

TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 87/12REI DEL R.G.E.

promossa ad istanza della

[REDACTED] S.R.L.

nei confronti del

[REDACTED] DI [REDACTED]

G.E.: G.O.T. DOTT.SSA BRUNELLA CONVERSO

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

UDIENZA GIURAMENTO: 15 GENNAIO 2014

COSENZA, NOVEMBRE 2014

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. GIUSEPPE CHIAPPETTA*

INDICE

1.0	Premessa.....	1
2.0	Immobilie 1 - Appartamento sito in comune di Buonvicino	4
2.1	Immobilie 1 - Quesito n° 1 (descrizione dei beni oggetto di pignoramento).....	4
	<i>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.</i>	<i>4</i>
	<i>MAPPE CENSUARIE</i>	<i>6</i>
	<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE.....</i>	<i>6</i>
	<i>SUPERFICI.....</i>	<i>8</i>
	<i>CONFINI.....</i>	<i>9</i>
	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>9</i>
	<i>PERTINENZE.....</i>	<i>9</i>
2.2	Immobilie 1 - Quesito n° 2 (conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)	10
2.3	Immobilie 1 - Quesito n° 3 (necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto)	10
2.4	Immobilie 1 - Quesito n° 4 (strumento urbanistico comunale).....	10
2.5	Immobilie 1 - Quesito n° 5 (conformità urbanistica)	10
2.6	Immobilie 1 - Quesito n° 6 (formazione di lotti)	11
2.7	Immobilie 1 - Quesito n° 7 (immobile pignorato solo pro quota).....	11
2.8	Immobilie 1 - Quesito n° 8 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	11
2.9	Immobilie 1 - Quesito n° 9 (immobile occupato dal coniuge separato)	11
2.10	Immobilie 1 - Quesito n° 10 (vincoli e diritti demaniali)	12
2.11	Immobilie 1 - Quesito n° 11 (valore dell'immobile).....	12
3.0	Immobilie 2 - Locale laboratorio artigianale sito in comune di Buonvicino.....	14
3.1	Immobilie 2 - Quesito n° 1 (descrizione dei beni oggetto di pignoramento).....	14
	<i>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ..</i>	<i>14</i>
	<i>MAPPE CENSUARIE</i>	<i>16</i>
	<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE.....</i>	<i>16</i>
	<i>SUPERFICI.....</i>	<i>18</i>
	<i>CONFINI.....</i>	<i>18</i>
	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>18</i>
3.2	Immobilie 2 - Quesito n° 2 (conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)	18
3.3	Immobilie 2 - Quesito n° 3 (necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto)	18
3.4	Immobilie 2 - Quesito n° 4 (strumento urbanistico comunale).....	19
3.5	Immobilie 2 - Quesito n° 5 (conformità urbanistica)	19
3.6	Immobilie 2 - Quesito n° 6 (formazione di lotti)	20
3.7	Immobilie 2 - Quesito n° 7 (immobile pignorato solo pro quota).....	20
3.8	Immobilie 2 - Quesito n° 8 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	20
3.9	Immobilie 2 - Quesito n° 9 (immobile occupato dal coniuge separato)	20
3.10	Immobilie 2 - Quesito n° 10 (vincoli e diritti demaniali)	20
3.11	Immobilie 2 - Quesito n° 11 (valore dell'immobile).....	21
4.0	Immobilie 3 - Terreni siti in comune di Belvedere Marittimo	22
4.1	Immobilie 3 - Quesito n° 1 (descrizione dei beni oggetto di pignoramento).....	22
	<i>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ..</i>	<i>22</i>
	<i>MAPPE CENSUARIE</i>	<i>23</i>
	<i>UBICAZIONE E CARATTERISTICHE.....</i>	<i>24</i>
	<i>SUPERFICIE.....</i>	<i>24</i>
	<i>CONFINI.....</i>	<i>24</i>
	<i>DATI CATASTALI</i>	<i>24</i>
4.2	Immobilie 3 - Quesito n° 2 (conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)	25

4.3	Immobile 3 - Quesito n° 3 (necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto)	25
4.4	Immobile 3 - Quesito n° 4 (strumento urbanistico comunale)	25
4.5	Immobile 3 - Quesito n° 5 (conformità urbanistica)	26
4.6	Immobile 3 - Quesito n° 6 (formazione di lotti)	26
4.7	Immobile 3 - Quesito n° 7 (immobile pignorato solo pro quota)	26
4.8	Immobile 3 - Quesito n° 8 (occupazione dell'immobile e vincoli locativi)	26
4.9	Immobile 3 - Quesito n° 9 (immobile occupato dal coniuge separato)	26
4.10	Immobile 3 - Quesito n° 10 (vincoli e diritti demaniali)	27
4.11	Immobile 3 - Quesito n° 11 (valore dell'immobile)	27
5.0	Prospetto riassuntivo	28
	Lotto n° 1 - Appartamento sito in comune di Buonvicino	28
	Lotto n° 2 - Locale laboratorio artigianale sito in comune di Buonvicino	29
	Lotto n° 3 - Terreni siti in comune di Belvedere Marittimo	29

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato A.1* Verbale di sopralluogo;
- Allegato A.2* nota del C.T.U. relativa alla verifica documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.;
- Allegato B.1* Immobili 1e 2 – Estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico;
- Allegato B.2* Immobile 1 - visura e planimetria catastale;
- Allegato B.3* Immobili 1 e 2 - inquadramento territoriale;
- Allegato B.4* Immobile 1 - Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Allegato B.5* Immobili 1 e 2 - documentazione fotografica esterno fabbricato;
- Allegato B.6* Immobile 1 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;
- Allegato B.7* Immobile 1 - documentazione fotografica interno appartamento;
- Allegato B.8* Immobili 1 e 2 – Stralcio delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale di Buonvicino;
- Allegato B.9* Immobili 1e 2 - Documentazione urbanistica;
- Allegato B.10* Immobili 1e 2 - Titolo di provenienza;
- Allegato C.1* Immobile 2 - visura e planimetria catastale;
- Allegato C.2* Immobile 2 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;
- Allegato C.3* Immobile 2 - documentazione fotografica interno laboratorio;
- Allegato D.1* Immobile 3 - Estratto di mappa e visure catastali;
- Allegato D.2* Immobile 3 – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato D.3* Immobile 3 - inquadramento territoriale;
- Allegato D.4* Immobile 3 - documentazione fotografica;
- Allegato D.5* Immobile 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato D.6* Immobile 3 – Delibera n° 37/2011 del Consiglio comunale di Belvedere Marittimo.
- Allegato F* Corrispondenza.

1.0 PREMESSA

Il giorno 22 novembre 2013, il G.O.T. dott.ssa Brunella Converso nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Chiappetta, residente a Carolei alla via Calabria n° 9 e con studio professionale in Cosenza alla Via Pietro Colletta n° 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva contraddistinta con il n° 87/12REI del ruolo generale delle esecuzioni del Tribunale di Paola promossa ad istanza della “ [REDACTED] s.r.l.” nei confronti del “ [REDACTED] di [REDACTED]

Nella successiva udienza del 15 Gennaio 2014, dopo il giuramento di rito, il sig. G.O.T. affidava allo scrivente l'incarico di redigere la presente relazione tecnica, da depositare in cancelleria, per dar risposta ai seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **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.);
- 2) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 3) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 4) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) **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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione

e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

- 6) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) **Dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;
- 8) **Accerti** se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore separato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 11) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed 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 questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Per dar corso alle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. ha comunicato al creditore precedente e al debitore esecutato la data di inizio delle operazioni peritali negli immobili oggetto di pignoramento. Le operazioni di sopralluogo, per come comunicato e documentato nel verbale di sopralluogo allegato sotto la lettera A, sono state svolte il giorno 11 marzo 2014.

