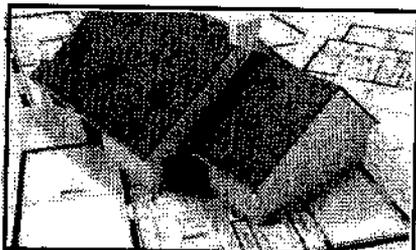


Tribunale di Paola
UFFICIO ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI



Procedura esecutiva n. R.G.E.I. 81/2017

AMISSIMA ASS. S.p.A. C / [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

G.I. dott.ssa Federica Laino

Relazione di perizia d'ufficio

II CTU

Ing. Salvador BARRANCHINI



Studio Tecnico Ing. Salvador Barranchini

Via Giustino Fortunato 89/A - 87021 Belvedere Marittimo

Tel. 3478672841 - Fax/Segr. 098584349

email: salvador.barranchini@gmail.com

pec salvador.barranchini.e45250@ingpec.eu

CF BRRSVD73B18Z602L - P.IVA 02384930786



Tribunale di Paola

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. R.G.E.I. 81/2017

AMISSIMA ASS. S.p.A. C/ [REDACTED] e [REDACTED]

Relazione di perizia d'ufficio

L'ill.ma G.E. dr.ssa Federica Laino ha nominato il sottoscritto Ing. **Salvador Barranchini** con studio tecnico in Belvedere Marittimo (CS) in via G. Fortunato 89/A, (cell. 347.8672841 – email: salvador.barranchini@gmail.com – pec: salvador.barranchini.e45250@ingpec.eu) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3872, quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 03 aprile 2019 il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito.

Eseguendo il sopralluogo dell'immobile in data 07 marzo 2019 e compiuti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari a rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, il sottoscritto rilascia la sotto estesa relazione.

Quesito - A -

Quesito A.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 effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***

Risposta al Quesito A.1): Il sottoscritto, consultato il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva, ha riscontrato la completezza dei documenti



di cui all'art. 567 cpc, verificando la certificazione notarile a firma del dott. Raimondo Malinconico, con le risultanze delle visure ai pubblici registri nei vent'anni anteriori alla data del pignoramento, in atti, ritenendola idonea al buon esito della procedura;

***Quesito A.2):** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Risposta al quesito A.2):

Dalla lettura della certificazione notarile in atti, è emerso che il debitore [REDACTED] ha acquisito il terreno su parte del quale è stato realizzato l'immobile esecutato, a seguito di successione legittima al sig. [REDACTED] [REDACTED] den. N. 270 vol 145 reg.ta a Cosenza il 16/12/1991 e trascritta ai nn. 4498/3972, e attraverso n. 4 atti di vendita/donazione.

Il sottoscritto ha chiesto copia degli atti di provenienza presso l'archivio Notarile di Cosenza, rinvenendo la seguente documentazione:

- Atto di vendita del 18 dicembre 1991, repertorio numero 54.628, raccolta 19857, trascritto a Cosenza ai nn 1936/1826, riportato nell'elenco allegati (All. 1), relativo alla vendita dei seguenti beni immobili esecutati:
 - o Fabbricato rurale in località Mussorici, in catasto alla partita 1759, al foglio 12 particella 51. Acquisto di $\frac{3}{4}$ dell'immobile, di cui [REDACTED] era comproprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ per averla ereditata dal genitore [REDACTED];
- Atto di vendita del 31 agosto 1986, repertorio numero 35.812, raccolta 15.823, trascritto a Cosenza il 25/09/1986 ai nn 18.427/13.8187 riportato nell'elenco allegati (All. 2), relativo alla vendita dei seguenti beni immobili esecutati:
 - o Terreno con porzione di fabbricato rurale, in catasto al foglio 12 particelle 283 (ex123.b), 155 (fabb. Rurale);



- Atto di donazione del 17 dicembre 1978, repertorio numero 17.355, raccolta 58.440, trascritto a Cosenza il 05/01/1979 ai nn 250/161.737 riportato nell'elenco allegati (All. 3), relativo alla vendita dei seguenti beni immobili eseguiti:
 - o Terreno, in catasto al foglio 12 particelle 123, 153;
- Atto di vendita del 20 febbraio 1981, repertorio numero 21.375, raccolta 8539, trascritto a Cosenza il 18/03/1981 ai nn 5783/5087 riportato nell'elenco allegati (All. 4), relativo alla vendita dei seguenti beni immobili eseguiti:
 - o Terreno, in catasto alla partita 773 al foglio 12 particelle 317.

