104 particella 545 sub. 6 graffiata con particelle 548 sub. 4 e particella 549 sub. 5 e corrisponde ad un'abitazione di tipo ultrapopolare, di consistenza 3 vani, dislocata al primo piano di un fabbricato, che confina su tre lati con altre unità immobiliari e a nord con Via Padula, in direzione della quale presenta unica esposizione e accesso diretto in corrispondenza del pianerottolo del corpo scala esterno (7 mq).

Ha un impianto planimetrico regolare articolato in più vani comunicanti tra loro, come evidenziato nell'elaborato planimetrico redatto in sede di sopralluogo (*All.to F.3*), distinti come segue:

- cucina, dotata di angolo camino e piano cottura con fornelli alimentati da bombola a gas, di superficie utile di circa a 22,80mq e altezza netta di circa 2,75m;
- piccolo spazio adibito a ripostiglio-legnaia, direttamente comunicante con la cucina, di superficie utile pari circa 1,52mq e altezza netta di circa 2,75m;
- bagno (con piatto doccia e lavatoio), areato tramite piccola finestra a vasistas con affaccio sul fronte nord, di superficie utile pari circa a 1,80mq e altezza netta di circa 2,45m;
- soggiorno, accessibile esclusivamente dalla cucina mediante alcuni gradini, di superficie utile pari circa a 23,73 mq e altezza netta di circa 2,50m;
- camera da letto, accessibile esclusivamente dal soggiorno mediante alcuni gradini, di superficie utile pari circa a 25,62 mq e altezza netta circa di 2,25m;
- bagno (*dotato di wc, bidet e lavabo*), accessibile direttamente dalla camera da letto, di superficie utile pari circa a 1,58mq e altezza netta di circa 2,20m.

L'abitazione ha una struttura portante in muratura intonacata, internamente, con malta comune e, esternamente, con malta bastarda.

I solai sono misti in ferro e laterizio.

I tramezzi sono in laterizi forati e sono intonacati con malta comune e tinteggiati tranne che in corrispondenza dei locali di servizio in cui sono rivestiti, parzialmente, con materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice e/o retinato e sono sprovvisti di sistema di oscuramento.

Il portone d'ingresso è blindato:

Le porte interne sono in legno esclusa quella del bagno, interno alla camera, che è in pvc.

I pavimenti interni sono in graniglia esclusi quelli dei bagni che sono in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario, elettrico, telefonico (*attualmente con portabilità su cellulare*), riscaldamento con radiatori funzionanti con termo camino a legna.

Lo stato di conservazione e manutenzione è, nel complesso, scadente e l'abitazione necessita dei seguenti interventi:

- riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di alcuni infissi esterni aventi evidenti difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento e la normale tenuta agli agenti atmosferici nonché l'integrazione dei sistemi di oscuramento;
- ripristino degli intonaci, interni ed esterni, degradati a causa dell'umidità nonché della mancanza di manutenzione e incuria degli anni;
- revisione e sostituzione della pavimentazione che in alcuni punti è deteriorata e sollevata;
- revisione e integrazione dell'impianto elettrico, sprovvisto in parte di placche e frutti, nonché messa a norme dello stesso secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza impianti (L.46/1990 e s.m.i.),

## QUESITO 5

Premesso che:

- l'unità immobiliare è derivata dalla variazione catastale operata dalla sottoscritta previa autorizzazione del G.E.
- a seguito della citata variazione sono state soppresse le due U.I.U. originarie, menzionate nella trascrizione del pignoramento, censite nel N.C.E.U. Foglio 104 particella 545 sub. 2 e nel Foglio 104 particella 548 sub 2 graffata con la particella 549 sub 4;

la sottoscritta ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione di queste ultime e quella contenuta nel pignoramento.

In particolare i dati identificativi riguardanti gli estremi catastali, l'indirizzo e il piano corrispondono a quanto riportato nella trascrizione del pignoramento e la circostanza che in quest'ultima non sono stati riportati i numeri civici non ha costituito fatto rilevante alla luce dell'accertata rispondenza fra l'ubicazione nella mappa censuaria e quanto rinvenuto in sito, nonché fra la ricostruzione della storia catastale delle due U.I.U. e quanto rinvenuto da indagini presso l'Ufficio Anagrafico.

In particolare dalla scheda n. 3023977 (*All.to B.12*), inerente l'accertamento della proprietà immobiliare effettuato il 13/11/1939, in capo alla Ditta \_\_\_\_\_ parte venditrice al de cuius a seguito di Atto di compravendita del 24/03/1950, risultava 1 vano ubicato in Via Padula 59, identificato nel Foglio 104 dalla particella 545 sub. 2. Da quanto riportato nel citato titolo (*descrizione oggetto e confini*) si è ritenuto che il bene oggetto di trasferimento corrispondesse all'attuale vano destinato a cucina con accesso diretto dalla scala esterna.

In data 24/06/1955 la citata particella veniva annullata perché fusa con altro vano dell'unità 7/32, dichiarato nella Scheda 3023122 del 29/09/39 (*All.to B.13*), censito al Foglio 104 particella 545 sub 4, in ditta \_\_\_\_\_, parte venditrice al de cuius a seguito dell'atto di compravendita del 14/04/1955. In base a quanto riportato nel titolo si è ritenuto che i beni corrispondessero rispettivamente al vano, confinante con la cucina, adibito al soggiorno che, include il bagno, e il ripostiglio-legnaia.

La nuova unità immobiliare, derivata dalla fusione delle due summenzionate, passava in capo al de cuius conservando gli stessi identificativi catastali dell'originaria (*Foglio 104 dalla particella 545 sub. 2*) nonché il numero civico (59) ma assumeva una consistenza di 3 vani ai quali doveva aggiungersi la % relativa alle dipendenze (*terrazza e sottoscala*).

In base a quanto riportato nell'atto di compravendita del 03/03/1975 si ritiene, invece, che il bene compravenduto corrispondesse all'attuale camera da letto, comprensiva del bagno, accessibile esclusivamente dai vani oggetto delle precedenti transazioni.

