

TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 44/2016 R.G.E.

██████████ c/ ██████████

Rende, lì 23/11/2017

***Esperto del Giudice***  
*Dott. Ing. Barbara Falbo*

██████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 44/2016 R.G.E.

██████████ c/ ██████████

**III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Antico**  
**Tribunale di Cosenza - Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

## **1. Premessa**

Con ordinanza in data 09 maggio 2017, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Barbara Falbo, residente in ██████████ iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° ████████ e iscritta all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Cosenza al numero ████████ dal 30/04/2014, esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 44/2016, invitandola a comparire per il giuramento dinanzi al Cancelliere in data 04 settembre 2017. Su disposizione del Giudice dell'Esecuzione venivano affidati i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto 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 riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;



2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n°47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque, la



valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto del titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;  
13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato



come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta Esperta del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso Uffici Pubblici e acquisendo la documentazione necessaria, relativa agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare situati nei comuni di [REDACTED] e [REDACTED] e di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e ivi residente alla via [REDACTED] C.F. [REDACTED]. In particolare:

- ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni Ufficio Provinciale di Cosenza la visura per soggetto relativa a tutti i beni di proprietà dell'esecutata (Cifr. All.3), nonché visure storiche per immobile relative a parte della proprietà oggetto di esecuzione immobiliare (Cifr. All.3);
- presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni Ufficio Provinciale di [REDACTED] ha ottenuto gli estratti di mappa riguardanti i terreni oggetto di pignoramento situati nei comuni di [REDACTED] (Cifr. All.5) e [REDACTED] (Cifr. All.6);
- presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di [REDACTED] ha acquisito la visura storica per immobile relativa agli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel comune di [REDACTED] (Cifr. All.3), le planimetrie catastali degli stessi (Cifr. All.4), nonché l'elaborato planimetrico (Cifr. All.4);



- presso l'Ufficio Provinciale di [REDACTED] - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, inoltre, un aggiornamento dell'ispezione ipotecaria dal 18/12/1990 al 15/11/2017 degli immobili pignorati (Cifr. All.7);
- ha inoltrato richiesta al comune di [REDACTED] per il rilascio di una certificazione da cui risulti (Cifr. All.8):
  - se l'immobile in oggetto è conforme alle autorizzazioni o concessioni a costruire;
  - se lo stesso è dotato di agibilità;
  - se su di esso gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o altri tipi di vincoli;
  - se esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - la zona in cui è ubicato l'immobile secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio delle autorizzazioni o concessioni a costruire con i relativi allegati grafici dell'immobile in oggetto, nonché copia della dichiarazione di agibilità dello stesso;

- al comune di [REDACTED] ha inoltrato richiesta per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni pignorati (Cifr. All.9);
- ha avanzato richiesta al comune di [REDACTED] per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni pignorati (Cifr. All.10);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza il rilascio della certificazione da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento (Cifr. All.11).

Per come formalmente comunicato alle parti in data 21/09/2017 (Cifr. All.1) mediante raccomandate A.R. n° [REDACTED] (inviata alla signora [REDACTED]), e tramite PEC (inviata all'Avv. [REDACTED] per il creditore procedente), e ad [REDACTED] intervenuta nel procedimento in oggetto, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 03/10/2017 alle ore 9:30 in Via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] e sono proseguite sui luoghi di causa.



I beni oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, sono costituiti da:

A) "Terreni siti nel Comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] censiti al Catasto Terreni del predetto Comune:

**foglio 12** particella n.4; particella n.5; particella n.6; particella n.13; particella 16; particella 17 sub 1 (fabbricato); particella 18 sub 2 (fabbricato per attività agricola) sub 3 (fabbricato per attività agricola).

**Foglio 13** particella 6; particella 7; particella 8; particella 10.

B) In comune di [REDACTED] alla località [REDACTED] riportati al catasto terreni di detto Comune:

**Foglio 3** particelle 73; 74; 75; 76; 97; 99;

**Foglio 4** particelle 318; 319; 299;

**Foglio 5** particelle 37; 38; 40; 53; 54; 55; 57; 58; 60; 81; 82; 84; 89; 97; 98;

**Foglio 6** particelle 2; 16".

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti, si fa rilevare che:

- la particella 4 del foglio 12 del comune di [REDACTED] è stata soppressa e la sua soppressione ha originato e/o variato l'immobile individuato al foglio 12, particella 18 (Cifr. All.3);
- la particella 5 del foglio 12 del comune di [REDACTED] è stata soppressa e la sua soppressione ha originato e/o variato gli immobili riportati al foglio 12, particelle 16 e 17 (Cifr. All.3).

Il giorno stabilito, alla presenza continua dell'intervenuto, signor [REDACTED] marito della signora [REDACTED] (esecutata), la sottoscritta ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei fabbricati oggetto di esecuzione, sia all'interno che all'esterno. Ha visionato inoltre i terreni, in particolare quelli adiacenti ai fabbricati agricoli e quelli limitrofi alla stradina in terra battuta che conduce ai fabbricati stessi. Per i terreni particolarmente impervi, trattandosi di territorio montano, è stata prodotta opportuna documentazione fotografica (Cifr. All.14).

Al momento del sopralluogo i fabbricati connessi alle attività agricole risultano non utilizzati, versano in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presentano numerosi oggetti disposti alla rinfusa, per come risulta da documentazione fotografica allegata (Cifr. All.14).



Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio come risulta dal verbale di sopralluogo n°1 (Cifr. All.2).

### **3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

#### **3.1 Quesito n° 1**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto 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 riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione in atti nella quale risulta allegato il certificato notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c., a firma del notaio [REDACTED] [REDACTED], notaio in [REDACTED] [REDACTED]. Da tale documentazione risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono di piena proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED].  
“L'intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED], distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 4 natura R di are 6.10, particella 5 natura T di ha 5.67.30, particella 6 natura T di ha 8.35.40, particella 13 natura T di ha 4.87.30, al foglio 13 particella 6 natura T di are 94.60, particella 7 natura R di are 0.68, particella 8 natura T di are 97.20 e particella 10 natura T di ha 18.25.00, è pervenuta alla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ quale bene personale e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ quale bene personale per la quota di un quinto di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar ██████████ di ██████████ del 21/06/2001 Repertorio n. 16452, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ██████████ il 22/06/2001 ai nn. 13232 registro generale e 10274 registro particolare. Ai signori ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute dal signor ██████████ deceduto in data ██████████ in virtù di denuncia di successione n. 33 vol. 5070 dell'Ufficio del Registro di ██████████ registrata in data 22/09/1967, come da indagine storica eseguita presso l'ufficio del catasto di ██████████ successione mai trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in ██████████ alla località ██████████ distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 73 natura T di are 17.40, particella 74 natura T di are 83.80, particella 75 natura T di are 54.40, particella 76 natura T di ha 2.67.30, particella 97 natura T di are 20.40, particella 99 natura T di ha 7.73.20, al foglio 5 particella 37 natura T di ha 1.02.80, particella 38 natura T di ha 3.99.70, particella 40 natura T di are 58.90, particella 53 natura T di are 70.00, particella 54 natura T di ha 4.66.40, particella 55 natura T di are 63.90, particella 56 natura R di are 5.20, particella 57 natura T di ha 1.63.00, particella 58 natura T di are 25.90, particella 60 natura T di ha 2.70.20, particella 81 natura T di ha 4.88.00, particella 82 natura T di ha 2.94.50, particella 84 natura T di are 56.40, particella 89 natura T di are 13.20, particella 97 natura T di are 31.10, particella 98 natura T di ha 1.59.30 e al foglio 6 particella 2 natura T di ha 4.54.30 e particella 16 natura T di are 7.40, è pervenuta alla signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ quale bene personale, dai signori ██████████ nata a ██████████ l'██████████ ██████████ nata a ██████████ l'██████████ ██████████ nata a ██████████ l'██████████ quale bene personale e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ quale bene personale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar ██████████ ██████████ di ██████████ del 15/05/1995 repertorio n. 73908, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ██████████ il 18/05/1995 ai nn. 12124 registro generale e 9971 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in ██████████ alla località ██████████ distinte al Catasto Terreni al foglio 4 particella 299 natura T di ha 2.27.80, particella 318 natura T di are 74.90 e particella 319 natura T di ha 2.25.60, è pervenuta alla signora ██████████



██████ nata a ██████ il ██████ quale bene personale, dalla signora ██████ nata a ██████ il ██████ con l'atto di compravendita per notar ██████ di ██████ dell' 08/05/2002 repertorio n. 18762, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ██████ il 29/05/2002 ai nn. 11630 registro generale e 9200 registro particolare. Alla signora ██████ nata a ██████ il ██████ l'appezzamento di terreno in località ██████ del comune di ██████ distinto in Catasto al foglio 4 particella 299 di ha 2.27.80, particella 318 di are 74.90 e particella 319 di ha 2.25.60, è stato attribuito tra gli altri immobili, con l'atto di divisione per notar ██████ di ██████ del 06/04/1978 repertorio n. 3426, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ██████ il 26/04/1978 ai nn. 3851 registro generale e 149588 registro particolare e con il successivo atto di rettifica per notar ██████ di ██████ dell' 08/05/2002 repertorio n. 18761, trascritto presso la medesima Conservatoria il 29/05/2002 ai nn. 11636 registro generale e 9206 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora ██████ già titolare della quota di 24/48 di proprietà delle unità immobiliari sopra descritte ed i signori ██████ nato a ██████ il ██████ ██████ nato a ██████ il 1 ██████ ██████ nato a ██████ il ██████ ██████ nato a ██████' ██████ ██████ nata a ██████ il ██████ ██████ nato a ██████ il ██████ ██████ nata a ██████ il ██████ e ██████ nata a ██████ il ██████ già titolari della quota di 3/48 di proprietà di ciascuno delle stesse unità immobiliari.