Quesito A.3): *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Risposta al quesito A.3):

L'intestatario è una persona fisica, pertanto non è necessario acquisire la documentazione di cui al quesito.

Quesito A.4): *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione.*

Risposta al quesito A.4):

Agli atti è presente la certificazione notarile.

Quesito - B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni



Quesito B.1): *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

Risposta al quesito B.1):

DESCRIZIONE E TIPOLOGIA DEL BENE PIGNORATO:

Il compendio pignorato è costituito da un opificio industriale la cui destinazione è quella di mattatoio.

La struttura edilizia si sviluppa solo a piano terra. Parte dell'opificio risulta avere struttura in muratura, la restante parte è costituita da strutture in tubolari in acciaio/ferro e coperture con onduline in lamiera. Al suo interno trovano dimora i locali ove viene effettuata la preparazione dei bovini e la successiva mattanza.

Sono altresì presenti diversi ambienti destinati a cella frigorifera ove vengono stoccate le carni macellate. A sud della zona principale sono stati ricavati locali a servizio degli operai nonché, dal lato prospiciente il piazzale di accesso, gli uffici dell'attività.

Sul lato nord si trovano le stalle e l'impianto di depurazione dei liquidi derivanti dall'attività di macellazione.



A ridosso del confine posto ad est vi sono ulteriori box per gli animali da macellare.

Quanto sopra trova riscontro, in dettaglio nella planimetria (All. 6 e All. 12).

CONDIZIONI GENERALI:

Lo stato di manutenzione delle strutture principali è mediocre anche se non richiede interventi conservativi importanti. Le strutture secondarie relative ai locali tecnici, le stalle e gli impianti, richiedono importanti interventi di manutenzione. L'immobile è caratterizzato da pavimentazione e rivestimenti in porcellana al fine di permettere il mantenimento delle condizioni di salubrità necessarie all'attività condotta.

La struttura è dotata di impianto elettrico, idrico fognario, impianto per la depurazione dei reflui derivanti dalla macellazione, impianti meccanici di vario genere necessari per lo svolgimento dell'attività di macellazione, deposito gpl, nonché di specifico impianto per il trasporto degli animali macellati come meglio desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