La non corrispondenza fra il numero civico, rinvenuto in sito, e quello riportato nelle visure catastali è da attribuirsi ad una mancata rettifica da parte degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Di fatto, come riportato nei certificati redatti dall'Ufficio Anagrafico sulla base dei censimenti della popolazione (*All.to E.11a, E.11b*), l'unità immobiliare ha sempre individuato la residenza del de cuius e della consore che fino al 15/10/1961 corrispondeva al n. civico 59 (*a tutt'oggi riportato nelle visure storiche catastali inerenti la particella 545 sub. 2 acquistata in origine*) che è stato modificato, nel corso degli anni, fino a divettare l'attuale n.66.

## QUESITO 6

La sottoscritta, non avendo trovato le planimetrie catastali delle due originarie unità immobiliari, ha provveduto al rilievo e alla redazione e accatastamento, mediante pratiche Docfa, delle stesse nello stato di fatto in cui si trovavano e ciò ha comportato, come già premesso nei quesiti precedenti, la soppressione delle originarie U.I.U., menzionate nella trascrizione del pignoramento e la costituzione dell'U.I.U. costituente il presente lotto.

## QUESITO 7

Come riportato nella nota emessa in data 13/07/2012 dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune (*All.to E.2*), i beni ricadono in un'area classificata come zona storica A2 nell'ambito della quale, ai sensi dell'art.16 delle N.T.A. del P.R.G., vigono le seguenti prescrizioni:

- sono consentiti interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo come definiti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/2002.
- l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare la densità preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni recenti, prive di valore storico-artistico, mentre l'altezza non deve superare quella delle costruzioni preesistenti, anche questa computata senza tener conto di sovrastrutture e aggiunte recenti.
- per le ricostruzioni ammesse l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5mc/mq, mentre l'altezza non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti di carattere storico, artistico e ambientale.
- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni, le distanze fra gli edifici possono non essere superiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.
- nell'operare in tale zona storica particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (*murature, intonaci, ecc*) e adottando tecniche di lavorazione e di finitura per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili all'ambiente circostante. E' fatto divieto di usare marmi lucidi, ceramiche e rivestimenti in gres e in cotto smaltato per qualsiasi opera di finitura esterna.

## QUESITO 8

Le due originarie unità immobiliari, dal cui accorpamento è derivata quella costituente il lotto in esame, come dichiarato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Acri e confermato dalla data (1939) di presentazione apposta sulle schede di accertamento generale delle unità immobiliari urbane rinvenute presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (*All.to B12, B.13*), sono state costruite in epoca antecedente al 17/08/42.

Per esse non esistono, presso l'Ufficio comunale competente, pratiche edilizie depositate, titoli abilitativi rilasciati per la costruzione e pratiche di ristrutturazione né sono stati adottati, o sono in adozione, provvedimenti sanzionatori per violazioni edilizie.

Relativamente all'assenza del titolo abilitativo inerente l'originaria edificazione, si esclude la necessità, come confermato anche dallo stesso Responsabile del Settore (*All.to E.2*), di una sanatoria poiché non trattasi di opere abusive essendo state realizzate prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 1942 che prescriveva, di fatto, l'obbligo della licenza edilizia.

In merito alle circostanze che, a oggi, le U.I.U. sono accorpate e costituiscono un unico organismo edilizio e sono stati integrati i servizi- igienici, la sottoscritta precisa quanto segue.

- le variazioni sono state apportate in parte prima del 24/06/55 (*data in cui si è costituita l'unità immobiliare Foglio 104 particella 545 sub 4 come accorpamento della cucina con il soggiorno*) e in parte in epoca compresa tra il 03/03/1975 (*data acquisto dell'ultimo vano*) e il 10/08/2012 (*giorno del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta*);
- l'originaria destinazione d'uso residenziale è rimasta invariata nel tempo;
- ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 380/2001 i lavori citati, assimilabili a interventi di ristrutturazione edilizia, avrebbero dovuto essere subordinati all'acquisizione del titolo abilitativo;
- i lavori realizzati in assenza di titolo potranno essere legittimati, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con D.I.A. in sanatoria che comporterà il pagamento di complessivi € 591,00 (*di cui € 516 euro a titolo di sanzione e € 75,00 per diritti di segreteria*) ai quali andranno aggiunte le spese tecniche di progettazione, comprensive di iva e cassa, il tutto per un importo complessivo, presunto, di circa **1.250,00**.

La sottoscritta intende precisare che, a tutt'oggi, l'abitazione è sprovvista di certificato di agibilità il cui procedimento per il rilascio è disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

#### QUESITO 9

La sottoscritta ritiene che la formazione di lotti distinti non sia possibile per le seguenti ragioni:

- la creazione di due unità immobiliari distinte comporterebbe la necessità del prolungamento del solaio del ballatoio di accesso e la creazione di un ulteriore ingresso con conseguente variazione dei prospetti che, di fatto, non è consentita nel centro storico dove i beni sono ubicati,
- una divisione, qualora possibile, oltre a comportare un aggravio di spese non giustificabile a fronte dell'esigua quota di proprietà pignorata, determinerebbe una diminuzione del valore complessivo del bene. Di fatto alcune caratteristiche peculiari del bene (*maglia strutturale in muratura, altezza variabile e unica esposizione*) non consentirebbero una variazione degli spazi compatibile con le prescrizioni imposte ai sensi DM 5/7/75 e s.s.m.i. per un uso abitativo.

#### QUESITO 10

Il debitore in causa, possiede solo la quota di proprietà indivisa pari a 2/12 mentre le rimanenti quote sono ripartite fra terzi soggetti estranei alla procedura in oggetto.

Per le ragioni evidenziate nel quesito 9, non si ritiene plausibile una divisione del bene e pertanto si procederà alla stima dell'intero lotto fornendo la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa.

#### QUESITO 11

Il bene corrisponde, tutt'oggi, all'abitazione di residenza della madre del debitore comproprietaria, unitamente allo stesso e agli altri tre figli, come si evince dal certificato di residenza (*All.to E.12*).