Alla signora ██████ nata a ██████ il ██████, la quota di un mezzo di proprietà del fondo rustico sito in agro del comune di ██████ alla località ██████ ██████ distinto in Catasto al foglio 2 particella 46 di are 13.40, particella 59 di are 16.40, al foglio 4 particella 72 di ha 2.59.20, particella 73 fabbr. rurale di are 4.00, particella 74 di are 37.10, particella 81 di are 6.40, particella 120 di ha 2.06.30, particella 121 di are 87.30, particella 196 di are 7.00, particella 299 di ha 3.62.60, particella 318 di are 74.90 e particella 319 di ha 2.35.40, è pervenuta dal signor ██████ nato a ██████ il ██████ con l'atto di compravendita per notar ██████ di ██████ del 06/11/1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ██████ il 10/11/1972 ai nn. 20329 registro generale e 39076 registro particolare”.

La sottoscritta ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di ██████ – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 15/11/2017 dei beni pignorati (Cifr. All.7).



### 3.2 Quesito n° 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).*

Per come contenuto nella documentazione in atti, certificato notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c., a firma del notaio [REDACTED], notaio in [REDACTED], nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari descritte nel paragrafo 3.1 - Quesito n° 1, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- trascrizione costituzione di vincolo di indivisibilità registro generale n. 12126 registro particolare n. 9972 del 18/05/1995 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, in virtù di atto per notar [REDACTED] del 15/02/1995 repertorio n. 73908. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 73 natura T di are 17.40, particella 74 natura T di are 83.80, particella 75 natura T di are 54.40, particella 76 natura T di ha 2.67.30, particella 97 natura T di are 20.40, particella 99 natura T di ha 7.73.20, al foglio 5 particella 37 natura T di ha 1.02.80, particella 38 natura T di ha 3.99.70, particella 40 natura T di are 58.90, particella 53 natura T di are 70.00, particella 54 natura T di ha 4.66.40, particella 55 natura T di are 63.90, particella 56 natura R di are 5.20, particella 57 natura T di ha 1.63.00, particella 58 natura T di are 25.90, particella 60 natura T di ha 2.70.20, particella 81 natura T di ha 4.88.00, particella 82 natura T di ha 2.94.50, particella 84 natura T di are 56.40, particella 89 natura T di are 13.20, particella 97 natura T di are 31.10, particella 98 natura T di ha 1.59.30 e al foglio 6 particella 2 natura T di ha 4.54.30 e particella 16 natura T di are 7.40;
- trascrizione costituzione di vincolo di indivisibilità registro generale n. 13233 registro particolare n. 10275 del 22/06/2001 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, in virtù di atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 21/06/2001 repertorio n. 16452. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 4 natura R di are 6.10, particella 5 natura T di ha 5.67.30, particella 6 natura T di ha 8.35.40, particella 13 natura T di ha 4.87.30, al foglio 13 particella 6 natura T di are



94.60, particella 7 natura R di are 0.68, particella 8 natura T di are 97.20 e particella 10 natura T di ha 18.25.00;

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 13234 registro particolare n. 1685 del 22/06/2001 di lire 212.000.000 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] al [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 21/06/2001 repertorio n. 16452. Mutuo di Lire 106.000.000 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 4 natura R di are 6.10, particella 5 natura T di ha 5.67.30, particella 6 natura T di ha 8.35.40, particella 13 natura T di ha 4.87.30 e al foglio 13 particella 6 natura T di are 94.60, particella 7 natura R di are 0.68, particella 8 natura T di are 97.20 e particella 10 natura T di ha 18.25.00;
- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 42969 registro particolare n. 10105 del 07/12/2007 di Euro 250.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede sociale in [REDACTED] alla [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 05/12/2007 repertorio n. 32760. Mutuo condizionato di Euro 125.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 4 natura R di are 6.10, particella 6 natura T di ha 8.35.40, particella 13 natura T di ha 4.87.30, particella 16 natura T di ha 5.62.30, al foglio 13 particella 6 natura T di are 94.60, particella 7 natura R di are 0.68, particella 8 natura T di are 97.20, particella 10 natura T di ha 18.25.00 e al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 17 sub. 1 natura X al piano T.

Annotazione:

- registro generale n. 2406 registro particolare n. 364 del 29/01/2009. Erogazione a saldo;
- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 5659 registro particolare n. 3978 del 04/03/2009 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 26/02/2009 repertorio n. 311301. E' stata costituita servitù di elettrodotto sulle unità immobiliari in [REDACTED] distinte al



catasto terreni al foglio 12 particella 6 natura T di are 28.00 e particella 16 natura T di are 11.55;

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 30396 registro particolare n. 4806 del 08/11/2011 di Euro 120.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] alla [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, in virtù di atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 03/11/2011 repertorio n. 38271. Mutuo fondiario di Euro 60.000,00 da rimborsare in 5 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla Località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 6 natura T di ha 8.35.40, particella 13 natura T di ha 4.87.30, particella 16 natura T di ha 5.62.30, al foglio 13 particella 6 natura T di are 94.60, particella 8 natura T di are 97.20, particella 10 natura T di ha 17.72.58 e al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 17 sub. 1 natura D10 al piano T, particella 18 sub. 2 natura D10 al piano T1, particella 18 sub. 3 natura D10 al piano T e delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 73 natura T di are 17.40, particella 74 natura T di are 83.40, particella 75 natura T di are 54.40, particella 76 natura T di ha 2.67.30, particella 97 natura T di are 20.40, particella 99 natura T di ha 7.73.20, al foglio 4 particella 318 natura T di are 74.90, particella 319 natura T di ha 2.25.60, particella 299 natura T di ha 2.27.80, al foglio 5 particella 37 natura T di ha 1.02.80, particella 38 natura T di ha 3.99.70, particella 40 natura T di are 58.90, particella 53 natura T di are 70.00, particella 54 natura T di ha 4.66.40, particella 55 natura T di are 63.90, particella 57 natura T di ha 1.63.00, particella 58 natura T di are 25.90, particella 60 natura T di ha 2.70.20, particella 81 natura T di ha 4.88.00, particella 82 natura T di ha 2.94.50, particella 84 natura T di are 56.40, particella 89 natura T di are 13.20, particella 97 natura T di are 31.10, particella 98 natura T di ha 1.59.30 e al foglio 6 particella 2 natura T di ha 4.54.30 e particella 16 natura T di are 7.40;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione registro generale n. 7874 registro particolare n. 803 del 10/04/2015 di Euro 114.653,43 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù atto per notar [REDACTED] di [REDACTED] del 15/05/1995 repertorio n. 73908. Formalità di riferimento: iscrizione registro particolare n. 1184 del 18/05/1995. Mutuo condizionato di Euro 57.326,72. Ipoteca



- su: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 73 natura T di are 17.40, alla località [REDACTED] particella 74 natura T di are 83.80, particella 75 natura T di are 54.40, particella 76 natura T di ha 2.67.30, particella 97 natura T di are 20.40, particella 99 natura T di ha 7.73.20, al foglio 5 particella 37 natura T di ha 1.02.80, particella 38 natura T di ha 3.99.70, particella 40 natura T di are 58.90, particella 53 natura T di are 70.00, particella 54 natura T di ha 4.66.40, particella 55 natura T di are 63.90, particella 56 natura R di are 5.20, particella 57 natura T di ha 1.63.00, particella 58 natura T di are 25.90, particella 60 natura T di ha 2.70.20, particella 81 natura T di ha 4.88.00, particella 82 natura T di ha 2.94.50, particella 84 natura T di are 56.40, particella 89 natura T di are 13.20, particella 97 natura T di are 31.10, particella 98 natura T di ha 1.59.30 e al foglio 6 particella 16 natura T di are 7.40 e particella 2 natura T di ha 4.54.30;
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 4398 registro particolare n. 3685 del 22/02/2016 a favore [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 07/01/2016 repertorio n. 79/2016. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 12 particella 4 natura T, particella 5 natura T, particella 6 natura T, particella 13 natura T, particella 16 natura T, al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 17 sub. 1 natura X, particella 18 sub. 2 natura D10, particella 18 sub. 3 natura D10, al Catasto Terreni al foglio 13 particella 6 natura T, particella 7 natura T, particella 8 natura T, particella 10 natura T e delle unità immobiliari in [REDACTED] alla località [REDACTED] distinte al Catasto Terreni al foglio 3 particella 73 natura T, particella 74 natura T, particella 75 natura T, particella 76 natura T, particella 97 natura T, particella 99 natura T, al foglio 4 particella 318 natura T, particella 319 natura T, particella 299 natura T, al foglio 5 particella 37 natura T, particella 38 natura T, particella 40 natura T, particella 53 natura T, particella 54 natura T, particella 55 natura T, particella 57 natura T, particella 58 natura T, particella 60 natura T, particella 81 natura T, particella 82 natura T, particella 84 natura T, particella 89 natura T, particella 97 natura T, particella 98 natura T e al foglio 6 particella 2 natura T e particella 16 natura T.