Successivamente, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i necessari accertamenti nei competenti uffici, così da poter rispondere ai quesiti posti, per come di seguito riportato.

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono di seguito elencati:

IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO;

IMMOBILE 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO, NELLO STESSO FABBRICATO DELL'IMMOBILE 1;

IMMOBILE 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO.

Per una più facile lettura della presente relazione, si è proceduto a rispondere ai quesiti posti trattando separatamente, ciascuno in apposito capitolo, gli immobili sopra elencati, così raggruppati in considerazione delle loro intrinseche caratteristiche.

2.0 IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

2.1 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento) è emerso che l'appartamento **indicato nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012 dell'atto di pignoramento immobiliare non corrisponde a quello descritto nello stesso atto**. In particolare, il cespite contenuto nell'atto di pignoramento consiste in un appartamento in comune di Buonvicino, mentre nella suddetta nota di trascrizione veniva riportato un appartamento in comune di Belvedere Marittimo, pur se con i rimanenti identificativi catastali esatti (*foglio 18, particella 810 sub 1, categoria A/3- abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, Contrada Lago*); pertanto, il pignoramento non risultava trascritto sull'immobile pignorato. Conseguentemente, lo stesso errore di identificazione del comune di ubicazione dell'appartamento si rinveniva nella ispezione ipotecaria relativa al debitore ed agli immobili in parola.

Quanto sopra è stato dal sottoscritto rappresentato al sig. G.E. ed al creditore procedente con nota del 30 giugno u.s. (vedasi allegato A.2). Nella successiva udienza dell'11 luglio 2014, il legale del creditore procedente ha provveduto a depositare **nuova nota di trascrizione dell'atto pignoramento, recante data 4 luglio 2014, con la quale si rettificava l'errore** relativo al comune di ubicazione dell'appartamento; lo stesso legale ha provveduto a depositare certificato ipotecario integrativo del 7 luglio 2014 dal quale risulta, oltre l'esatta trascrizione del pignoramento, che **l'11 novembre 2014, in epoca successiva al pignoramento, il debitore ha costituito in fondo patrimoniale l'appartamento oggetto di errore nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012**.

Attualmente, dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti, rettificata per come sopra e riscontrata regolare, risulta che l'immobile è stato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) **ipoteca volontaria del 19 luglio 2007 per € 150.000,00, a favore di** [REDACTED] **con sede in** [REDACTED] **iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24 luglio 2002 ai nn. 16209 RG 1966 RP, a garanzia di finanziamento di € 75.000,00,**

- contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 2) **ipoteca volontaria** del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, a favore di B [redacted] S.c. a r.l. con sede in [redacted] (CS), iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP, a garanzia di mutuo di € 120.000,00, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 3) **ipoteca legale** del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, a favore di [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP, a norma dell'art. 77 del DPR 602/1973 per un capitale di € 77.884,91, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 4) **costituzione di fondo patrimoniale** dell'11 dicembre 2012, a favore di [redacted] e [redacted] nati rispettivamente l' [redacted] a [redacted] (CS) ed il [redacted] a [redacted] ciascuno per il diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1;
- 5) **pignoramento immobiliare** dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, a favore di [redacted] s.r.l. con sede in [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1 (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).

Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento l'immobile è stato oggetto dei seguenti **passaggi di proprietà**:

- 1) con **atto di compravendita** per notar Caprino Ernesto del 20 novembre 1984, repertorio 8282, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 4 dicembre 1984 ai nn. 30157 RG e 99762 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei

beni [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] da [redacted], da [redacted], da [redacted], da [redacted], da [redacted], da [redacted] e da [redacted], ciascuno per la quota di sua spettanza e tutti per la piena proprietà;

- 2) con **atto di compravendita** per notar Cristofaro Espedito del 5 novembre 1992, repertorio 30213, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 14 novembre 1992 ai nn. 25406 RG e 21824 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà a [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] dai coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;
- 3) con **atto di compravendita** per notar Magurno Filippo del 28 marzo 2001, repertorio 34132, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30 marzo 2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP, l'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 1 è pervenuto in piena proprietà a [redacted] in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale omonima con sede in [redacted] (CS) alla via [redacted] n° [redacted] da [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

MAPPE CENSUARIE

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico dell'immobile in esame (allegato B.1), nonché la visura catastale storica e la planimetria in atti (allegato B.2).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale ubicato al piano terra di un edificio sito in comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso ampia corte condominiale recintata, limitrofa alla SP 14 dalla quale è possibile l'accesso pedonale e carrabile (vedasi inquadramento territoriale allegato sotto la lettera B.3).

La zona, posta immediatamente a monte del centro di Diamante, nota località balneare del Tirreno cosentino, si raggiunge attraverso lo svincolo "Diamante centro – Buonvicino" della SS18 Tirrenica, percorrendo circa un chilometro lungo la SP 14 in direzione di Buonvicino. Essa viene identificata come Zona

OMI R1 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la quale lo stesso Osservatorio non fornisce quotazioni immobiliari; è comunque limitrofa alla zona di fascia periferica del comune di Diamante, identificata con il codice D1, per la quale vengono fornite le quotazioni riportate nell'allegato B.4.

Il contesto, di recente sviluppo ed ancora in fase di formazione, presenta ampi spazi non edificati ed è formato da fabbricati quasi esclusivamente residenziali, con tipologia di palazzine pluripiano, edifici monofamiliari e villette a schiera. Nelle vicinanze sono comunque presenti fabbricati di costruzione maggiormente risalente, interessati talvolta da accurati interventi di ristrutturazione.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, edificato nel 1993, ha struttura portante in cemento armato e si compone di quattro piani in elevazione con sette appartamenti residenziali, oltre il piano seminterrato destinato a laboratorio artigianale e anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva (vedasi documentazione fotografica esterno fabbricato allegata alla lettera B.5).

Come già accennato, il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica, dotata sul lato nord-est di accesso carrabile con cancello ad ante motorizzate e ingresso pedonale con cancelletto ed impianto videocitofonico.

La corte, nella parte a piano terra prospiciente la facciata del fabbricato rivolta a nord-est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi pertinenziali delle residenze; sul suo lato nord-ovest si sviluppa una rampa carrabile di accesso, anch'essa pavimentata con massetto in calcestruzzo, che conduce al laboratorio artigianale al piano seminterrato, oltre che ad un corpo di fabbrica destinato a locale tecnico, indipendente e completamente interrato, ubicato a sud-ovest del fabbricato in esame, ad una quota inferiore a quella di calpestio del piano seminterrato. Il corpo di fabbrica interrato non risulta nelle planimetrie catastali in atti. Nelle restanti porzioni la corte è sistemata a verde, piantumata con ulivi ed alberi da frutto.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono: efficiente la copertura ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, mentre le facciate, intonacate e tinteggiate, presentano lievi segni di deterioramento per gli agenti atmosferici, concentrati quasi esclusivamente nella facciata posta a sud-ovest e prospiciente la costa tirrenica e facilmente eliminabili con la semplice tinteggiatura delle stesse facciate.

Il portone di ingresso del fabbricato, realizzato con infisso in alluminio a due ante vetrate, è ubicato nel mezzo della facciata rivolta a nord-est, nella zona di corte riservata a parcheggi residenziali, ad una quota che si eleva di circa 50 cm rispetto a quella esterna; ampio l'androne ed il vano scala interno, ben mantenuto, rifinito con intonaco tinteggiato e pavimentazioni e rivestimenti dei gradini in lastre di granito di buona qualità.