#### QUESITO 12

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

#### QUESITO 13

Sui beni non gravano vincoli di alcuna natura e non resteranno a carico del futuro acquirente oneri di natura condominiale non rientrando il bene nella fattispecie.

#### QUESITO 14

Trattandosi di unità immobiliare con destinazione d'uso suscettibile di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario, si ritiene che il metodo di stima, per la quantificazione del più probabile valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Individuati, per esso, rispettivamente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché le superfici commerciali, aderendo alle specifiche previste dal Codice della Valutazione Immobiliare e all'allegato C del Dpr. 23/03/1998 n.138 e ss.mm. e considerando la destinazione d'uso ammissibile dei vani in base alle loro altezze (*vani di h>2.70 sono assimilati a vani accessori*)

	Superf. reale	%	superf. comm.
<b>Residenziale</b>			
(vani princip. + access. a servizio diretto)	68	1	68
<b>vani accessori (stenditoio, lavanderia)</b>			
comunica con vani diretti	36	0,5	18
<b>balconi, terrazzi comunicanti, portico</b>			
comunicanti quota fino a 25 mq	7	0,3	2,10
	111		<b>88,10</b>

la sottoscritta ha proceduto con le indagini di rito.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite, riferite all'annualità in corso, di beni situati nello stesso intorno zonale (*centro storico*), aventi analoga destinazione d'uso nonché vetustà e stato conservativo di quelli oggetto di stima, la sottoscritta ha svolto un'indagine diretta presso operatori privati specializzati nel settore immobiliare e al tempo stesso, ha attinto a fonti di natura indiretta (*Osservatorio OMI*).

Ha, quindi, eseguito un'assimilazione economica comparativa degli immobili di causa a quelli di riferimento e, partendo dai valori medi correnti zonali di € 305,00, definiti per interpolazione dei dati acquisiti, ha applicato il coefficiente correttivo di 0,90 determinato tenendo conto dell'unica esposizione del bene a nord;

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato dell'abitazione è pari a:

$$VM = 88,10\text{mq} \times 305,00 \text{€} \times 0,90 = \text{€} 24.183,45$$

Il valore su determinato si riferisce all'intera abitazione mentre il valore della pro quota pignorata, pari a 2/12, corrisponde a €4.030,58 al quale andranno applicate le seguenti decurtazioni:

- deprezzamento del 10%, in ragione della maggiore difficoltà di vendita nonché del fatto che corrisponde alla residenza di terzi estranei alla procedura,
- spese per ottenere la sanatoria pari circa a € 1.250,00, come determinate nel quesito 8;
- abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore finale della quota di proprietà pignorata è, pertanto, pari a **€ 2020,89**.

---

### QUESITO 15: Quadro Riassuntivo –Lotto III (Cepite D)

---

Proprietà di 2/12 di un'abitazione di tipo ultrapopolare (Superficie cat. 88mq) ubicata al 1 piano di un fabbricato sito in Via Padula n.66, nel centro storico del comune di Acri, composta da: ripostiglio-legnaia, cucina, due bagni, due camere (entrambe di altezza < 2.70m) e ballatoio di accesso (7mq), collegato a scala esterna.

E' censita nel N.C.E.U. Foglio 104 particella 545 sub. 6 graffiata con particelle 548 sub. 4 e particella 549 sub. 5. (A/5), consistenza 3 vani, ed è derivata dalla fusione e accorpamento di due U.I.U. la cui proprietà è stata, in parte, acquisita per successione ereditaria ex legge, per la quale è stato trascritto certificato di successione e, in parte, atteso l'accorpamento all'unità immobiliare precedente nonché il maturato possesso, ultraventennale, in capo al debitore alla luce della titolarità del bene al de cuius che non lo ha trasferito a terzi. nell'arco temporale fra la compravendita e la data di decesso.

E' priva di certificato di agibilità e necessita di una sanatoria per gli interventi effettuati in assenza di titolo abilitativo.

L'abitazione costituisce la residenza della madre del debitore, estranea alla causa in oggetto e comproprietaria insieme al debitore e agli altri figli, ed è libera da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione del presente Pignoramento.

**PREZZO DI VENDITA: € 2.020,89**

---

## CONCLUSIONI

---

Si riportano, in via riassuntiva, le problematiche riscontrate in ciascun lotto.

### **LOTTO I (Cespiti A+B)**

All'atto dei sopralluoghi sono state constatate alcune difformità rispetto a quanto riportato nella documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e in particolare due dei terreni (*originarie particelle 1013 e 1022*) erano attraversati da una strada in terra battuta e su uno di essi (*particella 1013*) risultavano tre corpi di fabbrica.

Premesso:

- che la strada era graficizzata a mano nella planimetria allegata al titolo di proprietà e che la stessa era gravata da servitù di passaggio a favore di terzi,
- che da indagini effettuate presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza e l'Ufficio urbanistica del Comune di Acri era emersa l'esistenza della trascrizione di un Atto Unilaterale D'Obbligo gravante sulle summenzionate particelle che, in base al vincolo di azionamento fissato nelle zone agricole E, rimanevano asservite all'edificazione di un fabbricato rurale per il quale veniva rilasciato l'assenso preliminare del Comune, il nulla osta del Genio Civile e regolare Concessione edilizia;

si informava il G.E. e si richiedeva l'autorizzazione ad effettuare il rilievo topografico e la redazione TIPO MAPPALE nonché, limitatamente ai fabbricati, la redazione e presentazione delle schede aggiornate, mediante pratica "Docfa", solo previa conferma della sussistenza della regolarità urbanistico-edilizia degli stessi ciò alla luce del fatto che gli elaborati progettuali a corredo del titolo abilitativo non erano stati ancora rinvenuti nell'archivio comunale e pertanto non era stato possibile visionarne i contenuti.

Acquisiti i citati elaborati si è constatato che non era rappresentata la strada e che la distanza del fabbricato, da quest'ultima, era inferiore a quella riportata nella Concessione edilizia.

