



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Proc. n. 154/2000 RGEI

Il giudice dell'esecuzione

Ad integrazione del provvedimento del 12.06.24 dispone che, la vendita avvenga secondo la seconda proposta formulata dal ctu ing. F. Mordente

Cosenza, 23.09.24

Il GE

Dott. Giuseppe Sicilia

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E: Dott. Sicilia– R.G.E.I. n. 154/2000 + 41/2008

ISTANZA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Mauro Fortunato Magnelli**, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, espone quanto segue.

*

(-) Con Ordinanza del **27/10/2020**, l'Ill.mo G.E. Dott. Sicilia ha nominato lo scrivente professionista delegato alle operazioni di vendita per lo svolgimento delle attività delegate alle seguenti condizioni:

- | |
|---|
| <p>a) Un primo tentativo di vendita al prezzo indicato dall'ultimo tentativo esperito;</p> <p>b) Un secondo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 15%;</p> <p>c) Un terzo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 15 % rispetto al tentativo di vendita;</p> <p>d) Un quarto tentativo di vendita a prezzo ribassato del 10 % rispetto al tentativo precedente.</p> |
|---|

(-) a seguito delle operazioni di accesso presso il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente ha esposto al G.E. l'opportunità di verificare – prima di procedere all'esperimento di vendita del compendio immobiliare pignorato – la corretta destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento, stante la possibilità di una variazione in base al piano di insediamento produttivo;

(-) il G.E. – ritenuto necessario procedere ad una valutazione attuale dei beni oggetto del pignoramento – ha “sospeso” le operazioni di vendita ed ha nominato quale CTU l'Ing. Francesco Mordente, il quale ha formulato le seguenti due proposte di vendita in lotti del compendio:

4.0 Conclusioni.

A conclusione del mandato conferitomi rassegno nelle presenti conclusioni una sintesi dei valori stimati per i beni oggetto di esecuzione e due proposte di vendita in lotti. La prima proposta prevede di porre in vendita l'intero compendio agricolo in considerazione del fatto che gli immobili in esso ricadenti sono funzionali all'attività agricola propria dei terreni oggetto di pignoramento. La seconda proposta prevede la vendita separata dei terreni agricoli e dei terreni su cui ricadono i fabbricati rurali in modo tale da poter facilitare la vendita dei diversi lotti. In entrambe le proposte si tiene come lotto separato la p.lla 884 del Fg. 2 che, in quanto pignorata solo pro quota, potrebbe condizionare la vendita del restante compendio.

PRIMA PROPOSTA:

LOTTO 1: Piena proprietà di un compendio immobiliare ad uso agricolo composto da terreni e entrostanti fabbricati rurali sito in comune di Spezzano della Sila – fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini catastalmente identificato come segue:

- Foglio 2 P.Illa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12;
- Foglio 2 p.Illa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34;
- Foglio 2 P.Illa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Il lotto confina a Nord con le P.Ille 1670, 1671, 1662, 91 del Foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila, a Sud con le P.Ille 1608, 843, 844 del Foglio 2 dello stesso comune e fiumara Frisone, a Est con la p.Illa 1670 del foglio 2 e a Ovest con la strada comunale Via delle Giunchiglie.

Valore a base d'asta del lotto:

V= 439.400,00 € (diconsi quattrocentotrentanovemilaquattrocento/00 euro)

LOTTO 2: quota di proprietà indivisa pari a 1/3 del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila come segue:

Foglio 2 P.Illa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Valore a base d'asta del lotto:

V=5.600,00 € (diconsi cinquemilaseicento/00 euro)

SECONDA PROPOSTA:

LOTTO A: Piena proprietà di un compendio immobiliare ad uso agricolo composto da fabbricati rurali e relative corti di pertinenza sito in comune di Spezzano della Sila – fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini catastalmente identificato come segue:

- Foglio 2 P.Illa 1440 – Fabbricato Rurale superficie 6000 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1441 - Fabbricato Rurale superficie 120 mq;
- Foglio 2 P.Illa 1442 -Fabbricato Rurale superficie 700 mq;

Valore a base d'asta del lotto:

V= 239.000,00 € (diconsi trecentotrentanovemila/00 euro)

LOTTO B: Piena proprietà di un terreno agricolo sito in comune di Spezzano della Sila – Fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini esteso 103.990 mq identificato catastalmente al:

- Foglio 2 P.IIa 439 qualità seminativo irriguo classe 4 – superficie 103.990 mq – reddito dominicale Euro 402,80 – reddito agrario Euro 161,12.

Valore a base d'asta del lotto

V=124.800,00 € (diconsi duecentomila/00 euro).

LOTTO C: Piena proprietà di un terreno agricolo sito in comune di Spezzano della Sila – Fraz. Camigliatello – loc. Guzzolini esteso 63.030 mq mq identificato catastalmente al :

- Foglio 2 p.IIa 440 - qualità prato irriguo classe 2 – superficie 63.030 mq – reddito dominicale Euro 113,93 – reddito agrario Euro 55,34.

Valore a base d'asta del lotto:

V=75.600,00 € (diconsi settantacinquemilaseicento/00 euro).

LOTTO D: quota di proprietà indivisa pari a 1/3 del terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Spezzano della Sila come segue:

Foglio 2 P.IIa 844 – qualità seminativo irriguo classe 3 – superficie 15.600 mq – reddito dominicale Euro 80,57 – reddito agrario Euro 28,20.

Valore a base d'asta del lotto:

V=5.600,00 € (diconsi cinquemilaseicento/00 euro)

(-) in data 11/06/2024, il G.E. ha adottato una nuova ordinanza, con la quale ha disposto lo svolgimento di **nr. due tentativi di vendita alle seguenti condizioni:**

- a) Un primo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 10 % rispetto al tentativo di vendita;**
- b) Un secondo tentativo di vendita a prezzo ribassato del 10 % rispetto al tentativo precedente.**

*

Alla luce di quanto precede, il sottoscritto

CHIEDE

che l'Ill.mo G.E., preso atto di quanto sopra, Voglia adottare – se del caso – i provvedimenti ritenuti necessari per la validità della precedente delega del 27/10/2020 e conseguente

svolgimento dei nr. 4 (quattro) cicli di vendita alle condizioni di cui alla richiamata Ordinanza del 27/10/2020.

Ciò posto, si sottopone al G.E. la valutazione (anche mediante fissazione di apposita udienza) in ordine alle nr. 2 (due) proposte di vendita formulate dal CTU.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

Cosenza, 11/06/2024

Il custode giudiziario e professionista delegato alla vendita

Avv. Mauro F. Magnelli