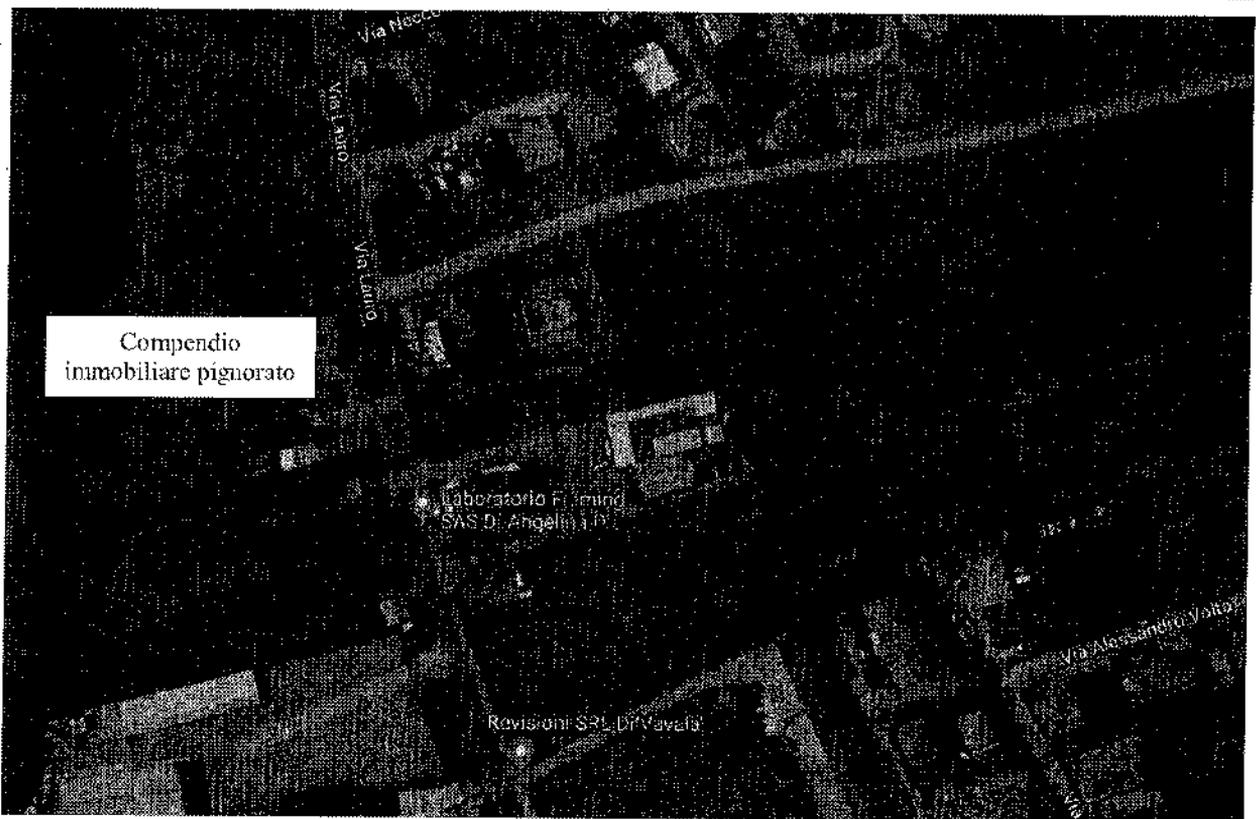
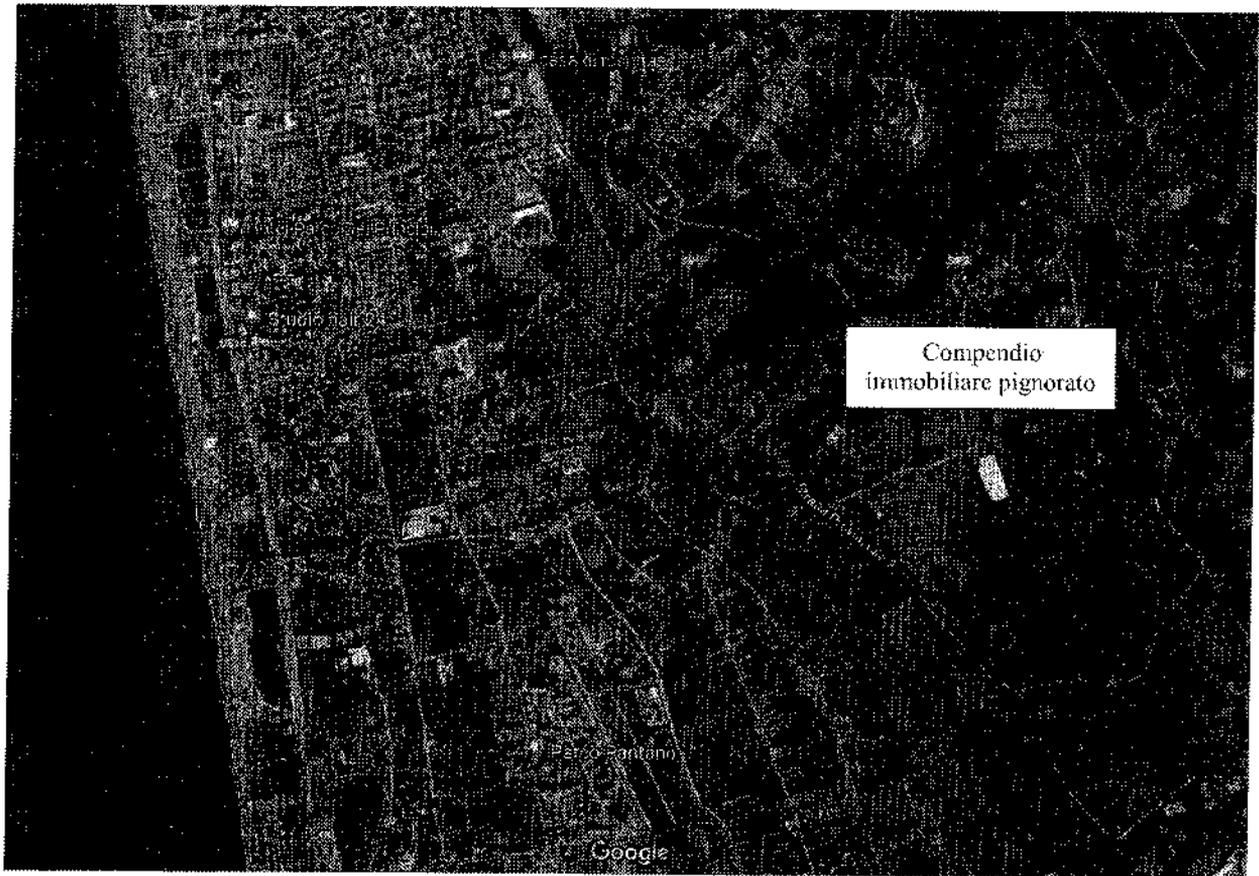
L'area di corte risulta essere asfaltata e recintata su tre lati (nord, est e sud) mentre sul lato ovest essa è continua ovvero senza alcun elemento di separazione con la proprietà confinante. Ambedue le proprietà hanno in comune l'accesso da Via Lauro delimitato da un cancello scorrevole e carrabile.