Di tale circostanza si informava il Responsabile del Settore che chiariva che l'edificio doveva rispettare i parametri riportati nella Concessione in conformità a quanto indicato nella scheda istruttoria.

Effettuato il rilievo, sulla scorta degli elaborati progettuali rinvenuti, si è constatato che la concessione edilizia riguarda la costruzione di uno dei fabbricati che pure essendo conforme alla stessa, da un punto di vista planimetrico e di prospetti, risultava traslato all'interno dell'area di sedime e la variazione della localizzazione era tale da incidere sul regime delle distanze il che, ai sensi dell'art. 32 comma 1 c) del D.P.R. 380/2001 equivaleva ad una variazione essenziale al titolo rilasciato.

Alla luce di quanto su detto, non si è ravveduto il margine per un'eventuale sanatoria, neanche nell'ipotesi dell'assenso dei confinanti come indicato dal Responsabile del Settore, in quanto in contrasto con l'attuale orientamento giuridico come emerso dalla presa visione, da parte della stessa, di una serie di sentenze emesse in merito a casi simili a quello in esame.

Ciò ha comportato, pertanto, che si è provveduto alla sola redazione del frazionamento della servitù che è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio per l'approvazione e registrazione.

Ulteriori problematiche hanno, inoltre, riguardato l'accertamento dei vincoli gravanti sui beni e ciò anche alla luce del fatto che il Responsabile del Settore urbanistica dichiarava l'inesistenza degli stessi che, invece, venivano accertati dagli Enti Sovra-ordinati preposti alla loro imposizione/gestione (*Corpo Forestale dello Stato, Dipartimento 6 Agricoltura e Foreste e Forestazione della Regione Calabria, e Provincia*)

### **LOTTO II (Cespite C)**

All'atto dei primi accertamenti sono emerse alcune problematiche riguardanti l'individuazione dell'area di ubicazione dei beni connesse al mancato inserimento nella mappa censuaria del complesso edilizio in cui gli stessi ricadevano nonché al cambio di toponomastica attuato sul territorio comunale.

A ciò si sono, inoltre, aggiunte le difficoltà riscontrate dal personale dell'Ufficio urbanistica del Comune di Acri nel rinvenire, nei propri archivi, gli atti a corredo della concessione edilizia rilasciata per l'edificazione del complesso edilizio (*Elaborati progettuali e Convenzione per la cessione del diritto di superficie nella quale venivano esplicitati anche i vincoli sul trasferimento dei beni ivi incluso il prezzo- convenzionale che ne regola la cessione e i canoni di locazione, successivamente al primo acquisto*) nonché nel quantizzare l'importo degli oneri da corrispondere per un eventuale riscatto del diritto di superficie.

Trattandosi di beni rientranti in un complesso PEEP per la cui realizzazione la ditta costruttrice aveva contratto due mutui che venivano assistiti dal Contributo Erariale nel pagamento degli interessi, ai sensi della L.457/78 (*essendo i soci assegnatari in possesso dei requisiti previsti dalla citata legge*) è stato, inoltre, necessario accertare l'avvenuto pagamento di tutti gli oneri concessori, l'estinzione delle quote di mutuo frazionato (*spettanti ai debitori in qualità di soci assegnatari dei beni*) e la validità dei vincoli contenuti nelle convenzioni e l'eventuale inopponibilità degli stessi al futuro aggiudicatario.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni, considerata la tipologia edilizia del fabbricato in cui gli stessi erano ubicati, si è ritenuto necessario consultare, oltre agli Agenti immobiliari, anche Aziende specializzate nella costruzione di tipologie similari (Aterp) che le hanno fornito una modulistica specifica che, opportunamente compilata tenendo conto delle caratteristiche proprie dei beni e dell'area di ubicazione, le ha consentito di definire il costo a mq degli stessi.

### **LOTTO III (Cespite D)**

All'atto dei primi accertamenti sono emerse alcune problematiche, riguardanti l'esatta individuazione dei due beni pignorati e l'accertamento della loro proprietà in capo al debitore e al de cuius.

Ciò ha comportato la necessità di un lavoro molto complesso, di ricerca in più uffici, al fine di acquisire informazioni che, relazionate tra loro, hanno consentito la ricostruzione storica degli accorpamenti, e quindi della proprietà, dall'origine fino ad oggi.

Di fatto:

- dalle indagini svolte presso l'Ufficio urbanistica non erano state rinvenute titoli abilitativi rilasciati per la costruzione in quanto di epoca antecedente il 1942;
- dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza non erano state rinvenute le planimetrie catastali ma solo le schede dell'accertamento della proprietà dalle quali si evinceva che, nel corso degli anni, le stesse erano passate in capo al de cuius e si erano in parte fuse;
- nel certificato di successione veniva indicato solo un bene del quale, nella certificazione notarile presente agli atti, non veniva però specificata la provenienza in capo al de cuius;
- dalle indagini svolte presso l'Archivio di Stato e Notarile erano stati rinvenuti due atti di compravendita (*del 1950 e 1955*) con cui il de cuius aveva acquistato la proprietà di alcuni vani dagli stessi soggetti citati nelle schede dell'accertamento della proprietà e che, già, in queste ultime erano stati in parte accorpati;
- l'altro bene pignorato non era citato nel certificato di successione ma da quanto riportato nel titolo di provenienza del 1975 si evinceva che trattavasi di un vano contiguo a quelli summenzionati;
- quanto riportato nelle visure catastali acquisite differiva da quanto emerso in sito poichè le due unità immobiliari, in realtà, costituivano i vani di una stessa abitazione con unico numero civico;

- che il numero civico rinvenuto in sito, come riportato nel certificato inerente i censimenti della popolazione, corrispondeva ad una variazione dell'originaria numerazione assegnata alla prima unità immobiliare acquistata dal de cuius e che pertanto la difformità dei numeri era da attribuirsi ad una mancata rettifica da parte degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Un'ulteriore problematica ha riguardato il reperimento degli indirizzi dei comproprietari dei beni pignorati, estranei alla procedura in corso e, a tutt'oggi, contumaci\*, ai quali per obbligo di legge la sottoscritta era tenuta a comunicare le operazioni peritali.