Dai successivi accertamenti e aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie dal 18/12/1990 al 15/11/2017 dei beni pignorati, effettuati dalla sottoscritta presso l'Ufficio Provinciale di



██████████ – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Cifr. All.7) risulta che sugli immobili di proprietà della signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/1995 - Registro Particolare 9771  
Registro Generale 12124  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 73908 del 15/05/1995  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/1995 – Registro Particolare 1184 Registro  
Generale 12125  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 73908 del 15/05/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1433 del 18/07/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Iscrizione n. 803 del 10/04/2015;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/1995 - Registro Particolare 9972  
Registro Generale 12126 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio  
73908 del 15/05/1995  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISABILITA'  
Immobili siti in ██████████
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2001 - Registro Particolare 10274  
Registro Generale 13232  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 16452 del 21/06/2001  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ██████████  
SOGGETTO ACQUIRENTE;
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2001 - Registro Particolare 10275  
Registro Generale 13233 Pubblico ufficiale ██████████ ██████████  
Repertorio 16452 del 21/06/2001



ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISABILITA'  
(QUANDO PREVISTO DA LEGGI SPECIALI)

Immobili siti in [REDACTED]

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2001 – Registro Particolare 1685 Registro Generale 13234

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16452 del 21/06/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE;

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2002 - Registro Particolare 9200 Registro Generale 11630

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18762 del 08/05/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED]

SOGGETTO ACQUIRENTE;

8. ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2007 – Registro Particolare 10105 Registro Generale 42969

Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 32760/12964 del 05/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 364 del 29/01/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2009 - Registro Particolare 3978 Registro Generale 5659 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 311301/52159 del 26/02/2009

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in [REDACTED]

10. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2011 – Registro Particolare 4806 Registro Generale 30396



Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 38271/16872 del  
03/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED]  
[REDACTED]

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/09/2013 - Registro Particolare 16482  
Registro Generale 22762

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 495/9990 del  
18/03/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Immobili siti in [REDACTED]

12. ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2015 – Registro Particolare 803 Registro  
Generale 7874

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73908 del 15/05/1995  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1184 del 1995;

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2016 - Registro Particolare 3685  
Registro Generale 4398 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 79/2016  
del 07/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti [REDACTED]

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/09/2016 - Registro Particolare 18242  
Registro Generale 22379

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 84245/36724 del  
29/08/2016

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED]

SOGGETTO ACQUIRENTE.



Si precisa che l'ultima formalità (n.14 del 21/09/2016 - Registro Particolare 18242 Registro Generale 22379) non riguarda gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, ma altri beni.

### **3.3 Quesito n° 3**

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

La sottoscritta Esperta del Giudice, per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Fabbricati Ufficio Provinciale di [REDACTED]:

- la visura per soggetto relativa a tutti gli immobili di proprietà dell'esecutata (Cifr. All.3);
- la visura storica per immobile relativa ai terreni oggetto di esecuzione e situati nel comune di [REDACTED] (Cifr. All.3), più precisamente i terreni individuati al foglio n. 12, particelle n. 4 e n. 5 (soppresse), foglio n. 12 particella n. 17 (ente urbano), foglio n. 12 particella n. 18 (ente urbano);
- la visura storica per immobile riguardante i fabbricati ubicati nel comune di [REDACTED] ed individuati al foglio n. 12 particella n. 18 sub 2 e sub 3, nonché la visura storica riguardante il fabbricato individuato al foglio n. 12 particella n. 17, sub 1 (unità collabente) (Cifr. All.3);
- le planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di pignoramento (Cifr. All.4);
- l'elaborato planimetrico degli stessi fabbricati (Cifr. All.4);
- le mappe dei terreni oggetto di pignoramento, situati sia nel comune di [REDACTED] (Cifr. All.5) che in quello di [REDACTED] (Cifr. All.6).

Inoltre, ha richiesto ai Comuni di [REDACTED] (Cifr. All.10) e [REDACTED] (Cifr. All.9) il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni pignorati.

### **3.4 Quesito n° 4**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed*



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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati nei comuni di [REDACTED]  
[REDACTED]

In particolare nel comune di [REDACTED] gli immobili pignorati sono posizionati alla località [REDACTED] e sono costituiti da terreni agricoli, una unità collabente, un fabbricato rurale e altri due fabbricati rurali da destinare ad agriturismo e spaccio aziendale con annessa corte. Nel comune di [REDACTED] i beni pignorati sono posizionati alla località [REDACTED] e sono costituiti esclusivamente da terreni agricoli.

Detti beni sono attualmente individuati al catasto come di seguito riportato:

#### Comune di [REDACTED]

I fabbricati sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED]

- al foglio n.12, particella n. 18, sub 2 piano terra - 1, categoria D/10, rendita euro 1.626,60;
- al foglio n.12, particella n. 18, sub 3 piano terra, categoria D/10, rendita euro 458,00;
- al foglio n.12, particella n. 17, sub 1, unità collabente.

I terreni sono riportati al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED]

- al foglio n. 12, particella n.6, qualità: bosco ceduo, classe 1, superficie 83.540 mq, RD euro 86,29, RA euro 25,89;
- al foglio n. 12 particella n.13, qualità: pascolo, classe U, superficie 48.730 mq, RD euro 25,17, RA euro 17,62;
- al foglio n. 12 particella 16, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 56.230 mq, RD euro 58,08, RA euro 17,42;
- al foglio n. 13 particella 6, qualità: orto irriguo, classe U, superficie 9.460 mq, RD euro 107,49, euro RA 97,71;



- al foglio n. 13 particella 7, fabbricato rurale, superficie 68 mq;
- al foglio n. 13 particella 8, qualità: pascolo, classe U, superficie 9.720 mq, RD euro 5,02, RA euro 3,51;
- al foglio n. 13 particella 10:
  - porzione AA qualità: bosco ceduo, classe 1, superficie 167.114 mq, RD euro 172,61, RA euro 51,78;
  - porzione AB qualità: pascolo, superficie 5.242 mq, RD euro 2,71, RA euro 1,90;
  - porzione AC qualità: pascolo arb., superficie 10.144 mq, RD euro 10,48, RA euro 3,14.

Si precisa che nell'atto di pignoramento tra i beni pignorati sono citate anche le particelle n. 4 e n. 5 del foglio 12 del comune di [REDACTED]. Tali particelle sono state soppresse e hanno originato e/o variato l'immobile individuato al foglio 12, particella 18 (Cifr. All.3) e gli immobili riportati al foglio 12, particelle 16 e 17 (Cifr. All.3), in base a come esposto dettagliatamente nel paragrafo 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

#### Comune di [REDACTED]

I terreni sono riportati al Catasto Terreni del Comune di [REDACTED]

- al foglio n.3, particella n. 73, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 1.740 mq, RD euro 1,26, RA euro 0,45;
- al foglio n.3, particella n. 74,
  - porzione AA qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 4.598 mq, RD euro 54,62, RA euro 47,49;
  - porzione AB qualità: pascolo arb., superficie 3.782 mq, RD euro 2,73, RA euro 0,98;
- al foglio n.3, particella n. 75, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 5.440 mq, RD euro 3,93, RA euro 1,40;
- al foglio n.3, particella n. 76, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 26.730 mq, RD euro 19,33, RA euro 6,90;
- al foglio n.3, particella n. 97,
  - porzione AA qualità: frutteto, superficie 1.905 mq, RD euro 13,28, RA euro 16,73;
  - porzione AB qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 135 mq, RD euro 1,60, RA euro 1,39;