L'appartamento in esame, che occupa circa la metà dell'intero piano terra del fabbricato, è composto da un ampio vano di ingresso, un salone, una cucina-soggiorno, due bagni, due disimpegni, tre camere da letto, due balconi ed un grande terrazzo (vedasi planimetria di rilievo allegata sotto la lettera B.6). Le camere da letto ed i bagni sono esposte verso nord-est e verso nord-ovest, mentre cucina-soggiorno e salone hanno affaccio sul terrazzo poso a sud-ovest, dal quale si può godere della piacevole vista del sottostante tratto di costa Tirrenica.

Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità (vedasi documentazione fotografica interno appartamento allegata alla lettera B.7). Anche nei due bagni i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore e tipologia diversi da quelli del resto dell'appartamento; nei bagni e nella zona cottura della cucina-soggiorno le pareti sono rivestite con piastrelle simili a quelle delle rispettive pavimentazioni fino ad una altezza di circa 2,20 metri.

Il bagno della zona giorno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, mentre quello della zona notte di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno ed attacco per lavabiancheria; ambedue i bagni sono dotati di ampie finestre vetrate, idonee a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, le porte interne sono in legno con sei bugne cieche rettangolari, tranne quella che separa l'ingresso dal salone, sempre in legno ma del tipo a due battenti con pannelli vetriati.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera e di persiane alla romana in alluminio elettrocolorato testa di moro con alette orientabili.

I due balconi ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e risultano coperti dagli omologhi del piano superiore; il balcone più grande, posto sul lato nord-est dell'edificio, è ad una quota di poco superiore a quella della corte esterna (circa 50 centimetri), mentre il balcone più piccolo ed il terrazzo risultano ad una quota di circa 3,90 metri superiore alla corte sottostante, essendo il primo posto sulla facciata nord-ovest in prossimità della rampa di accesso ed il secondo posto sul lato sud-ovest al di sopra della corte al piano seminterrato.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente i bagni e la cucina.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco e con caldaia a gas, ubicata sul terrazzo e che provvede, altresì, alla produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi quasi pari al nuovo, fatta eccezione per la caldaia dell'impianto di riscaldamento, obsoleta ed evidentemente danneggiata dall'esposizione alle intemperie.

SUPERFICI

L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di mq 130,70; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 137,50 mq, che salgono a **mq 154,00 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dall'appartamento adiacente.

Balconi e terrazzo hanno una superficie calpestabile totale di mq 59,10, che diventano **66,00 mq di superficie lorda** con l'incidenza dei muri di parapetto e dei pilastri sul terrazzo.

Pertanto, la **superficie lorda complessiva** di appartamento, balconi e terrazzo è di **220,00 metri quadrati**.

L'**altezza interna**, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **2,88 metri**.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare esse prevedono di considerare come superficie commerciale dell'appartamento la somma della superficie lorda dell'appartamento e della superficie ragguagliata di balconi e terrazzi, quest'ultima computata considerando per intero l'aliquota fino al 20% della superficie lorda dell'appartamento ed al 30% la parte eccedente; in tal modo si "pesa" l'incidenza di balconi e terrazzi in base alla superficie dell'appartamento, facendo sì che per appartamenti di maggiore consistenza vengano considerati idonei balconi e terrazzi di maggiore estensione.

Il criterio adottato, per l'appartamento in esame porta a considerare una **superficie commerciale di 195,36 mq**, calcolata come appresso:

- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (*computata considerando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 154,00
- SUPERFICIE LORDA BALCONI E TERRAZZO (*computata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 66,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO, computata considerando per intero la superficie lorda appartamento (154,00 mq), per intero una prima aliquota della superficie di balconi e terrazzo pari al 20% della superficie dell'appartamento (30,80 mq) ed al 30% la rimanente superficie del terrazzo ($0.30 \times (66,00 - 30,80) = 10,56$ mq): mq 195,36

CONFINI

L'immobile confina con altro appartamento di proprietà [redacted] e [redacted] con vano scala - androne del fabbricato, in proiezione con corte condominiale su tre lati.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, in ditta [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con i seguenti dati:

- foglio 18, particella 810 sub 1, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita Euro 318,14, Contrada Lago snc, piano T.

Le planimetrie e la visura catastale sono allegate sotto le lettere B.1 e B.2. In fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

PERTINENZE

Sono pertinenza dell'appartamento due posti auto scoperti nell'area di corte condominiale. L'ubicazione di tali posti non è mai stata precisata, contrariamente a quanto era previsto nel titolo di provenienza dell'immobile come adempimento della parte venditrice successivamente alla vendita.

2.2 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

2.3 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 3 (NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

L'appartamento risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi.

Pertanto, non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

2.4 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 4 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario (vedasi stralcio N.T.A. allegato sotto la lettera B.8).

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio diretto, comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF (indice fondiario) = 0,90 mc/mq
- H (altezza massima) = mt. 7.50

e di tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

2.5 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ URBANISTICA)

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare

Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Buonvicino, l'appartamento risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti:

- **Concessione Edilizia n° 12/93** – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993;
- **Concessione Edilizia n° 20/94** – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994 rilasciata in variante alla **Concessione Edilizia n° 12/93** del 15 aprile 1993;
- **Concessione-autorizzazione in sanatoria n° 13/1** del 18 dicembre 1996 - Dom. n° 298 - prot. 6716.

In particolare, con la Concessione-Autorizzazione in sanatoria è stato sanato l'abuso costituito dalla realizzazione di una maggiore superficie chiusa per l'appartamento in esame.

Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità.

La documentazione urbanistica su menzionata e un significativo stralcio dei grafici ad essa relativi sono allegati in copia sotto la lettera B.9.

2.6 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 6 (FORMAZIONE DI LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Non appare conveniente la suddivisione dell'appartamento in esame in più unità per la vendita in più lotti, giacché un eventuale frazionamento comporterebbe consistenti opere edili e spese, diminuendo di fatto il valore che l'immobile ha nella sua attuale consistenza.

Pertanto, **l'appartamento** dovrà essere venduto nello stato in cui si trova, come **lotto n° 1 dei beni pignorati**.

2.7 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 7 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078

L'appartamento è pignorato per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

2.8 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 8 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

L'appartamento è attualmente **occupato dal debitore esecutato e attuale proprietario**, che lo utilizza in parte per residenza ed in parte come ufficio dell'attività di pastificio svolta nel laboratorio del piano seminterrato, laboratorio anch'esso oggetto di pignoramento.

Il debitore esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'immobile per acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita per notar Filippo Magurno, rep. N° 34132 del 28 marzo 2001, trascritto in Cosenza il 30/03/2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP.

Il titolo di provenienza è allegato sotto la lettera B.10.

2.9 IMMOBILE 1 - QUESITO N° 9 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

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

L'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato.

2.10 IMMOBILE I - QUESITO N° 10 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

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

L'appartamento **non risulta soggetto** a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico.

2.11 IMMOBILE I - QUESITO N° 11 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed 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 questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Per la stima dell'appartamento in esame si è fatto ricorso al metodo **MARKET COMPARISON APPROACH**, generalmente conosciuto con la sigla **MCA o Metodo del confronto di mercato**; nel *Codice delle valutazioni immobiliari* pubblicato da Tecnoborsa, IV ed. 2011, tale metodo viene considerato *il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e definito come una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)*.