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione, che si compone di n° 41 pagine dattiloscritte, documentazione fotografica ed allegati, di aver assolto l'incarico conferitole e, depositato il tutto presso l'ufficio della Cancelleria competente, nonchè inoltrato alle parti in causa, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.  
Arch. Gemma Potestio

\*corrisponde ad un refuso

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

**LOTTO I (ACRI - CONTRADA FINOCCHIO)**



**TERRENO ( Foglio 76 particella 1012)**



**TERRENO (Foglio 76 particella 1023)- SERVITU' DI PASSAGGIO**



TERRENO (Foglio 76 particella 1023)



STRADA- Foglio 76 particella 1016-1017



TERRENO- Foglio 76 particella 1015



EDIFICI ABUSIVI ALL'INTERNO DEL TERRENO- Foglio 76 particella 1015



EDIFICI ABUSIVI ALL'INTERNO DEL TERRENO- Foglio 76 particella 1015



TERRENO (Foglio 76 particella 1018)

**LOTTO II  
(ACRI -VIA CAPALBO 185-121)**



***CORTE COMUNE (Foglio 85 particella 432 sub. 79)***



***CORTE COMUNE (Foglio 85 particella 432 sub. 79)***

*GARAGE (Foglio 85 particella 432 sub. 18)*



*ABITAZIONE (Foglio 85 particella 432 sub. 67)*







**BENI COMUNI CORPO C**



**SALETTA CONDOMINIALE**  
(Foglio 85 particella 432 sub. 23)



**ATRIO SCALA**  
(Foglio 85 particella 432 sub. 78)



**SCALA** Foglio 85 particella 432 sub. 78)



***SOTTOTETTO NON ABITABILE***  
***(Foglio 85 particella 432 sub. 71/75)***



**SALETTA CONDOMINIALE CORPO A (Foglio 85 particella 432 sub. 8)**



**SALETTA CONDOMINIALE CORPO B (Foglio 85 particella 432 sub. 11)**

**LOTTO III (ACRI - VIA PADULA 66)**

(Foglio 104 particella 545 sub. 6 graffiata con particelle 548 sub. 4 e particella 549 sub. 5)







## ELENCO ALLEGATI

### ALL.TI A : VERBALI OPERAZIONI PERITALI

- A.1. Verbale del 04/07/2012
- A.2. Verbale del 23/07/2012
- A.3. Verbale del 01/08/2012
- A.4. Verbale del 10/08/2012
- A.5. Verbale del 13/09/2012
- A.6. Verbale del 15/11/2012

### ALL.TI B : DOCUMENTAZIONE CATASTALE gde

- B.1: Estratti di Mappa
  - B.1a Estratto di mappa originario- Antecedente il frazionamento
  - B.1b Estratto di mappa aggiornato a seguito frazionamento
- B.2: Frazionamenti originari
  - B.2a Frazionamento del 12/8/99
  - B.2.b Frazionamento del 08/09/99
- B.3. Frazionamento del 19/12/2012 n. 320688
- B.4. Visure catastali
  - 4.a. Foglio 76 p.lla 1012
  - 4.b. Foglio 76 p.lla 1013
  - 4.c. Foglio 76 p.lla 1022
  - 4.d. Foglio 76 p.lla 1023
  - 4.e. Foglio 76 p.lla 1015
  - 4.f. Foglio 76 p.lla 1016
  - 4.g. Foglio. 76 p.lla 1017
  - 4.h. Foglio 76 p.lla 1018

### Lotto II

- B.6: Estratto di Mappa- Elenco Immobili
- B.7. Visure catastali
  - 7.a. Foglio 85 particella 432 sub. 67 (Abitazione)
  - 7.b. Foglio 85 particella 432 sub. 18 (Garage)
  - 7.c. Foglio 85 particella 432 sub 8
  - 7.d. Foglio 85 particella 432 sub 11
  - 7.e. Foglio 85 particella 432 sub 23
  - 7.f. Foglio 85 particella 432 sub 70
  - 7.g. Foglio 85 particella 432 sub 71
  - 7.h. Foglio 85 particella 432 sub 72
  - 7.i. Foglio 85 particella 432 sub 73
  - 7.l. Foglio 85 particella 432 sub 74
  - 7.m. Foglio 85 particella 432 sub 75
- B.8. Planimetrie Catastali
  - 8.a. Foglio 85 particella 432 sub. 67 (Abitazione)
  - 8.b. Foglio 85 particella 432 sub. 18 (Garage)
  - 8.c. Foglio 85 particella 432 sub 8
  - 8.d. Foglio 85 particella 432 sub 11
  - 8.e. Foglio 85 particella 432 sub 23
  - 8.f. Foglio 85 particella 432 sub 70
  - 8.g. Foglio 85 particella 432 sub 71
  - 8.h. Foglio 85 particella 432 sub 72
  - 8.i. Foglio 85 particella 432 sub 73

- 8.l Foglio 85 particella 432 sub 74
- 8.m Foglio 85 particella 432 sub 75

#### **Lotto III**

- B.9: Estratto di Mappa
- B.10. Visure catastali
- B.10.a Foglio 104 particella 545 sub. 6 graffiata con p.lle 548 sub 4 e 549 sub 5
- B.10.b Foglio 104 particella 545 sub. 2
- B.10.c. Foglio 104 particella 548 sub 2 graffiata con la particella 549 sub 4 (**All.to B.10b**);
- B.11 Dichiarazione di Variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13/4/39 N. 652
- B.12 Scheda accertamento proprietà n. 3023977 del 13/11/39
- B.13 Scheda accertamento proprietà n. 3023122 del 29/09/39