- al foglio n.3, particella n. 99, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 77.320 mq, RD euro 55,91, RA euro 19,97;
- al foglio n.4, particella n. 318, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 7.490 mq, RD euro 5,42, RA euro 1,93;
- al foglio n.4, particella n. 319, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 22.560 mq, RD euro 16,31, RA euro 5,83;
- al foglio n.4, particella n. 299, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 22.780 mq, RD euro 16,47, RA euro 5,88;
- al foglio n.5, particella n. 37 qualità: pascolo arb., classe U, superficie 10.280 mq, RD euro 7,43, RA euro 2,65;
- al foglio n.5, particella n. 38,
  - porzione A qualità: castagneto da frutto, classe 2, superficie 9.970 mq, RD euro 15,45, RA euro 4,12;
  - porzione B qualità: castagneto da frutto, classe 1, superficie 30.000 mq, RD euro 46,48, RA euro 18,59;
- al foglio n.5, particella n. 40, qualità: frutteto, classe U, superficie 5.890 mq, RD euro 41,07, RA euro 51,71;
- al foglio n.5, particella n. 53, qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 7.000 mq, RD euro 83,15, RA euro 72,30;
- al foglio n.5, particella n. 54, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 46.640 mq, RD euro 33,72, RA euro 12,04;
- al foglio n.5, particella n. 55, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 6.390 mq, RD euro 4,62, RA euro 1,65;
- al foglio n.5, particella n. 57,
  - porzione A qualità: seminativo arb., classe 3, superficie 4.000 mq, RD euro 5,16, RA euro 2,07;
  - porzione B qualità: seminativo arb., classe 2, superficie 12.300 mq, RD euro 19,06, RA euro 8,26;
- al foglio n.5, particella n. 58, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 2.590 mq, RD euro 1,87, RA euro 0,67;
- al foglio n.5, particella n. 60 qualità: pascolo arb., classe U, superficie 27.020 mq, RD euro 19,54, RA euro 6,98;
- al foglio n.5, particella n. 81, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 48.800 mq, RD euro 35,28, RA euro 12,60;



- al foglio n.5, particella n. 82,
  - porzione AA qualità: pascolo arb., superficie 26.541 mq, RD euro 19,19, RA euro 6,85;
  - porzione AB qualità: castagneto da frutto, classe 1, superficie 2.909 mq, RD euro 4,51, RA euro 1,80;
- al foglio n.5, particella n. 84, qualità: castagneto da frutto, classe 3, superficie 5.640 mq, RD euro 5,83, RA euro 1,46;
- al foglio n.5, particella n. 89, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 1.320 mq, RD euro 0,95, RA euro 0,34;
- al foglio n.5, particella n. 97, qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 3.110 mq, RD euro 36,94, RA euro 32,12;
- al foglio n.5, particella n. 98, qualità: bosco ceduo, classe 2, superficie 15.930 mq, RD euro 5,76, RA euro 1,65;
- al foglio n.6, particella n. 2, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 45.430 mq, RD euro 32,85, RA euro 11,73;
- al foglio n.6, particella n. 16, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 740 mq, RD euro 0,54, RA euro 0,19.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di [REDACTED] (Cifr. All.8), due dei fabbricati oggetto di pignoramento sono da destinare: uno ad agriturismo ed uno a spaccio aziendale.

Dal sopralluogo effettuato in data 03/10/2017 (Cifr. All.2) e come si evince anche dalla documentazione fotografica (Cifr. All.14), i suddetti fabbricati, posizionati l'uno di fronte all'altro, risultano non utilizzati, versano in buone condizioni di conservazione e manutenzione e presentano numerosi oggetti disposti alla rinfusa.

Inoltre, tali fabbricati presentano una corte di pertinenza di 301,11 mq.

Ad essi si accede dalla strada provinciale [REDACTED] attraverso una strada in parte bitumata ed in parte in terra battuta; la distanza tra la strada provinciale ed i fabbricati è di circa 2,5 km.

### Struttura da adibire ad agriturismo [REDACTED]

Al momento del sopralluogo, il fabbricato da adibire ad agriturismo, risulta costituito da un piano terra, da un primo piano e da una soffitta, collegati da una scala interna realizzata in legno di castagno.



Il piano terra oggetto di pignoramento presenta quattro accessi esterni ed è composto da due locali destinati a zona degustazione prodotti tipici, un'ampia cucina, un vano scala con scala in legno che conduce ai livelli superiori, un locale disimpegno, un wc per gli addetti alla cucina con relativo ripostiglio, altri 3 wc di cui uno per portatori di handicap e relativo antibagno. Inoltre è presente un piccolo locale sottoscala con accesso indipendente dall'esterno e finestra di aerazione.

Per quanto riguarda le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi ecc. sono stati utilizzati materiali di buona qualità ed in particolare i pavimenti sono in gres, le pareti intonacate e tinteggiate, mentre parte dei servizi igienici e parte della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica. Inoltre i bagni sono dotati di pezzi igienico – sanitari di buona qualità e uno di essi presenta attrezzature per disabili; il solaio è realizzato in legno di castagno.

Al piano primo, oltre che dalla scala interna in legno, si accede anche mediante una scala esterna realizzata in muratura con gradini rivestiti in marmo. Tale scala presenta un parapetto in mattoni pieni, ma non risulta dotata di corrimano di protezione.

Il piano primo è costituito da 3 locali da adibire a camere da letto e 3 wc.

Per quanto riguarda le finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) sono stati utilizzati materiali di buona qualità ed in particolare i pavimenti sono in gres, le pareti intonacate e tinteggiate, mentre parte dei servizi igienici è rivestita con mattonelle di ceramica. Inoltre i bagni sono dotati di pezzi igienico – sanitari di buona qualità e il solaio è realizzato in legno di castagno.

La soffitta presenta un'altezza massima di 2,45 m e un'altezza minima di 1,60 m ed è costituita da 4 locali e 3 wc, rifiniti con caratteristiche analoghe a quelle dei piani sottostanti.

La struttura portante dell'intero fabbricato (ristrutturato) è in muratura e le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati intonacati e tinteggiati. I solai di piano sono in legno di castagno, mentre il solaio di copertura è realizzato in legno douglas; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a tetto con manto superiore in coppi. Nei 3 livelli non sono presenti le porte interne ma, al momento del sopralluogo, i vani delle stesse presentano esclusivamente i controtelai in legno.

Le finestre sono realizzate in legno con scuroni anch'essi in legno.

I portoni di ingresso al piano terra ed al piano primo sono realizzati in legno. In particolare quello di accesso alla zona degustazione prodotti tipici posto al piano terra presenta 2 ante ed è dotato anche di maniglioni antipanico.



Inoltre, tutte le aperture esterne presentano elementi decorativi in mattoni pieni a faccia vista.

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico - sanitario e fognante, ed impianto termico (termoconvettori e radiatori). Dal progetto presentato al comune di [REDACTED] (Cifr. All.8) risulta che l'impianto fognante è collegato ad una fossa biologica (Vasca Imhoff). Inoltre, non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte.

I piani terra, primo e la soffitta del fabbricato da adibire ad agriturismo oggetto di pignoramento presentano le seguenti superfici calpestabili:

$S_{n \text{ pianoterra}} = 153,89 \text{ mq}$

$S_{n \text{ pianoprimo}} = 76,82 \text{ mq}$

$S_{n \text{ soffitta}} = 76,00 \text{ mq}$

$S_{\text{corte}} = 301,11 \text{ mq}$

#### Struttura da adibire a spaccio aziendale [REDACTED]

Al momento del sopralluogo, il fabbricato da adibire a spaccio aziendale, risulta costituito dal solo piano terra. Ad esso si accede mediante 3 accessi esterni ed è costituito da 2 locali da adibire a spaccio aziendale con un locale bagno e relativo antibagno, e da un locale forno che presenta un forno realizzato in muratura di mattoni pieni.

I pavimenti sono in gres, le pareti intonacate e tinteggiate, mentre il bagno è dotato di pezzi igienico – sanitari ed è in parte rivestito con mattonelle di ceramica.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati intonacati e tinteggiati, il solaio di piano dei locali da destinare a spaccio aziendale risulta in latero – cemento, mentre il solaio del locale forno risulta inclinato ed è realizzato in legno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a tetto con manto superiore in coppi.

Anche nel fabbricato da adibire a spaccio aziendale, al momento del sopralluogo, non sono presenti le porte interne ma i vani delle stesse presentano esclusivamente i controtelai in legno.

I portoni d'ingresso e le finestre sono realizzate in legno con scuroni anch'essi in legno.

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico e di impianto idrico - sanitario e fognante. Dal progetto presentato al comune di [REDACTED] (Cifr. All.8) risulta che l'impianto fognante



è collegato ad una fossa biologica (Vasca Imhoff). Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte.

Il piano terra del fabbricato da adibire a spaccio aziendale oggetto di pignoramento presenta la seguente superficie calpestabile:

$Sn_{\text{pianoterra}} = 65,49 \text{ mq}$

#### Fabbricato rurale e unità collabente [REDACTED]

Inoltre per quanto riguarda il comune di [REDACTED]

- al foglio n.12, particella n. 17 è presente una unità collabente (F2), ovvero un fabbricato, o parte di esso, ridotto allo stato di rudere, fatiscente, unità con tetto crollato e inutilizzabile;
- al foglio n.13, particella n. 7 è presente un fabbricato rurale di 68 mq.

Al momento del sopralluogo l'unità collabente, risulta effettivamente ridotta allo stato di rudere, mentre il fabbricato rurale si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e privo di copertura (Cifr. All.14).

#### Terreni comune di [REDACTED]

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati alla località [REDACTED] del comune di [REDACTED] e alla località [REDACTED] del confinante comune di [REDACTED] trattasi di terreni agricoli montani posti ad un'altezza media di circa 900 m s.l.m.

La giacitura di detti terreni non è uniforme: alcuni presentano elevata pendenza, altri risultano più pianeggianti.