In particolare, tale metodo parte dal principio fondante che il cliente non sia disposto a pagare un immobile più del prezzo espresso dal mercato reale in quello specifico periodo. Il valore di mercato è definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili (tre è il numero consigliato), definiti comparabili (comparables), simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia. Dei due o più elementi di confronto bisogna però conoscere tutti gli elementi urbanistici, manutentivi, catastali ed il prezzo di compravendita.

Gli elementi fondamentali da tener presente per quanto riguarda l'immobile oggetto della valutazione e i comparabili sono i seguenti:

- *Superficie commerciale e delle singole pertinenze;*
- *Stato manutentivo dell'immobile;*
- *Stato manutentivo del fabbricato;*
- *Numero di bagni presenti;*
- *Vetustà media dei bagni;*
- *Presenza di ascensore;*
- *Vetustà dell'ascensore;*
- *Andamento del mercato immobiliare generale e in particolare per la specifica tipologia di immobile oggetto di valutazione;*

- *Data di rilevazione del valore per i comparabili*

Il principio alla base del metodo MCA è quello di riportare le caratteristiche economiche e di manutenzione dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione attraverso una serie di somme o sottrazioni, al fine di ottenere il prezzo equivalente dei due immobili qualora questi avessero le esatte caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Questo significa che se il comparabile 1 risulta essere un immobile di 75 mq con uno stato manutentivo ottimo e due bagni, mentre l'immobile oggetto di valutazione è di 65 mq con uno stato manutentivo buono e un bagno, il calcolo MCA provvederà a decurtare dal comparabile quanto segue:

- il valore imputabile ai 15 mq aggiuntivi,
- il costo imputabile alla realizzazione di un servizio aggiuntivo
- il costo imputabile al passaggio da uno stato manutentivo buono ad uno ottimo

Lo stesso principio si applicherà a tutti i comparabili individuati. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si otterranno quindi i prezzi teorici. Tali prezzi non dovranno presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA.

Nel caso in esame, dopo una accurata ricerca presso numerose agenzie immobiliari, sono stati individuati alcuni immobili simili a quello in esame e posti nelle sue immediate vicinanze, o comunque all'interno della stessa zona. Utilizzando tali immobili come comparabili, l'applicazione del metodo MCA ha portato ad un valore di stima unitario di 1.200,00 €/mq in C.T., peraltro contenuto nell'intervallo di valori suggeriti per la limitrofa zona del comune di Diamante dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori riportati nell'allegato B.4.

Il valore commerciale dell'appartamento si otterrà come somma di due aliquote: la prima sarà ricavata moltiplicando la sua superficie commerciale per il valore unitario di stima come sopra individuato, mentre la seconda sarà pari al valore delle sue pertinenze, e cioè pari al valore dei due posti auto scoperti all'interno della corte condominiale, quantificabile in complessivi € 6.000,00.

Pertanto, essendo la superficie commerciale dell'appartamento pari a 195,36 mq, il suo valore commerciale sarà:

$$V_A = V_1 + V_2 = (195,36 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq}) + € 6.000,00 = € 240.432,00$$

In c.t.

<p style="text-align: center;">$V_{\text{appartamento}} = € 240.000,00$</p> <p style="text-align: center;">(EURO DUECENTOQUARANTAMILA/00)</p>
--

3.0 IMMOBILE 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO**3.1 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)**

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento) è emerso che il laboratorio **indicato nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012 dell'atto di pignoramento immobiliare non corrisponde a quello descritto nello stesso atto**. In particolare, il cespite contenuto nell'atto di pignoramento consiste in un laboratorio in comune di Buonvicino, mentre nella suddetta nota di trascrizione veniva riportato un appartamento in comune di Belvedere Marittimo, pur se con i rimanenti identificativi catastali esatti (*foglio 18, particella 810 sub 7, categoria C/3 – laboratorio per arti e mestieri, consistenza 324 metri quadri, Contrada Lago*); pertanto, il pignoramento non risultava trascritto sull'immobile pignorato. Conseguentemente, lo stesso errore di identificazione del comune di ubicazione del laboratorio si rinveniva nella ispezione ipotecaria relativa al debitore ed agli immobili in parola.

Quanto sopra è stato dal sottoscritto rappresentato al sig. G.E. ed al creditore procedente con nota del 30 giugno u.s. (vedasi allegato A.2). Nella successiva udienza dell'11 luglio 2014, il legale del creditore procedente ha provveduto a depositare **nuova nota di trascrizione dell'atto pignoramento, recante data 4 luglio 2014, con la quale si rettificava l'errore** relativo al comune di ubicazione del laboratorio; lo stesso legale ha provveduto a depositare certificato ipotecario integrativo del 7 luglio 2014 dal quale risulta, oltre l'esatta trascrizione del pignoramento, che **l'11 novembre 2014, in epoca successiva al pignoramento, il debitore ha costituito in fondo patrimoniale il laboratorio oggetto di errore nella nota di trascrizione del 21 giugno 2012**.

Attualmente, dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti, rettificata per come sopra e riscontrata regolare, risulta che l'immobile è stato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) **ipoteca volontaria** del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, a favore di [REDACTED] di [REDACTED] S.c. a r.l. con sede in [REDACTED] (CS), iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP, a garanzia di mutuo di € 120.000,00, contro [REDACTED] per la piena proprietà

dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 7;

- 2) **ipoteca legale** del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, a favore di [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP, a norma dell'art. 77 del DPR 602/1973 per un capitale di € 77.884,91, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 7;
- 3) **costituzione di fondo patrimoniale** dell'11 dicembre 2012, a favore di [redacted] e [redacted] nati rispettivamente l' [redacted] a [redacted] (CS) ed il [redacted] a [redacted] ciascuno per il diritto di proprietà pari ad 1/2, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 7;
- 4) **pignoramento immobiliare** dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, a favore di [redacted] s.r.l. con sede in Parma, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP, contro [redacted] per la piena proprietà dell'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 7 (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).

Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento l'immobile è stato oggetto dei seguenti **passaggi di proprietà**:

- 1) con **atto di compravendita** per notar Caprino Ernesto del 20 novembre 1984, repertorio 8282, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 4 dicembre 1984 ai nn. 30157 RG e 99762 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted] [redacted] [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] [redacted] da [redacted], da [redacted], da [redacted] 7, da [redacted], da [redacted], da [redacted], da [redacted], da [redacted], da [redacted]

- [redacted] e da [redacted], ciascuno per la quota di sua spettanza e tutti per la piena proprietà;
- 2) con **atto di compravendita** per notar Cristofaro Espedito del 5 novembre 1992, repertorio 30213, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 14 novembre 1992 ai nn. 25406 RG e 21824 RP, il terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, terreno sito in comune di Buonvicino ed allora individuato in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 18, particelle 1/A e 426, è pervenuto in piena proprietà a [redacted] [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] dai coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted] [redacted] [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- 3) con **atto di compravendita** per notar Magurno Filippo del 28 marzo 2001, repertorio 34132, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 30 marzo 2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP, l'immobile sito in comune di Buonvicino ed individuato in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 18, particella 810 sub 7 è pervenuto in piena proprietà a [redacted] in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale omonima con sede in [redacted] [redacted] (CS) alla via [redacted] [redacted] n° [redacted] da [redacted] [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] [redacted] ciascuno per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

MAPPE CENSUARIE

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico dell'immobile in esame (allegato B.1), nonché la visura catastale storica e la planimetria in atti (allegato C.1).