#### **ALL.TI C : DOCUMENTAZIONE NOTARILE**

- C.1. Atto di Compravendita del 26/03/1988 (Rep. 14047) trascritto presso la Conservatoria dei R.R.LI di Cosenza, il 26/04/1988 ai nn°. 10029 R.G. e 175365 R.P.
- C.2. Atto di Compravendita del 07/02/1991 (Rep.18625) trascritto presso la Conservatoria dei R.R.LI. di Cosenza il 04/03/1991 ai nn°. 6312 R.G. e 5582 R.P
- C.3.di Atto di Assegnazione a socio di Cooperativa edilizia del 21/10/1988 (Rep. 14792) trascritto il 21/11/1988 ai nn°. 26127 R.G. e 188423 R.P.
- C.4. Atto di Compravendita del 26/02/1950 (Rep. 4747) trascritto nell'Ufficio Ipotecario di Cosenza il 24/03/1950 ai nn°. 2682 R.G. e 85353 R.P
- C.5. Atto di Compravendita del 16/03/1955 (Rep. 3457) trascritto nella Conservatoria R.R.LI. di Cosenza il 14/04/1955 ai nn°. 4811 R.G. e 57671 R.P.
- C.6. Atto di Compravendita del 03/03/1975 (Rep. 532) trascritto nella Conservatoria dei RR.LI. di Cosenza il 26/03/1975 ai nn°. 4852 R.G. e 90591 R.P.

#### **ALL.TI D : ISPEZIONI IPOTECARIE**

- D.1. Ispezione Ipotecaria a nome della Società XXXXXXXXXX
- D.2. Annotazione a iscrizione- Restrizione dei beni- del 24/04/2006 nn. 13635 R.G 1957 R.P
- D.3. Annotazione a iscrizione- Restrizione dei beni- del 24/04/2006 nn. 13636 R.G. 1958 R.P
- D.4. Ispezione Ipotecaria a nome del Sig.
- D.5. Ispezione Ipotecaria a nome della Sig.ra
- D.6. Trascrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo del 16/08/89 nn. 206809 R.P., 21419R.G.
- D.7. Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 13/11/98 nn. 212704 R.P., 28690 R.G.
- D.8. Ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, del 17/05/2006 nn°.16438 R.G., 3022 R.P.
- D.9 Trascrizione Pignoramento immobiliare del 28/04/2011 nn°. 12334 R.G. e 8389 R.P.

#### **ALL.TI E : DOCUMENTAZIONE COMUNE**

- E.1.Istanze Comune
- E.1.a 14/06/2012
- E.1b 30/07/2012
- E.1.c 11/09/2012
- E.1.d 24/10/2012
- E.1.d 24/10/2012
- E.1.e 06/12/2012
- E.1.f 16/01/2013
- E.2. Nota del Responsabile del servizio urbanistica n. 8664 del 13/07/2012
- E.3. Nota del Responsabile del servizio urbanistica n.16634 del 06/11/2012
- E.4. Nota del Responsabile del servizio urbanistica n.20693 del 17/12/2012

**E.5** Atto unilaterale d'obbligo del 10/08/89, rogato dal Notaio Maria de Vincenzi, stipulato tra i debitori e il Comune di Acri

**E.6.** Atto abilitativo costruzione fabbricato rurale C.da Finocchio

**E.6.a** Concessione edilizia n. 49 del 12/09/1989

**E.6.b** Elaborati progettuali

**E.6.c** Scheda istruttoria

**E.7.** Convenzione per la costituzione del diritto di superficie del 07/06/85 n. 661 Mod. 1- Vol.90

**E.8.** Atto abilitativo costruzione fabbricato Via Cataldo

**E.8.a** Concessione edilizia n. Edilizia n.23 del 27/11/1984

**E.8.b.** Elaborati progettuali (Aereofogrammetria, Planimetria)

**E.8.c** Certificato di abitabilità n. 66 del 20/10/1988 PROT. 22214

**E.9.** Attestazione cambio toponomastica

**E.10** Certificato dello stato di famiglia

**E.11** Certificati di risultanza anagrafica

**E.12** Certificato di residenza

#### **ALL.TO F :RILIEVI**

**F.1.** Rilievo corpi di fabbrica C.da Finocchio

**F.2.** Rilievo abitazione Via Capalbo

**F.3.** Rilievo abitazione Via Padula

#### **ALL.TO G : DOCUMENTAZIONE ALTRI ENTI ED UFFICIO DEL REGISTRO**

**G.1.** Attestazione su contratti locazione, comodato e/o similari emessa dal Coordinatore del front office dell'Ufficio del Registro Prot.n. 2012/47238/1 del 26/06/2012

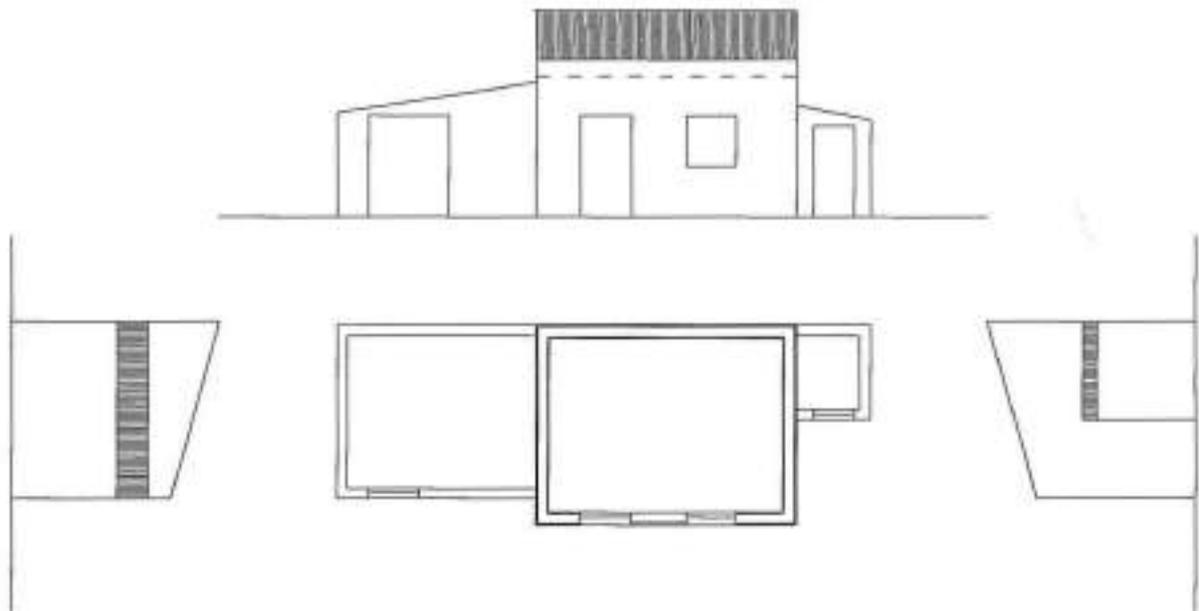
**G.2.** Nota n. Prot. 498 del 24/01/2013 del Funzionario del Dipartimento 6 Agricoltura e Foreste e Forestazione della Regione Calabria,