A parte di essi si accede dalla strada provinciale [REDACTED] attraverso una strada in parte bitumata ed in parte in terra battuta; la viabilità interna, rappresentata da stradine principalmente in terra battuta, risulta poco agevole.

La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha ispezionato i terreni facilmente accessibili, soffermandosi particolarmente su quelli adiacenti alla strada e quelli circostanti le strutture connesse all'attività agricola. Per quelli non visionati il convenuto ha confermato la corrispondenza tra la coltura catastale e quella attualmente presente. Inoltre, dalle visure catastali effettuate dalla sottoscritta (Cifr. All.3) emerge che, negli ultimi anni, le colture sono state aggiornate dalla AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura).

Le colture prevalenti sono rappresentate da: pascolo, seminativo, castagneto, frutteto e orto irriguo.



La superficie complessiva dei terreni oggetto di pignoramento ammonta a 877.728 mq di cui 390.748 mq ubicati nel comune di [REDACTED] e 486.980 mq in quello di [REDACTED]

La zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati ricade in una zona montana, facente parte dei comuni di [REDACTED] e [REDACTED] classificata come agricola dai vigenti strumenti urbanistici dei rispettivi comuni.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi (poste, farmacia, negozi al dettaglio, supermercati ecc.), infrastrutture primarie e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese); tuttavia tale zona dista circa 15 Km dallo svincolo autostradale di [REDACTED] e circa 25 km dal capoluogo di provincia [REDACTED] quindi può usufruire con relativa facilità, oltre che dei servizi offerti dai comuni di [REDACTED] e [REDACTED] anche dei servizi offerti dal territorio circostante.

Inoltre da tale zona è possibile raggiungere facilmente sia le località marine che quelle sciistiche di [REDACTED] e dintorni e l'aeroporto di [REDACTED] che dista circa 70 Km.

### **3.5 Quesito n° 5**

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

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti, i dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno consentito l'individuazione del bene.

Tuttavia si evidenzia che:

- la particella 4 del foglio 12 del comune di [REDACTED] è stata soppressa e la sua soppressione ha originato e/o variato l'immobile individuato al foglio 12, particella 18 (Cifr. All.3);
- la particella 5 del foglio 12 del comune di [REDACTED] è stata soppressa e la sua soppressione ha originato e/o variato gli immobili riportati al foglio 12, particelle 16 e 17 (Cifr. All.3).



### **3.6 Quesito n° 6**

*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*

In base alle ricerche effettuate dalla sottoscritta, la documentazione catastale risulta conforme a quanto rilevato durante il sopralluogo relativamente al piano terra e al primo piano degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare da destinare ad agriturismo e spaccio aziendale.

Si precisa che, come esposto nel paragrafo 3.4 – Quesito n°4, al momento del sopralluogo l'immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di [REDAZIONE] al foglio 12, particella 18, sub 2, presenta un livello superiore (soffitta), con altezza massima pari a 2,45 m e altezza minima pari a 1,60 m. Ad esso si accede mediante la stessa scala in legno che collega il piano terra ed il primo piano.

Al Catasto Fabbricati del comune di [REDAZIONE] non risulta presente la planimetria relativa a detta soffitta.

La spesa per l'aggiornamento della documentazione catastale (redazione planimetria soffitta) ammonta presuntivamente ad euro 700.

### **3.7 Quesito n° 7**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Comune di [REDAZIONE]

Lo Strumento Urbanistico vigente nel comune di [REDAZIONE] è il Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Dirigente Generale della [REDAZIONE] Dipartimento Gestione del Territorio al N. 12942 del 01.09.2005.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal comune di [REDAZIONE] (Cifr. All.9), risulta che "il terreno distinto al catasto di questo comune al foglio N. 12 particelle 4 – 5 - 6 – 13 – 16 – 17 – 18; al foglio N. 13 particelle N. 6 – 7 – 8 – 10 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- ZONA AGRICOLA.

ZONA AGRICOLA TIPO E1 E2 E3 di cui agli articoli 98 – 99 – 100 – 101 – 102 del regolamento edilizio urbanistico del P.R.G.

Prescrizioni.



In ciascuna di queste zone dove il numero delle famiglie superiore a 10, è possibile, per esigenze delle famiglie stesse, aumentare il numero degli edifici o le volumetrie di quelle esistenti sulla base dei seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$

$D_3 = 6 \text{ m.}$

Lotto minimo = 5000 mq

E' possibile in deroga ai suddetti indici realizzare strutture destinate alla trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$

$D_3 = 5 \text{ m}$

Costruzioni rurali a scopo residenziale

$U_f = 0,013$

$H_{\text{max}} = \text{m. } 7,50''.$

### Comune di [REDACTED]

Lo Strumento Urbanistico vigente nel comune di [REDACTED] è il Programma di Fabbricazione approvato con decreto della [REDACTED] n. 2496 del 17/03/2004 e successive varianti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29/11/2004 e Decreto della [REDACTED] n. 14658 del 06/10/2005.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta e rilasciato dal comune di [REDACTED] (Cifr. All.10), risulta che "i terreni distinti al Catasto di questo Comune al foglio 3 particelle 73, 74, 75, 76, 97, 99; al foglio 4 particelle 318, 319, 299; al foglio 5 particelle 37, 38, 40, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 81, 82, 84, 89, 97, 98; al foglio 6 particelle 2, 16 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Art. 9 – Zone Agricole (tipo E). In esse sono consentite case di civile abitazione ed essenzialmente costruzioni a servizio dell'agricoltura, cioè edifici per aziende rurali, ivi comprese costruzioni per industrie di trasformazione di prodotti agricoli.

- 1) Per le case di abitazione: indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; altezza massima: mt 7,50; lotto minimo: mq 5.000; distacchi minimi:  $D = \text{mt } 10$ ;  $d = \text{mt } 20,00$ ;  $a = \text{mt } 20 - 30 - 40 - 60$  ( $D = \text{distacco minimo tra edifici fronteggianti}$  –  $d = \text{distacco minimo tra edifici e confini}$ ;  $a = \text{distacco minimo tra edifici e cigli stradali}$ );
- 2) per le altre costruzioni consentite: indice di fabbricabilità fondiaria 0,2 mc/mq; altezza massima: mt 7,00, salvo costruzioni particolari (silos, serbatoi idrici, ecc.); lotto minimo: mq 5.000; distacchi minimi:  $D = \text{mt } 10$ ;  $d = \text{mt } 20,00$ ;  $a = \text{mt } 20 - 30 -$



40 – 60 (D = distacco minimo tra edifici fronteggianti – d = distacco minimo tra edifici e confini; a = distacco minimo tra edifici e cigli stradali).

E' consentito accostare i lotti di suoli separati tra di loro e applicare l'indice moltiplicandolo per la superficie che ne risulta.

L'accorpamento di aree nelle zone agricole dovrà essere subordinato al collegamento funzionale delle stesse e a condizione che la richiesta sia fondata sulla valutazione obiettiva di quegli elementi che ne giustificano l'intervento.

La costruzione dei manufatti ed impianti destinati alla produzione, conservazione e trasformazione dei prodotti agro – silvo – pastorali, è subordinata al vincolo della immodificabilità della destinazione d'uso, da registrarsi e trasciversi mediante atto d'obbligo.

E' vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive.

Sono, infine, ammesse deroghe alle serre agricole per le quali non vi sono limiti alla superficie minima di intervento e all'indice fondiario  $I_f$ , purché venga presentato apposito programma produttivo.

Le attività zootecniche si devono svolgere ad una distanza non inferiore a 300 m dalle zone abitate.

1. L'utilizzazione delle zone agricole di cui all'art. 9 delle N. T. A. (Norme Tecniche di Attuazione), dovrà avvenire nel rigoroso rispetto delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 19/02, ritenendo abrogate quelle norme che risultano in contrasto con esse.

In particolare

- Tutte le particelle di cui sopra ricadono in vincolo idrogeologico di cui al R. D. 3267/1923;
- Al foglio 5:  
le particelle 54 (parzialmente), 60 – 81 – 82 (quasi interamente), 84 (interamente) ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004 art. 142, c. 1, lett. c;
- Per tutte le particelle non sono previste occupazioni, espropri, ecc, da parte dell'amministrazione pubblica”.

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

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

A seguito della richiesta inoltrata al Comune di [REDACTED] (Cifr. All.8) e dettagliata nel paragrafo 2. – Svolgimento delle operazioni di consulenza, per i fabbricati oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Struttura da destinare ad agriturismo:

Denuncia di inizio attività (DIA) per la manutenzione straordinaria relativa a fabbricati rurali siti in località [REDACTED] del 13/08/2007, prot. 2901 (Cifr. All.8). Alla DIA è allegato il progetto di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico – sanitario di fabbricati esistenti alla località [REDACTED] da adibire ad agriturismo. Per detti lavori in data 27/06/2008, prot. N. 2313 è stato rilasciato il certificato di collaudo finale, in cui si attesta che le opere previste dalla DIA sono state eseguite in conformità al progetto presentato. Successivamente in data 13/10/2008, prot. N. 3682 è stato rilasciato il permesso di costruire 15/2008 (Cifr. All.8), avente per oggetto: lavori di cambio di destinazione d'uso relativi ad un fabbricato rurale da adibire a struttura agrituristica. Il progetto ad esso allegato prevede opere di adeguamento per il mutamento d'uso funzionale da fabbricato rurale a struttura agrituristica.