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile in oggetto è un laboratorio per arti e mestieri sito al piano seminterrato dell'edificio in comune di Buonvicino, alla contrada Lago snc, nel quale è anche ubicato al piano terra l'appartamento (Immobile 1) oggetto dello stesso pignoramento e trattato al precedente capitolo 2. Pertanto, per la descrizione delle caratteristiche esterne del fabbricato e della sua zona di ubicazione si rimanda integralmente a quanto riportato al precedente paragrafo 2.1.

Il laboratorio in esame, che occupa l'intero piano seminterrato del fabbricato, è composto da un ampio vano principale e da un vano di minore estensione, oltre che da due locali spogliatoi con annessi servizi igienici (vedasi planimetria di rilievo allegata sotto la lettera C.2); attualmente risulta utilizzato come pastificio, con zona lavorazione nel vano principale e zona essiccazione nel vano di minore estensione.

Quasi tutte le pareti esterne del locale risultano fuori terra; solo la parete posta sul lato nord-est e circa un terzo di quella a sud-est sono prospicienti una intercapedine praticabile, contenuta tra le stesse pareti ed il muro di sostegno del terrapieno costituente la corte a piano terra del fabbricato.

Il locale ha accesso pedonale e carrabile dalla corte esterna e pedonale dall'interno dell'androne condominiale. L'accesso dall'esterno avviene attraverso una ampia porta vetrata a tre ante ed una porta cieca ad un'anta ubicate sulla facciata nord-ovest, nonché attraverso due porte cieche ad un'anta poste l'una sulla facciata sud-est e l'altra all'interno dell'intercapedine sul lato nord-est; tutti gli infissi di accesso sono realizzati con profili di alluminio elettrocolorato testa di moro e la porta vetrata è dotata di serranda metallica avvolgibile esterna (vedasi documentazione fotografica interno laboratorio allegata alla lettera C.3). L'accesso dall'interno dell'androne, chiuso con una porta in legno posta di lato alla scala che conduce ai piani superiori, avviene scendendo due rampe realizzate in continuazione di quelle condominiali all'interno del locale ; la prima rampa è in cemento armato ed è priva di rivestimenti e finitura, la seconda è in profili e lamiera di acciaio verniciati.

Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti dei locali principali e degli spogliatoi sono realizzati con marmette di marmo lucido tipo "rosso Verona". Nei due bagni i pavimenti e i rivestimenti, questi ultimi estesi fino ad una altezza di circa 2,20 metri, sono realizzati con piastrelle di monocottura di colore chiaro.

I bagni, con accesso dai locali spogliatoi, sono composti da un antibagno con lavabo ed un locale wc, quest'ultimo separato con porta a battente e con soffitto più basso (circa due metri di altezza netta) perché ubicato al di sotto del vano scala. Ambedue i bagni sono dotati di due finestre vetrate, una di maggiore dimensione nell'antibagno e una più piccola nel locale wc, sfocianti all'interno dell'intercapedine; le aperture risultano idonee a garantire i rapporti di aereazione naturale previsti dalle norme, mentre l'illuminazione è garantita artificialmente.

Le porte interne, tutte del tipo ad un battente, sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, tamponate con pannello in bachelite di colore chiaro.

Le finestre sono realizzate in profili di alluminio elettrocolorato testa di moro, con vetrocamera, del tipo a nastro a due ante con aperura scorrevole nelle zone lavorazioni e del tipo ad un'anta nei servizi igienici; due delle dieci finestre a nastro, ed in particolare quella della zona essiccatoio e quella posta in corrispondenza dello spigolo est del locale, come le finestre dei servizi igienici sono prospicienti l'intercapedine verso il retrostante muro di sostegno, mentre tutte le altre sfociano verso spazio libero della corte condominiale, contribuendo in maniera idonea all'aereazione ed alla illuminazione del laboratorio.

L'impianto elettrico, dotato di quadro elettrico di tipo industriale in prossimità dell'ingresso principale sulla parete nord-ovest, è del tipo con canali e tubazione in pvc a vista ed è dotato di quadretti di alimentazione in prossimità delle apparecchiature necessarie alla lavorazione della pasta; l'illuminazione artificiale interna è realizzata con plafoniere stagne al neon fissate al soffitto e ben distribuite in tutto lo spazio. e prese ben distribuiti in ogni ambiente.

L'impianto idrico serve idoneamente i servizi igienici e parte delle apparecchiature per le lavorazioni del pastificio.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco nei bagni e con due climatizzatori split a pompa di calore nei locali lavorazione; è comunque necessario evidenziare che i radiatori

non sono funzionanti, giacché non collegati ad idonea caldaia, e che i climatizzatori risultano sottodimensionati per le esigenze dei locali.

Lo stato manutentivo del laboratorio è da considerarsi buono, con lievi segni di usura dovuti all'utilizzo ed eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria; resta escluso da tale giudizio l'impianto di riscaldamento e di climatizzazione per i motivi sopra esposti.

SUPERFICI

Il laboratorio ha una superficie calpestabile interna di mq 296,90; la superficie interna al netto dei muri perimetrali ed al lordo delle tramezzature e dei pilastri è invece pari a 303,10 mq, che salgono a **mq 328,10 di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni.

L'altezza interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **3,57 metri**, fatta eccezione per i due locali wc posti sotto scala e con altezza interna di circa due metri.

La superficie commerciale dell'immobile coincide con la sua superficie lorda ed è quindi pari a **mq 328,10**.

CONFINI

L'immobile confina al piano seminterrato su tre lati con corte condominiale e sul quarto con intercapedine verso muro di sostegno; al piano terra confina con vano scala e androne condominiale, con appartamento di proprietà Cauteruccio Giuseppe e Fabiano Marianna e con appartamento di proprietà

DATI CATASTALI

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Buonvicino, in ditta [REDACTED] nata a Milano il 27/11/1964, con i seguenti dati:

- foglio 18, particella 810 sub 7, categoria C/3, classe U, consistenza 294 mq, rendita Euro 1.032,50, Contrada Lago snc, piano S1.

Le planimetrie e la visura catastale sono allegate sotto le lettere B.1 e C.1. In fase di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, che non risultano pregiudizievoli.

3.2 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

3.3 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 3 (NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Il laboratorio risulta regolarmente accatastato e la planimetria in atti, a meno di lievi difformità non pregiudizievoli, rappresenta idoneamente lo stato dei luoghi.

Pertanto, non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

3.4 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 4 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Buonvicino, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B2, definite "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario (vedasi stralcio N.T.A. allegato sotto la lettera B.8).

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio diretto, comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *IF (indice fondiario) = 0,90 mc/mq*
- *H (altezza massima) = mt. 7.50*

e di tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

3.5 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ URBANISTICA)

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare

Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Buonvicino, il laboratorio risulta conforme a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti:

- **Concessione Edilizia n° 12/93** – pratica edilizia n° 32/92 - prot. 1341 del 15 aprile 1993;
- **Concessione Edilizia n° 20/94** – pratica edilizia n° 51/93 - prot. 4142 dell'11 luglio 1994
rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n° 12/93 del 15 aprile 1993;
- **Concessione Edilizia n° 29 del 23/10/2001** – pratica n° 279/2001.

In particolare, con le prime due concessioni venne autorizzata la costruzione di un fabbricato che prevedeva al piano seminterrato un locale adibito a magazzini e garage; per tali locali, corrispondenti con quelli oggi pignorati, venne rilasciato il permesso di agibilità n° 4/95 prot. 4763 del 17 ottobre 1995 per la destinazione d'uso di "magazzini – garage". Successivamente, con la Concessione edilizia 29/2001 venne autorizzato il "cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato del fabbricato da magazzini/garage a laboratorio artigianale per la produzione di pasta secca".

Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità con la nuova destinazione d'uso.

La documentazione urbanistica su menzionata e un significativo stralcio dei grafici ad essa relativi sono allegati in copia sotto la lettera B.9.

3.6 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 6 (FORMAZIONE DI LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Non appare conveniente la suddivisione del laboratorio in esame in più unità per la vendita in più lotti, in considerazione delle limitazioni imposte dalla posizione e dal numero degli ingressi e delle consistenti opere edili e spese che una eventuale suddivisione comporterebbe.

Pertanto, **il laboratorio** dovrà essere venduto nello stato in cui si trova, come **lotto n° 2 dei beni pignorati**.

3.7 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 7 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078

Il laboratorio è pignorato per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

3.8 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 8 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Il laboratorio è attualmente **occupato dal debitore esecutato e attuale proprietario**, che lo utilizza per l'esercizio dell'attività di pastificio svolta come ditta individuale.

Il debitore esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'immobile per acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita per notar Filippo Magurno, rep. N° 34132 del 28 marzo 2001, trascritto in Cosenza il 30/03/2001 ai nn. 7246 RG e 5723 RP.

Il titolo di provenienza è allegato sotto la lettera B.10.

3.9 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 9 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

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

Il laboratorio è attualmente occupato dal debitore esecutato.

3.10 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 10 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

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

Il laboratorio **non risulta soggetto** a vincoli di alcun tipo e non si è accertata l'esistenza di alcun diritto demaniale o uso civico.

3.11 IMMOBILE 2 - QUESITO N° 11 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed 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 questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Il laboratorio artigianale in stima è un immobile particolare, diverso sia dai magazzini depositi, sia dai magazzini commerciali, giacché, pur se con caratteristiche edilizie simili, si pone tra queste due tipologie per le sue peculiari opere di finitura ed impiantistiche. In aggiunta a ciò si deve osservare che esso rappresenta una singolarità nella zona e nel contesto in cui è inserito, destinata quasi esclusivamente a residenze e relative pertinenze.

Pertanto, per la stima richiesta sono da escludere metodi di tipo comparativo, essendo impossibile recuperare dati di vendita significativi relativi ad immobili comparabili per ubicazione e tipologia.

Se a quanto osservato si aggiunge la mancanza di particolari o specifici elementi attrattivi nella zona per immobili della tipologia in esame, si può concludere che il valore commerciale ricercato sarà pari al **costo di produzione** dello stesso immobile, deprezzato in funzione di quanto esso è "vecchio".

Formalmente il costo di produzione di un immobile P è dato dal suo costo di costruzione C_T , dagli oneri finanziari, di concessione, professionali O , dal valore di mercato dell'area di sedime o comunque impegnata dalla costruzione V_a e dall'utile imprenditoriale U :

$$P = C_T + O + V_a + U.$$

Prescindendo da calcoli analitici, si è stimato il costo di produzione utilizzando come addendi quei valori riscontrabili nei prezziari locali ed in bibliografia (prezziari regionali, determinazione dei costi convenzionali dell'Ordine degli Ingegneri di Cosenza), nonché conosciuti per la pratica professionale svolta nella qualità di progettista e direttore dei lavori di interventi edilizi sul territorio; il costo unitario stimato è pari a 900,00 €/mq.

Per giungere al valore commerciale del laboratorio, il costo unitario individuato andrà ridotto per tener conto della vetustà dell'immobile. Considerando il laboratorio ultimato nel 2001, anno di rilascio della Concessione Edilizia e di effettuazione dei lavori per il cambio di destinazione d'uso sopra menzionato, andrà calcolata una vetustà di circa 13 anni, alla quale, in considerazione delle effettive condizioni del laboratorio e di quanto suggerito in bibliografia, si può far corrispondere un deprezzamento del 15% del costo di produzione unitario, che diverrà pari a 765,00 €/mq.

Pertanto, essendo la superficie commerciale del laboratorio 328,10 mq, il suo valore commerciale sarà:

$$V_l = (328,10 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 250.996,10$$

In c.t.

$V_{\text{laboratorio}} = \text{€ } 250.000,00$
(EURO DUECENTOCINQUANTAMILA/00)

4.0 IMMOBILE 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO**4.1 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)**

Verificarsi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei 20 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Dall'esame della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile presente in atti (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento), verificata e riscontrata regolare, risulta che i terreni di che trattasi sono stati oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) **ipoteca legale** del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, a favore di [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP, a norma dell'art. 77 del DPR 602/1973 per un capitale di € 77.884,91, contro [REDACTED] per la piena proprietà dei terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496;
- 2) **pignoramento immobiliare** del 25 marzo 2008, a favore di [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14 aprile 2008 ai nn. 11348 RG 7561 RP, contro [REDACTED] per la piena proprietà dei terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496;
- 3) **pignoramento immobiliare** dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, a favore di [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP, per la piena proprietà dei terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496.

Nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento i terreni di che trattasi sono stati oggetto dei seguenti **passaggi di proprietà**:

- 1) con **atto di compravendita** per notar Magurno Filippo del 25 febbraio 1985, repertorio 3815, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 19 marzo 1985 ai nn. 5970 RG e 106185 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 420 e 798 (nella cui maggiore consistenza

- erano rispettivamente le particelle 1493 e 1496 del foglio 17, oggetto di pignoramento), sono pervenuti in piena proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted] nato a [redacted] [redacted] ([redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] l' [redacted], da [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted]
- 2) con **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 19 agosto 1988 ai nn. 18422 RG e 182351 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 420 e 798 (nella cui maggiore consistenza erano rispettivamente le particelle 1493 e 1496 del foglio 17, oggetto di pignoramento), sono pervenuti a [redacted] nato a [redacted] ([redacted] il [redacted], a [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e a [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted], ciascuno per le quote pari a 1/6 della piena proprietà, da [redacted] [redacted] nata a [redacted] l' [redacted] e deceduta a [redacted] il [redacted] [redacted] per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà;
- 3) con **atto di compravendita** per notar Amato Stanislao del 13 aprile 1999, repertorio 85105, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza l'8 maggio 1999 ai nn. 9530 RG e 6898 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496, sono pervenuti in piena proprietà a [redacted] s.n.c. con sede in [redacted] [redacted] e a [redacted] [redacted] s.n.c. con sede in [redacted] [redacted] ciascuno per la quota pari ad 1/2, da [redacted] nato a [redacted] ([redacted] il [redacted] da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e da [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted], rispettivamente per le quote pari a 4/6, 1/6 ed 1/6 della piena proprietà;
- 4) con **atto di compravendita** per notar Magurno Filippo del 4 giugno 1999, repertorio 30860, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 14 giugno 1999 ai nn. 12103 RG e 8748 RP, i terreni siti in comune di Belvedere Marittimo ed individuati in Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 17, particelle 1493 e 1496, sono pervenuti in piena proprietà a [redacted] in regime di separazione dei beni e quale titolare della ditta individuale omonima con sede in [redacted] [redacted] (CS) alla via [redacted] [redacted] n° [redacted] da [redacted] [redacted] s.n.c. con sede in [redacted] [redacted] e da [redacted] [redacted] s.n.c. con sede in [redacted] [redacted] ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

MAPPE CENSUARIE

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza sono stati acquisiti l'estratto di mappa e le visure catastali storiche dei terreni in esame (allegato D.1).

Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001 è stato richiesto al Comune di Belvedere Marittimo in data 14 marzo 2014; il certificato, rilasciato in data 25 marzo 2014, è allegato sotto la lettera D.2.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno edificabile sito in comune di Belvedere Marittimo, alla località Pille, in un'area posta circa 500 metri a monte della SS 18 Tirrenica, in prossimità del primo svincolo per Belvedere Marittimo che si incontra percorrendo in direzione sud l'arteria stradale costiera (vedasi inquadramento territoriale allegato sotto la lettera D.3).

La zona si raggiunge attraverso la strada per contrada Veticello, che si dirama dalla SS 18 di fronte allo svincolo su menzionato. La viabilità è ancora in corso di definizione nelle aree limitrofe ai terreni in esame, non essendo stata realizzata per intero quella contenuta nel piano urbanistico attuativo vigente, che prevede nella zona aree per insediamenti produttivi; pertanto, nonostante la breve distanza dalla superstrada, in considerazione della particolare destinazione prevista risulta poco agevole l'accesso al sito, che avviene momentaneamente con tortuoso percorso su strade di ampiezza limitata poste tra cortine di fabbricati residenziali.

Il contesto è formato da poche costruzioni, prevalentemente residenziali. Nelle immediate vicinanze dei terreni in esame è presente qualche villa monofamiliare, dei vecchi edifici rurali - taluni ristrutturati - e un edificio artigianale posto limitrofo al loro confine ovest; più distanti esistono altri pochi edifici produttivi e, nella fascia immediatamente a ridosso della costa e della SS 18 Tirrenica, già definita urbanisticamente, nuove realizzazioni con tipologia di fabbricati a schiera, destinati perlopiù al turismo stagionale estivo.

Il lotto in esame ha forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa metri quaranta per metri cinquantacinque, è quasi pianeggiante ed è attualmente ricoperto da fitta vegetazione spontanea, formata da erbacce e qualche cespuglio; è limitrofo per i due lati a nord e a est alla realizzata strada di lottizzazione, per il lato a sud ad altro lotto libero e per quello ad ovest ad un lotto occupato da un capannone artigianale (vedasi documentazione fotografica allegata sotto la lettera D.4).

SUPERFICIE

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di mq 2240, risultante dalle planimetrie e visure catastali.

CONFINI

Il lotto di terreno in esame nella sua interezza confina verso nord con strada di lottizzazione, verso est con strada di lottizzazione e con mappale 2135 del foglio 17, verso sud con mappali 1494 e 2125 del foglio 17 e verso ovest con mappale 1626 del foglio 17.

DATI CATASTALI

Il lotto di terreno risulta identificato in Catasto Terreni del Comune di Belvedere Marittimo con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 1493, uliveto, classe 2, ha. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22;
- foglio 17, particella 1496, seminativo irriguo, classe 2, ha. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

L'estratto di mappa e le visure catastali sono allegate sotto la lettera D.1..

4.2 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella indicata nel pignoramento.

4.3 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 3 (NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

I terreni risultano correttamente riportati in Catasto Terreni del comune di Belvedere Marittimo e non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

4.4 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 4 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Belvedere Marittimo (P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 729 del 18/05/1998) e per come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune e allegato sotto la lettera D.2, **i terreni** in esame, riportati in Catasto Terreni di Belvedere Marittimo al foglio 17, particelle 1493 e 1496, **ricadono interamente in Zona Omogenea D (Artigianale), e costituiscono il lotto n° 1 Area P.I.P. località Pille.**

Secondo lo strumento attuativo (vedasi stralcio N.T.A. del P.I.P. allegato sotto la lettera D.2), le aree all'interno della Zona Omogenea "sono divise in lotti all'interno dei quali sono ammessi solo insediamenti artigianali ed industriali di piccole e medie dimensioni". L'edificazione sui singoli lotti "è soggetta a concessione edilizia", che potrà essere richiesta nel rispetto dei seguenti vincoli principali e di quanto altro contenuto nelle N.T.A. del P.I.P.:

- a) rapporto massimo di copertura 1/3;
- b) Distanza minima dai confini interni ed esterni e dalle strade di lottizzazione pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 6.00;
- c) Distanza minima con la rete viaria primaria ml. 10.00;
- d) Altezza massima ml. 7.50; sono tuttavia consentite altezze superiori per costruzioni speciali quali: silos, antenne, ciminiere ecc. previa autorizzazione degli organi comunali competenti;
- e) Superficie ammessa per ufficio 10% del totale;
- e1) Superficie ammessa per abitazione max mq 95;
- f) La superficie destinata a verde non deve essere inferiore al 10% della superficie totale;
- g) La superficie destinata a parcheggi deve corrispondere a quanto previsto dall'art.18 della legge 765/71 e cioè in misura non inferiore ad 1 mq ogni 20 mq di costruzione;
- h) La rimanente superficie del lotto sarà destinata a deposito e/o a fasi di lavorazione all'aperto; Le aree di cui ai punti g) e h) possono ospitare tettoie, pensiline, a condizione che non siano tamponate;

- i) *La distanza fra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10.00. È tuttavia consentito l'edificazione in aderenza solo su un lato, previo atto di assenso ed obbligo da parte dell'assegnatario limitrofo interessato.*

4.5 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 5 (CONFORMITÀ URBANISTICA)

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare

Omissis (trattasi di terreni).

4.6 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 6 (FORMAZIONE DI LOTTI)

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Per come detto sopra, i terreni in stima costituiscono il lotto n° 1 area P.I.P. località Pille ed un eventuale loro frazionamento non ne consentirebbe l'utilizzo edificatorio.

Pertanto i terreni dovranno essere venduti in unico corpo, come **lotto n° 3 dei beni pignorati**.

4.7 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 7 (IMMOBILE PIGNORATO SOLO PRO QUOTA)

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cpc, dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078

I terreni sono pignorati per intero, risultando di piena proprietà del debitore esecutato.

4.8 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 8 (OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E VINCOLI LOCATIVI)

Accerti se l'immobile è libero o se è 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 2 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

I terreni sono attualmente liberi.

Il debitore esecutato risulta titolare della piena proprietà dei terreni per acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni, giusto atto di compravendita per notar Filippo Magurno, rep. N° 30860 del 4 giugno 1999, trascritto in Cosenza il 14/06/1999 ai nn. 12103 RG e 8748 RP.

Il titolo di provenienza è allegato sotto la lettera B.10.

4.9 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 9 (IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO)

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

I terreni sono attualmente liberi.

4.10 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 10 (VINCOLI E DIRITTI DEMANIALI)

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

I terreni, per come certificato dal Comune di Belvedere Marittimo, oltre ai su menzionati vincoli urbanistici **risultano soggetti a:**

- **Vincolo sismico**, ai sensi della legge 02.02.1974, n° 64 e s.m.i.;
- **Vincolo paesaggistico ambientale**, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.;
- **Vincolo idrogeologico**, di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267.

4.11 IMMOBILE 3 - QUESITO N° 11 (VALORE DELL'IMMOBILE)

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 ed 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 questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Per individuare il valore di mercato dei terreni edificabili si è fatto ricorso al metodo sintetico per comparazione, rilevando dal libero mercato immobiliare i valori applicati a quei terreni che, con destinazione urbanistica, con ubicazione e con orografia simili, sono stati oggetto di compravendita in tempi relativamente recenti, facendo riferimento al reale prezzo pattuito.

Per una più puntuale stima si è inoltre acquisita la deliberazione del Consiglio comunale di Belvedere Marittimo n° 37 del 10 agosto 2011 (allegata sotto la lettera D.6), nella quale vengono indicati i valori delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'ICI, tutt'ora vigenti ai fini del calcolo delle imposte comunali.