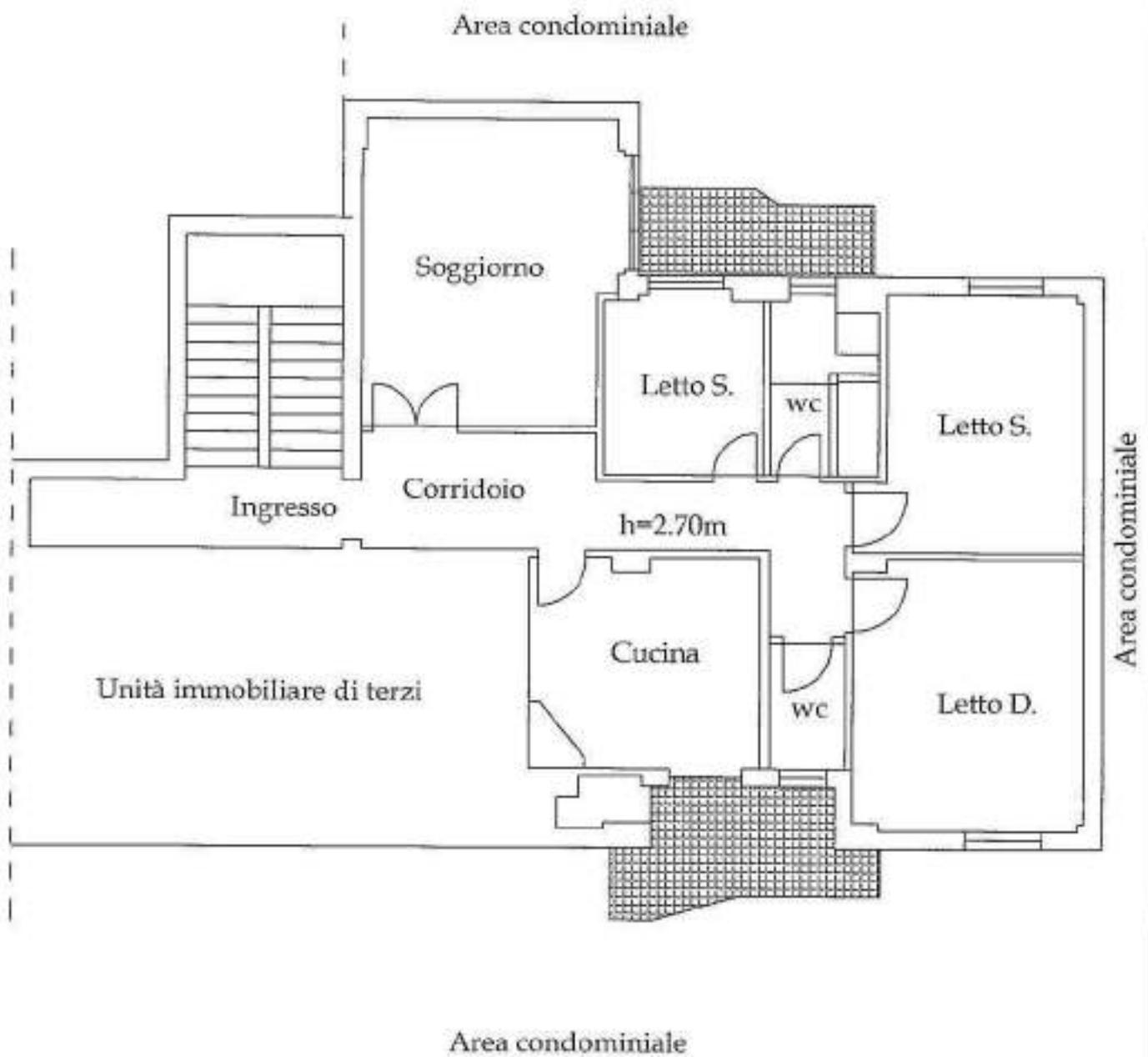
---

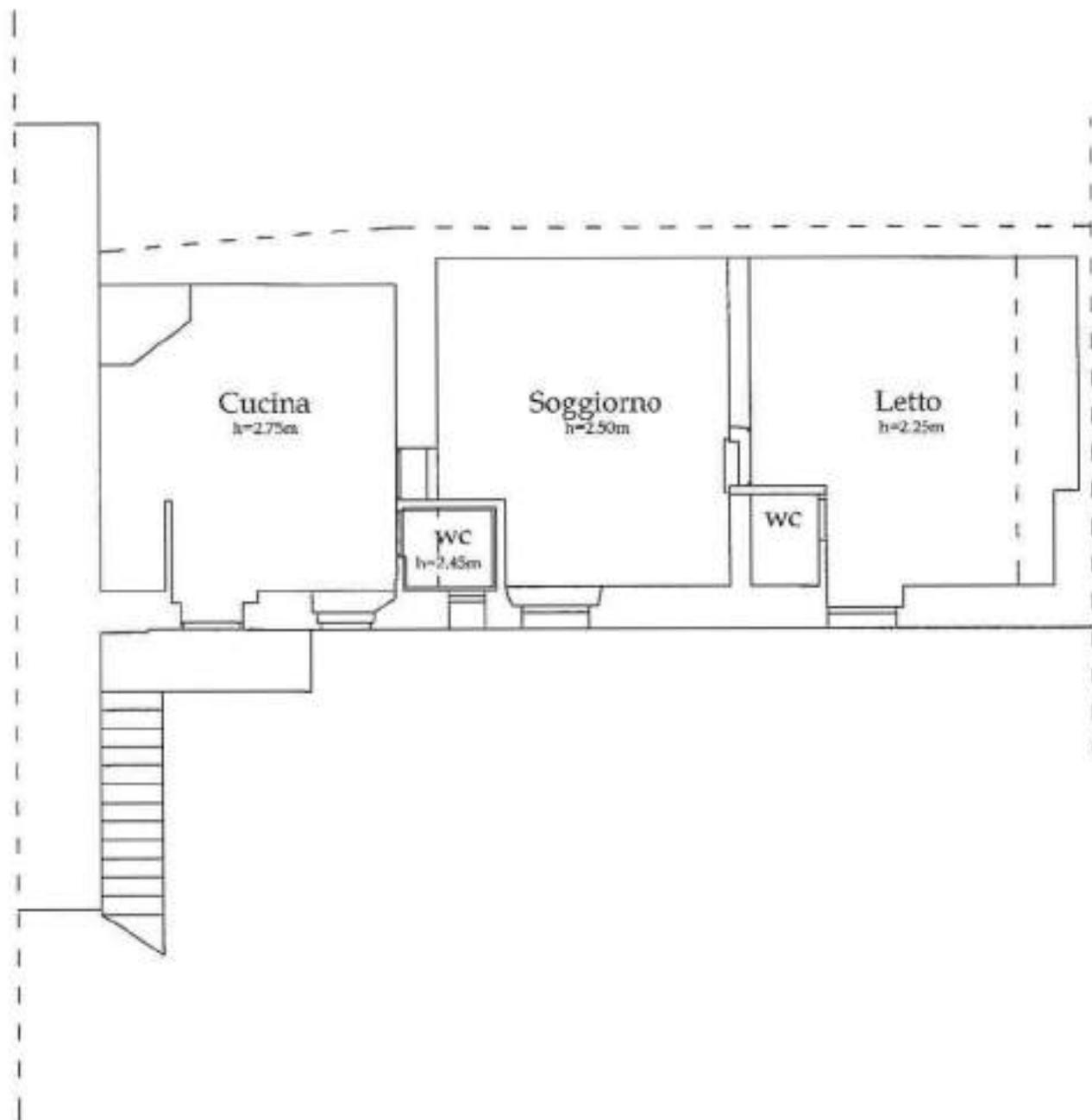
**ALLEGATO F**  
**RILIEVI STATO DI FATTO**

---

Rilievo Corpi di Fabbrica C.da Finocchio







Arch. Gemma Potestio  
V.le Falcone n°182 - 87100 Cosenza  
Tel. 339 3582761

c.a. Ill.mo G.E.  
Tribunale di Cosenza  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Oggetto: Nota integrativa alla C.T.U. depositata**

La sottoscritta arch Gemma Potestio, in qualità di C.T.U. incaricata nell'ambito della Proc. n° 127/2011 Reg. Esec. "Agos Ducato S.p.A. c/o

**COMUNICA**

che, per un mero errore di battitura nella relazione di C.T.U. depositata presso la cancelleria competente, le particelle del cespite A derivate a seguito della variazione catastale del 19/12/2012 n. 320688, effettuata previa vostra autorizzazione, non corrispondono alle unità identificate nel Foglio 76 con le particelle 1015, 1016, 1017 e 1018 bensì alle particelle 1115, 1116, 1117, e 1118, così come indicate negli Allegati B (4e, 4f, 4g, 4h) ai quali si rinvia nella summenzionata relazione. Ciò detto si allega alla presente il nuovo foglio "riassuntivo" con i dati da riportare nell'ordinanza di vendita del Lotto I (Cespiti A e B).

Cosenza 2709/2013

Arch. Gemma Potestio  
C.T.U.  
Depositata in Corte  
Cosa  
27 SET. 2013



---

### **QUESITO 15: Quadro Riassuntivo -Lotto I (Cespiti A e B)**

---

Piena Proprietà di più terreni di orografia variabile, posti a quota differente e solo in parte contigui fra loro, ubicati nella zona agricola del comune di Acri, alla Contrada Finocchio.  