- Struttura da destinare a spaccio aziendale:

Denuncia di inizio attività (DIA) per la manutenzione straordinaria relativa ad un fabbricato rurale sito in località [REDACTED] del 13/08/2007, prot. 2900 (Cifr. All.8). Alla



DIA è allegato il progetto di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico – sanitario di un fabbricato esistente alla località [REDACTED] da adibire a spaccio aziendale. Anche per detti lavori in data 27/06/2008, prot. N. 2314 è stato rilasciato il certificato di collaudo finale, in cui si attesta che le opere previste dalla DIA sono state eseguite in conformità al progetto presentato. Successivamente in data 13/10/2008, prot. N. 3683 è stato rilasciato il permesso di costruire 16/2008 (Cifr. All.8), avente per oggetto: lavori di cambio di destinazione d'uso relativi ad un fabbricato rurale da adibire a spaccio aziendale. Il progetto ad esso allegato prevede lavori per una migliore fruibilità degli spazi e per il rispetto delle norme in materia.

Inoltre, per il progetto di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico – sanitario di fabbricati esistenti – spaccio aziendale ed agriturismo sono state effettuate denuncia dei lavori alla [REDACTED] – Assessorato ai Lavori Pubblici Settore Tecnico di [REDACTED] Servizio Edilizia Sismica in data 13/08/2007 e dichiarazione di inizio attività prot. N. 14302 del 12/09/2007 (Cifr. All.8).

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta è emerso che le opere realizzate sono conformi alle autorizzazioni rilasciate dal comune di [REDACTED] [REDACTED]

Infine, si precisa che, in base a quanto attestato dall'ufficio tecnico del comune di [REDACTED] (Cifr. All.8), gli immobili di che trattasi sono privi del certificato di agibilità.

### **3.9 Quesito n° 9**

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

Risulta possibile provvedere alla vendita dei beni pignorati in lotti separati in quanto trattasi di beni autonomi, fabbricati e terreni. Inoltre, i terreni sono ubicati in due comuni differenti.

I lotti potrebbero essere così individuati:

LOTTO N°1 FABBRICATI CON ANNESSA CORTE:

- foglio n. 12 Comune di [REDACTED] particella n. 18, sub 2 piano terra - 1, categoria D/10;



- foglio n.12 [REDACTED] particella n. 18, sub 3 piano terra, categoria D/10;
- foglio n.12 [REDACTED] particella n. 18, sub 1, corte.

LOTTO N°2 TERRENO AGRICOLO COMUNE DI [REDACTED]:

- foglio n. 12 [REDACTED] particella n.6, qualità: bosco ceduo, classe 1, superficie 83.540 mq, RD euro 86,29, RA euro 25,89;
- foglio n. 12 [REDACTED] particella n.13, qualità: pascolo, classe U, superficie 48.730 mq, RD euro 25,17, RA euro 17,62;
- foglio n. 12 [REDACTED] particella 16, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 56.230 mq, RD euro 58,08, RA euro 17,42;
- foglio n. 13 [REDACTED] particella 6, qualità: orto irriguo, classe U, superficie 9.460 mq, RD euro 107,49, euro RA 97,71;
- foglio n. 13 [REDACTED] particella 7, fabbricato rurale, superficie 68 mq;
- foglio n. 13 [REDACTED] particella 8, qualità: pascolo, classe U, superficie 9.720 mq, RD euro 5,02, RA euro 3,51;
- foglio n. 13 [REDACTED] particella 10:
  - porzione AA qualità: bosco ceduo, classe 1, superficie 167.114 mq, RD euro 172,61, RA euro 51,78;
  - porzione AB qualità: pascolo, superficie 5.242 mq, RD euro 2,71, RA euro 1,90;
  - porzione AC qualità: pascolo arb., superficie 10.144 mq, RD euro 10,48, RA euro 3,14;
- foglio n.12 [REDACTED] particella n. 17, sub 1, unità collabente.

LOTTO N°3 TERRENO AGRICOLO COMUNE DI [REDACTED]:

- foglio n.3 Comune di [REDACTED] particella n. 73, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 1.740 mq, RD euro 1,26, RA euro 0,45;
- foglio n.3 Comune di [REDACTED] particella n. 74,
  - porzione AA qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 4.598 mq, RD euro 54,62, RA euro 47,49;
  - porzione AB qualità: pascolo arb., superficie 3.782 mq, RD euro 2,73, RA euro 0,98;



- foglio n.3 Comune [REDACTED] particella n. 75, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 5.440 mq, RD euro 3,93, RA euro 1,40;
- foglio n.3 Comune [REDACTED] particella n. 76, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 26.730 mq, RD euro 19,33, RA euro 6,90;
- foglio n.3 Comune di [REDACTED] particella n. 97,
  - porzione AA qualità: frutteto, superficie 1.905 mq, RD euro 13,28, RA euro 16,73;
  - porzione AB qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 135 mq, RD euro 1,60, RA euro 1,39;
- foglio n.3 Comune di [REDACTED] particella n. 99, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 77.320 mq, RD euro 55,91, RA euro 19,97;
- foglio n.4 Comune di [REDACTED] particella n. 318, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 7.490 mq, RD euro 5,42, RA euro 1,93;
- foglio n.4 Comune di [REDACTED] particella n. 319, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 22.560 mq, RD euro 16,31, RA euro 5,83;
- foglio n.4 Comune di [REDACTED] particella n. 299, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 22.780 mq, RD euro 16,47, RA euro 5,88;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 37 qualità: pascolo arb., classe U, superficie 10.280 mq, RD euro 7,43, RA euro 2,65;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 38,
  - porzione A qualità: castagneto da frutto, classe 2, superficie 9.970 mq, RD euro 15,45, RA euro 4,12;
  - porzione B qualità: castagneto da frutto, classe 1, superficie 30.000 mq, RD euro 46,48, RA euro 18,59;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 40, qualità: frutteto, classe U, superficie 5.890 mq, RD euro 41,07, RA euro 51,71;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 53, qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 7.000 mq, RD euro 83,15, RA euro 72,30;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 54, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 46.640 mq, RD euro 33,72, RA euro 12,04;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 55, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 6.390 mq, RD euro 4,62, RA euro 1,65;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 57,



- porzione A qualità: seminativo arb., classe 3, superficie 4.000 mq, RD euro 5,16, RA euro 2,07;
  - porzione B qualità: seminativo arb., classe 2, superficie 12.300 mq, RD euro 19,06, RA euro 8,26;
- foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 58, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 2.590 mq, RD euro 1,87, RA euro 0,67;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 60 qualità: pascolo arb., classe U, superficie 27.020 mq, RD euro 19,54, RA euro 6,98;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 81, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 48.800 mq, RD euro 35,28, RA euro 12,60;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 82,
    - porzione AA qualità: pascolo arb., superficie 26.541 mq, RD euro 19,19, RA euro 6,85;
    - porzione AB qualità: castagneto da frutto, classe 1, superficie 2.909 mq, RD euro 4,51, RA euro 1,80;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 84, qualità: castagneto da frutto, classe 3, superficie 5.640 mq, RD euro 5,83, RA euro 1,46;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 89, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 1.320 mq, RD euro 0,95, RA euro 0,34;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 97, qualità: orto irriguo, classe 1, superficie 3.110 mq, RD euro 36,94, RA euro 32,12;
  - foglio n.5 Comune di [REDACTED] particella n. 98, qualità: bosco ceduo, classe 2, superficie 15.930 mq, RD euro 5,76, RA euro 1,65;
  - foglio n.6 Comune di [REDACTED] particella n. 2, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 45.430 mq, RD euro 32,85, RA euro 11,73;
  - foglio n.6 Comune di [REDACTED] particella n. 16, qualità: pascolo arb., classe U, superficie 740 mq, RD euro 0,54, RA euro 0,19.

Il valore dei singoli lotti è stato calcolato dettagliatamente per come riportato al successivo paragrafo 3.14 (quesito n° 14).

### **3.10 Quesito n° 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, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

I beni pignorati sono di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] per cui non è necessario procedere a divisioni in natura o formazione di singoli lotti.

### **3.11 Quesito n° 11**

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

Come si evince dalla documentazione fotografica prodotta (Cifr. All.14), al momento del sopralluogo i fabbricati connessi alle attività agricole risultano non utilizzati e privi di energia elettrica.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di [REDACTED] (Cifr. All.11), emerge che al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento alla signora [REDACTED], non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.

### **3.12 Quesito n° 12**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*



Come già evidenziato nel quesito n.11 gli immobili al momento del sopralluogo risultavano non utilizzati. Inoltre, si fa presente che trattasi di strutture da adibire ad agriturismo e spaccio aziendale, e non a residenza.