CARATTERISTICA DELLA ZONA DI RIFERIMENTO:

L'immobile è collocato sulla strada comunale Via Lauro che attraversa buona parte dell'abitato di Scalea, in una zona in utilizzo a uso misto commerciale/piccola industria e residenziale a bassa densità. L'area è facilmente raggiungibile dalla limitrofa SS 18.



Studio Tecnico Ing. Salvador Barranchini
Via Giustino Fortunato 89/A
87021 Belvedere Marittimo Cs
Cell. 3478672841
Tel/Fax 0985.84349
email: salvador.barranchini@gmail.com
salvador.barranchini.e45250@ingpec.eu
CF BRRSVD73B18Z602L - P.IVA 02384930786



DATI REALI ED ATTUALI:

I dati reali e attuali, relativi all'indirizzo degli immobili sono coerenti con quanto indicato nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale agli atti, ovvero:

- Comune di Scalea
- Provincia di Cosenza
- Cap 87029
- Via Lauro

SUPERFICIE COMMERCIALE E UTILE:

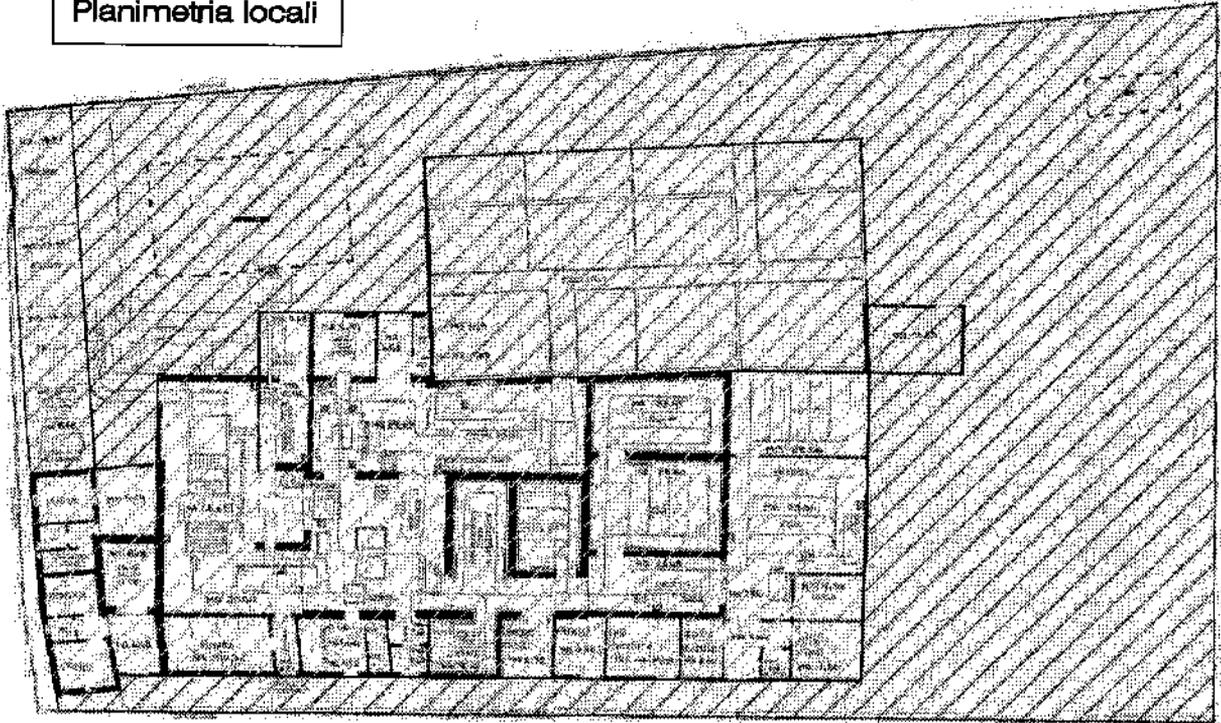
La superficie commerciale del compendio pignorato è stata valutata come unico lotto.