Sono censiti nel N.C.T. rispettivamente come segue :

#### Cespiti A

- Foglio 76 particella 1012, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00,51
- Foglio 76 particella 1115, qualità bosco ceduo classe 2, di are 53,30 con entro siano tre corpi di fabbrica abusivi per i quali, ad oggi, non sussistono le condizioni di una sanatoria
- Foglio 76 particella 1116, qualità bosco ceduo classe 2, di are 01,15 coincidente con porzione di strada, in terra battuta, su cui grava servitù passaggio a favore dei confinanti.
- Foglio 76 particella 1117, qualità bosco ceduo classe 2, di are 00,23 coincidente con porzione di strada, in terra battuta, su cui grava servitù passaggio a favore dei confinanti.
- Foglio 76 particella 1118, qualità bosco ceduo classe 2, di are 03,77

#### Cespiti B

Foglio 76 dalla p.lla 1023, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 4293mq.

I beni costituenti il cespiti A sono pervenuti a seguito di Atto di Compravendita, a rogito del Notaio De Vincenti Maria, del 26/03/1988 (Rep. 14047) trascritto presso la Conservatoria dei R.R.L.L. il 26/04/1988 ai nn°. 10029 R.G. e 175365 R.P.

Il bene costituente il cespiti B è pervenuto a seguito di Atto di Compravendita, a rogito Notaio De Vincenti Maria, del 07/02/1991 (Rep.18625) trascritto presso la Conservatoria dei R.R.L.L. di Cosenza il 04/03/1991 ai nn°. 6312 R.G. e 5582 R.

Tutti i beni sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del presente Pignoramento immobiliare, e su di essi non risultano, in essere, contratti di locazione o similari stipulati.

**PREZZO BASE: € 9.103,18**