### **3.13 Quesito n° 13**

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

Comune di [REDACTED]

Dalla documentazione rilasciata dal Settore Tecnico del comune di [REDACTED] (Cifr. All.8), si attesta che gli immobili soggetti ad esecuzione immobiliare ubicati nello stesso comune presentano i seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico – forestale di cui al R.D. n. 3267/1923;
- vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) e g) del D. L.gs n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Comune di [REDACTED]

Per quanto riguarda i terreni soggetti ad esecuzione immobiliare, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile del Servizio Tecnico del Comune di [REDACTED] (Cifr. All.10), risulta che:

- tutte le particelle ricadono in vincolo idrogeologico di cui al R. D. 3267/1923;
- al foglio 5: le particelle 54 (parzialmente), 60 – 81 – 82 (quasi interamente), 84 (interamente) ricadono in vincolo di cui al D. L.gs. n. 42/2004 art. 142, c. 1, lett. c (vincolo paesaggistico);
- per tutte le particelle non sono previste occupazioni, espropri, ecc, da parte dell'amministrazione pubblica.

Gli immobili, non essendo parte di un condominio, non presentano vincoli o oneri di natura condominiale.



13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Come già evidenziato, gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio, per cui non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione o altre spese condominiali non pagate.

### **3.14 Quesito n° 14**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

La stima del valore commerciale della piena proprietà dei beni pignorati (fabbricati e terreni) viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale.

### **1. VALUTAZIONE DEI FABBRICATI DA DESTINARE AD AGRITURISMO E SPACCIO AZIENDALE**

Per i fabbricati siti nel comune di [REDACTED] la superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, è la seguente:



- Struttura da adibire ad agriturismo [REDACTED]

- Superfici lorde:

- Piano terra:  
superficie 222,39 mq
- Piano primo:  
superficie 116,09 mq
- Soffitta  
superficie 116,09 mq

- Struttura da adibire a spaccio aziendale [REDACTED]

- Superfici lorde:

- Piano terra:  
superficie 86,5 mq

- Bene comune non censibile (corte)

- Superficie 301,11 mq

In base a quanto stabilito dal DPR 138/98, per il calcolo della superficie commerciale, sono stati introdotti i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- soffitta: 50% della superficie, poiché direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- corte di pertinenza: 10%.

Quindi è stata calcolata la seguente superficie commerciale per gli immobili in oggetto:

- Superficie commerciale Sc struttura da adibire ad agriturismo [REDACTED]

$$Sc_{\text{agriturismo}} = [222,39 \text{ mq} + 116,09 \text{ mq} + (116,09 \text{ mq} \times 0,50)] = 396,52 \text{ mq}$$

- Superficie commerciale Sc struttura da adibire a spaccio aziendale [REDACTED]

$$Sc_{\text{spaccio}} = 86,5 \text{ mq}$$

- Superficie commerciale Sc bene comune non censibile (corte)

$$Sc_{\text{corte}} = 301,11 \text{ mq} \times 0,10 = 30,11 \text{ mq}$$



**La superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di stima, ovvero struttura da adibire ad agriturismo, struttura da adibire a spaccio aziendale e corte risulta pari a:**

**Sc = 513,13 mq ≈ 513 mq.**

Da un'indagine condotta nella zona, dal sopralluogo effettuato, dall'analisi del mercato immobiliare locale, dalla consultazione di agenzie immobiliari e dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile determinare il più probabile prezzo medio di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione, a quelli oggetto di stima.

In particolare per la stima degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono state analizzate le loro caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche:

- caratteristiche estrinseche: tengono conto del luogo in cui l'immobile è inserito (presenza di infrastrutture, vicinanza al centro urbano e al capoluogo di provincia, accessibilità ai servizi pubblici, presenza di servizi commerciali di base, inquadramento ambientale, salubrità della zona);
- caratteristiche intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile è inserito nell'ambiente circostante (panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità);
- caratteristiche tecnologiche: vengono prese in considerazione sia quelle del fabbricato, che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello di finiture, stato di conservazione, dotazione di servizi igienico – sanitari, impianti).

Trattandosi di strutture da adibire ad agriturismo e spaccio aziendale accatastate come D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e considerando che:

- le strutture oggetto di stima sono ubicate in zona montana (zona salubre);
- ad esse si accede dalla strada provinciale [REDACTED] mediante un collegamento (di circa 2,5 km) poco agevole, rappresentato da una strada in parte bitumata ed in parte in terra battuta;
- nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi, infrastrutture primarie e infrastrutture secondarie; tuttavia tale zona dista circa 15 Km dallo svincolo autostradale di [REDACTED] e circa 25 km dal capoluogo di provincia [REDACTED]



- le strutture si trovano in posizione panoramica particolarmente interessante e da esse è possibile raggiungere facilmente sia le località marine che quelle sciistiche di [REDACTED] e dintorni;
- le strutture presentano buono stato di conservazione;
- le strutture sono dotate di allacci relativamente a impianto elettrico e idrico – sanitario, anche con attrezzature per portatori di handicap;
- le rifiniture interne sono state realizzate con materiali di buona qualità;

nel caso in esame si ritiene che il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per i fabbricati oggetto di stima, tenuto conto dello stato di conservazione degli stessi e delle altre motivazioni su esposte, ammonti a 550,00 €/mq.

Da tale valore unitario si ottiene il valore commerciale degli immobili che risulta essere pari a:

$$Vc_{\text{fabbricati}} = 513 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 282.150,00 \text{ €}.$$

Da tale importo va detratto il costo stimato per la variazione catastale che ammonta a 700 € (Cifr. par. 3.6 – quesito n°6); pertanto il valore dei beni è il seguente:

$$Vc_{\text{fabbricati}} = 281.450,00 \text{ €}$$

Applicando l'abbattimento forfetario disposto dal G.E. pari al 15% del valore di stima si ottiene il valore finale dei beni al netto della suddetta decurtazione:

$$Vc_{\text{fabbricati}} = 239.232,50 \text{ €}$$

## **2. VALUTAZIONE TERRENI**

I terreni pignorati ricadono in una zona montana, facente parte dei comuni di [REDACTED] e [REDACTED] classificata come agricola dai vigenti strumenti urbanistici dei rispettivi comuni.

La stima dei terreni e quindi il più probabile prezzo medio di mercato di terreni simili per caratteristiche ed ubicazione a quelli in oggetto, è stata effettuata considerando:

- un'indagine condotta nella zona;
- il sopralluogo svolto;
- la consultazione dell'osservatorio dei valori agricoli della provincia di [REDACTED] – Rilevazioni 2016 (Exeo 2017 – Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di [REDACTED] (Cifr. All.12);



- la consultazione dei valori agricoli medi della commissione provinciale espropri della provincia di ██████████ – anno 2014 (regione agraria n. 6) (Cifr. All.13);
- la consultazione di agenzie immobiliari;
- la consultazione di pubblicazioni specializzate del settore (i cui dati rivestono un ruolo sempre più importante costituendo banche dati in grado di permettere di affinare le capacità estimative).

Tenuto conto inoltre che:

- i terreni sono ubicati in zona montana, periferica rispetto ai comuni di ██████████ e ██████████ in posizione panoramica particolarmente interessante;
- i terreni agricoli sono di forma irregolare, posti ad un'altezza media di circa 900 m s.l.m.;
- l'accesso a parte dei terreni avviene dalla strada provinciale ██████████ ██████████ attraverso una strada in parte bitumata ed in parte in terra battuta;
- la viabilità interna, rappresentata da stradine principalmente in terra battuta, risulta poco agevole;
- la giacitura di detti terreni non è uniforme: alcuni presentano elevata pendenza, altri risultano più pianeggianti;
- esiste il vincolo idrogeologico su tutti i terreni oggetto di stima e quello paesaggistico su parte di essi (per come dettagliatamente specificato nel paragrafo 3.13 – Quesito n.13);
- le compravendite in tale zona sono limitate ad un interesse strettamente locale;

i prezzi degli immobili si attestano su valori contenuti.

Nella valutazione dei terreni, sia per il comune di ██████████ che per quello di ██████████ sono state considerate le colture (qualità e classe) aggiornate dalla AGEA e riportate nelle visure catastali allegate alla presente relazione (Cifr. All.3).

In base alle considerazioni fatte sopra si riporta di seguito il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie, per qualità e per classe relativamente ai diversi terreni ed il conseguente valore commerciale Vc:



Comune di [REDACTED]

<b>FOGLIO</b>	<b>PART.LLA</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>SUPERFICIE mq</b>	<b>VALORE UNITARIO €/mq</b>	<b>VALORE COMMERCIALE Vc €</b>
12	6	Bosco ceduo	1	83.540	0,60	50.124,00
12	13	Pascolo	U	48.730	0,55	26.801,50
12	16	Pascolo Arb.	U	56.230	0,60	33.738,00
12	17	Pascolo arb. (unità collabente)		500	0,60	300,00
13	6	Orto Irriguo	U	9.460	3,00	28.380,00
13	7	Fabbr. Rurale		68	30,00	2.040,00
13	8	Pascolo	U	9.720	0,55	5.346,00
13	10	AA: Bosco Ceduo AB: Pascolo AC: Pascolo Arb.	1	167.114 5.242 10.144	0,60 0,55 0,60	100.268,40 2.883,10 6.086,40

**VALORE COMMERCIALE TOTALE Vc [REDACTED] € 255.967,40**

Si precisa che per quanto riguarda l'immobile indicato al Catasto Fabbricati del comune di [REDACTED] al foglio n. 12, particella n. 17, sub 1, trattandosi di Unità collabente, nella stima è stata considerata l'area di sedime come terreno agricolo con qualità uguale alla particella adiacente (particella n. 16, pascolo arborato); inoltre, il fabbricato rurale riportato al foglio n. 13 particella n. 7 del Catasto Terreni del comune di [REDACTED] al momento del sopralluogo risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e privo di copertura.