Si è constatato che i valori rilevati sul libero mercato (35,00-40,00 €/mq) e quello determinato nella precedentemente delibera per la zona artigianale D (30,00 €/mq) sono sostanzialmente comparabili; operando i necessari aggiustamenti dovuti alle caratteristiche intrinseche del lotto di terreno in esame (posizione rispetto al tessuto viario, estensione, esposizione, orografia e vincoli), si ritiene equo considerare un **valore unitario di stima pari a 35,00 €/mq**.

Pertanto, essendo la superficie complessiva dei terreni pari a 2240 mq, il loro valore commerciale sarà:

$$V_t = (2240 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 78.400,10$$

In c.t.

$V_{\text{terreni}} = \text{€ } 78.000,00$
(EURO SETTANTOTTOMILA/00)

5.0 PROSPETTO RIASSUNTIVO

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

TRIBUNALE DI PAOLA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 87/12REI DEL R.G.E.

promossa ad istanza della

[REDACTED] S.R.L.

nei confronti del

DI [REDACTED]

LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO RESIDENZIALE UBICATO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO, ALLA CONTRADA LAGO SNC.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA UN AMPIO VANO DI INGRESSO, UN SALONE, UNA CUCINA-SOGGIORNO, DUE BAGNI, DUE DISIMPEGNI, TRE CAMERE DA LETTO, DUE BALCONI ED UN GRANDE TERRAZZO.

SONO PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO DUE POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI NELLA CORTE CONDOMINIALE RECINTATA.

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 130,70 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 154,00; BALCONI E TERRAZZO HANNO UNA SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE DI MQ 59,10 E LORDA DI 66,00 MQ. LA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI APPARTAMENTO, BALCONI E TERRAZZO È DI 220,00 METRI QUADRATI.

L'APPARTAMENTO CONFINA CON ALTRO APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ CAUTERUCCIO GIUSEPPE E FABIANO MARIANNA, CON VANO SCALA - ANDRONE DEL FABBRICATO, IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE SU TRE LATI.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BUONVICINO, IN DITTA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] AL FOGLIO 18, PARTICELLA 810 SUB 1, CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA 7 VANI, RENDITA EURO 318,14, CONTRADA LAGO SNC, PIANO T.

L'APPARTAMENTO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

L'IMMOBILE È STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) *ipoteca volontaria del 19 luglio 2007 per € 150.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24 luglio 2002 ai nn. 16209 RG 1966 RP;*
- 2) *ipoteca volontaria del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP;*
- 3) *ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP;*
- 4) *costituzione di fondo patrimoniale dell'11 dicembre 2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP;*
- 5) *pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).*

VALORE DELL'APPARTAMENTO IN C.T. – LOTTO N° 1

€ 240.000,00

(EURO DUECENTOQUARANTAMILA/00)

LOTTO N° 2 - LOCALE LABORATORIO ARTIGIANALE SITO IN COMUNE DI BUONVICINO

PIENA PROPRIETÀ DI LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI BUONVICINO, ALLA CONTRADA LAGO SNC.

IL LABORATORIO È COMPOSTO DA UN AMPIO VANO PRINCIPALE E DA UN VANO DI MINORE ESTENSIONE, OLTRE CHE DA DUE LOCALI SPOGLIATOI CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI.

IL LABORATORIO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 296,90 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 328,10.

IL LABORATORIO CONFINA AL PIANO SEMINTERRATO SU TRE LATI CON CORTE CONDOMINIALE E SUL QUARTO CON INTERCAPEDINE VERSO MURO DI SOSTEGNO; AL PIANO TERRA CONFINA CON VANO SCALA E ANDRONE CONDOMINIALE, CON APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ CAUTERUCCIO GIUSEPPE E FABIANO MARIANNA E CON APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ CAUTERUCCIO DONATELLA.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BUONVICINO, IN DITTA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] AL FOGLIO 18, PARTICELLA 810 SUB 7, CATEGORIA C/3, CLASSE U, CONSISTENZA 294 MQ, RENDITA EURO 1.032,50, CONTRADA LAGO SNC, PIANO S1.

IL LABORATORIO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO; SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

L'IMMOBILE È STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) *ipoteca volontaria del 19 luglio 2007 per € 150.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24 luglio 2002 ai nn. 16209 RG 1966 RP;*
- 2) *ipoteca volontaria del 26 gennaio 2005 per € 240.000,00, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28 gennaio 2005 ai nn. 4671 RG 1879 RP;*
- 3) *ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP;*
- 4) *costituzione di fondo patrimoniale dell'11 dicembre 2012, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 dicembre 2012 ai nn. 32839 RG 27083 RP;*
- 5) *pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 luglio 2014 ai nn. 15943 RG 12727 RP (con la trascrizione in parola si rettifica il comune di ubicazione dell'immobile, erroneamente riportato come Comune di Belvedere Marittimo nella precedente trascrizione del pignoramento immobiliare, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP).*

VALORE DEL LABORATORIO IN C.T. – LOTTO N° 2 € **250.000,00**
(EURO DUECENTOCINQUANTAMILA /00)

LOTTO N° 3 - TERRENI SITI IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

PIENA PROPRIETÀ DI LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO, ALLA LOCALITÀ PILLE, IN UN'AREA POSTA CIRCA 500 METRI A MONTE DELLA SS 18 TIRRENICA, RICADENTE INTERAMENTE IN ZONA OMOGENEA D (ARTIGIANALE) E RIPORTATO COME LOTTO N° 1 NEL P.I.P. LOCALITÀ PILLE.

IL LOTTO DI TERRENO HA FORMA PRESSOCHÉ RETTANGOLARE CON DIMENSIONI DI CIRCA METRI QUARANTA PER METRI CINQUANTACINQUE ED È QUASI PIANEGGIANTE

IL LOTTO DI TERRENO HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ 2.240.

IL LOTTO DI TERRENO NELLA SUA INTEREZZA CONFINA VERSO NORD CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, VERSO EST CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE E CON MAPPAL 2135 DEL FOGLIO17, VERSO SUD CON MAPPALI 1494 E 2125 DEL FOGLIO 17 E VERSO OVEST CON MAPPAL 1626 DEL FOGLIO 17.

IL LOTTO DI TERRENO RISULTA RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO, IN DITTA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] AL FOGLIO 18, PARTICELLE NN.: 1493, ULIVETO, CLASSE 2, HA. 00.06.60, RD € 1,70, RA € 2,22; 1496, SEMINATIVO IRRIGUO, CLASSE 2, HA. 00.15.80, RD € 6,94, RA € 1,63.

IL LOTTO DI TERRENO RISULTA ATTUALMENTE LIBERO; SU DI ESSO GRAVANO: IL VINCOLO SISMICO, AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974, N° 64 E S.M.I.; IL VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE, DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N° 42 E S.M.I.; IL VINCOLO IDROGEOLOGICO, DI CUI AL R.D.L. 30 DICEMBRE 1923 N° 3267.

I TERRENI SONO STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) *ipoteca legale del 17 aprile 2007 per € 155.769,82, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19 aprile 2007 ai nn. 15749 RG 3330 RP;*
- 2) *pignoramento immobiliare del 25 marzo 2008, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14 aprile 2008 ai nn. 11348 RG 7561 RP;*
- 3) *pignoramento immobiliare dell'1 giugno 2012 e di cui alla presente procedura, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 21 giugno 2012 ai nn. 15845 RG 13120 RP.*

VALORE DEI TERRENI IN C.T. – LOTTO N° 3

€ 78.000,00
(EURO SETTANTOTTOMILA /00)