FOGLIO	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMMERCIALE Vc €
3	73	Pascolo Arb.	U	1.740	0,60	1.044,00
3	74	AA: Orto Irriguo	1	4.598	3,00	13.794,00
		AB: Pascolo Arb.		3.782	0,60	2.269,20
3	75	Pascolo Arb.	U	5.440	0,60	3.264,00
3	76	Pascolo Arb	U	26.730	0,60	16.038,00
3	97	AA: Frutteto		1.905	3,00	5.715,00
		AB: Orto Irriguo	1	135	3,00	405,00
3	99	Pascolo Arb.	U	77.320	0,60	46.392,00
4	318	Pascolo Arb.	U	7.490	0,60	4.494,00
4	319	Pascolo Arb.	U	22.560	0,60	13.536,00
4	299	Pascolo Arb.	U	22.780	0,60	13.668,00
5	37	Pascolo Arb.	U	10.280	0,60	6.168,00
5	38	A: Cast. Frutto	2	9.970	0,80	7.976,00
		B: Cast. Frutto	1	30.000	1,00	30.000,00
5	40	Frutteto	U	5.890	3,00	17.670,00
5	53	Orto Irriguo	1	7.000	3,00	21.000,00
5	54	Pascolo Arb.	U	46.640	0,60	27.984,00
5	55	Pascolo Arb.	U	6.390	0,60	3.834,00
5	57	A:Seminativo Arb.	3	4.000	0,70	2.800,00
		B:Seminativo Arb.	2	12.300	0,80	9.840,00
5	58	Pascolo Arb.	U	2.590	0,60	1.554,00
5	60	Pascolo Arb.	U	27.020	0,60	16.212,00
5	81	Pascolo Arb.	U	48.800	0,60	29.280,00
5	82	AA: Pascolo Arb.		26.541	0,60	15.924,60
		AB: Cast. Frutto	1	2.909	1,00	2.909,00
5	84	Cast. Frutto	3	5.640	0,75	4.230,00
5	89	Pascolo Arb.	U	1.320	0,60	792,00
5	97	Orto Irriguo	1	3.110	3,00	9.330,00
5	98	Bosco ceduo	2	15.930	0,60	9.558,00
6	2	Pascolo Arb.	U	45.430	0,60	27.258,00
6	16	Pascolo Arb.	U	740	0,60	444,00

**VALORE COMMERCIALE TOTALE Vc [REDACTED] € 365.382,80**



In definitiva, il valore commerciale dei terreni situati nel comune di [REDACTED] ammonta a  $Vc_{[REDACTED]} = 255.967,40 \text{ €}$ , mentre quello dei terreni situati nel comune di [REDACTED] risulta pari a  $Vc_{[REDACTED]} = 365.382,80 \text{ €}$ .

Il valore commerciale complessivo dei terreni oggetto di pignoramento situati nei comuni di Mangone e Cellara risulta:

$$Vc_{\text{terreni}} = Vc_{[REDACTED]} + Vc_{[REDACTED]} = 255.967,40 \text{ €} + 365.382,80 \text{ €} = 621.350,20 \text{ €}.$$

Applicando l'abbattimento forfetario disposto dal G.E. pari al 15% del valore di stima si ottiene il valore finale del bene al netto della suddetta decurtazione:

$$Vc_{\text{terreni}} = 528.147,67 \text{ €}.$$

Il valore commerciale finale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (strutture da adibire ad agriturismo e spaccio aziendale, terreni ubicati nei comuni di [REDACTED] e [REDACTED] al netto delle suddette correzioni e decurtazioni per come stabilito dal G.E. risulta pari a:

$$Vc_{\text{finale}} = Vc_{\text{fabbricati}} + Vc_{\text{terreni}} = 767.380,17 \text{ €}.$$

Come riportato nel paragrafo 3.9 (quesito n°9) risulta possibile provvedere alla vendita dei beni pignorati in lotti separati in quanto trattasi di beni autonomi, fabbricati e terreni. Inoltre, i terreni sono ubicati in due comuni differenti.

Sono stati individuati tre lotti:

LOTTE	Sup. commerciale	Prezzo unitario	Valore di stima
LOTTO N° 1 (Fabbricati e corte)	513 mq	550,00 €/mq	282.150,00 €
LOTTO N° 2 (Terreno agricolo comune [REDACTED])	390.748 mq	*	255.967,40 €
LOTTO N° 3 (Terreno agricolo comune [REDACTED])	486.980 mq	*	365.382,80 €

\*N.B. I prezzi unitari sono diversi a seconda del tipo di coltura e della classe per come sopra riportato.



Detraendo dall' importo relativo al primo lotto il costo relativo all'aggiornamento della documentazione catastale pari a 700 € (Cifr. par. 3.6 – quesito n°6) ed applicando, inoltre, l'abbattimento forfetario disposto dal G.E. pari al 15% del valore di stima sia ai fabbricati che ai terreni, si ottengono i prezzi base dei tre lotti al netto delle suddette decurtazioni:

LOTTI	Prezzo base
LOTTO N° 1 (Fabbricati e corte)	239.232,50 €
LOTTO N° 2 (Terreno agricolo comune ██████████)	217.572,29 €
LOTTO N° 3 (Terreno agricolo comune ██████████)	310.575,38 €

### **3.15 Quesito n° 15**

*Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:*

- *la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;*
- *per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;*
- *se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°15 - Foglio riassuntivo.

## **4. Conclusioni**

Con ordinanza in data 09 maggio 2017 la sottoscritta ing. Barbara Falbo veniva nominata esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 44/2016.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati nei comuni di ██████████ e ██████████

In particolare nel comune di ██████████ gli immobili pignorati sono posizionati alla località ██████████ e sono costituiti da terreni agricoli, una unità collabente, un fabbricato rurale e altri



due fabbricati rurali da destinare ad agriturismo e spaccio aziendale con annessa corte. Nel comune di [REDACTED] i beni pignorati sono posizionati alla località [REDACTED] e sono costituiti esclusivamente da terreni agricoli.

Dopo aver effettuato presso gli uffici pubblici competenti tutte le attività di due diligence necessarie per accertare la regolarità urbanistica e catastale degli immobili e per rispondere ai quesiti posti dal G.E., la sottoscritta, previo sopralluogo, ha provveduto ad effettuare la stima del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione con il metodo sintetico-comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale.

La superficie commerciale complessiva dei fabbricati oggetto di stima, ovvero struttura da adibire ad agriturismo, struttura da adibire a spaccio aziendale e corte risulta pari a:

$$Sc = 513 \text{ mq.}$$

Per come dettagliatamente argomentato nei punti precedenti, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per i fabbricati oggetto di stima ammonta a 550,00 €/mq.

La superficie commerciale complessiva dei terreni oggetto di pignoramento ammonta a 877.728 mq di cui 390.748 mq ubicati nel comune di [REDACTED] e 486.980 mq in quello di [REDACTED]

Nel caso in esame, per come esposto precedentemente, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per i terreni agricoli è stato valutato in base alla qualità (colture) e alla classe dei diversi terreni.

Il valore commerciale finale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (strutture da adibire ad agriturismo e spaccio aziendale, terreni ubicati nei comuni di [REDACTED] e [REDACTED] detratti i costi stimati per l'aggiornamento della documentazione catastale ed applicando, inoltre, l'abbattimento forfetario disposto dal G.E. pari al 15% del valore di stima, ammonta a:

$$Vc_{\text{finale}} = Vc_{\text{fabbricati}} + Vc_{\text{terreni}} = 767.380,17 \text{ €.}$$

Si fa presente, inoltre, che risulta possibile provvedere alla vendita dei beni pignorati in lotti separati in quanto trattasi di beni autonomi, fabbricati e terreni. Inoltre, i terreni sono ubicati in due comuni differenti.

Sono stati individuati tre lotti e i prezzi base dei singoli lotti risultano pari a:



LOTTI	Prezzo base
LOTTO N° 1 (Fabbricati e corte)	239.232,50 €
LOTTO N° 2 (Terreno agricolo comune ██████████)	217.572,29 €
LOTTO N° 3 (Terreno agricolo comune ██████████)	310.575,38

La sottoscritta, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.17), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatale.

Cosenza, li 23/11/2017

In fede

***L'esperto del Giudice***  
***Ing. Barbara Falbo***