La superficie commerciale degli immobili del compendio pignorato è stata calcolata per come riportato nei seguenti prospetti:

Piano Terra				
	Zona	Superficie (mq)	Coefficiente Di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
	AREA AD USO PRODUTTIVO	650	1,00	650
	AREA COPERTA PER RICOVERO ANIMALI E ALTRO	304	0,50	152
	AREA SCOPERTA	1091	0,10	109
TOTALE		2045		911



Planimetria locali

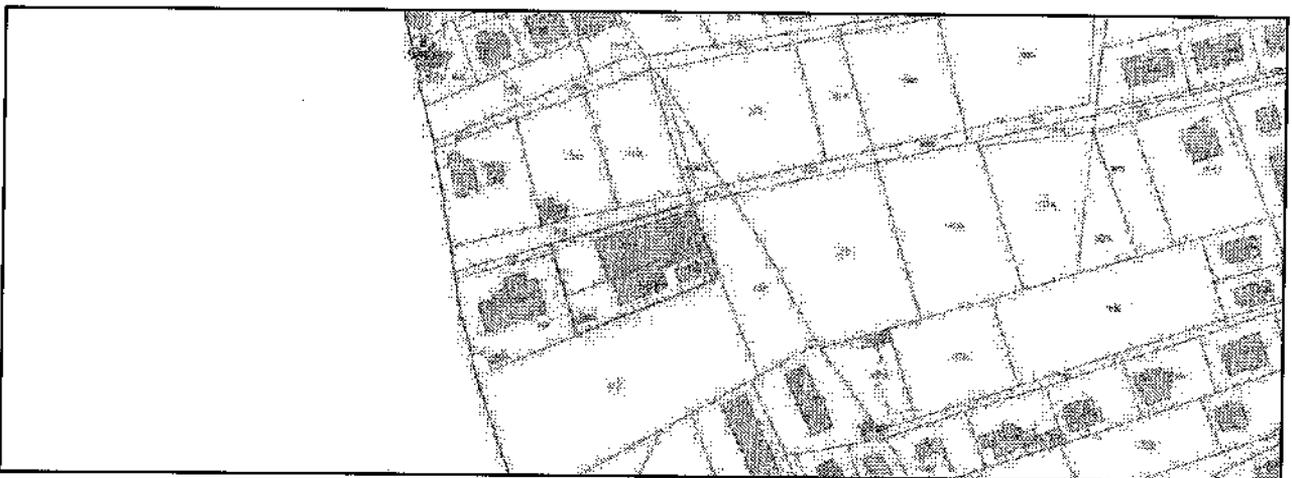


La superficie commerciale relativa al lotto è pari a 911,0 mq come da specifica che precede.

RIFERIMENTI CATASTALI ATTUALI:

La descrizione catastale degli immobili esegutati non è variata e, pertanto:

- 1) In catasto fabbricati del comune di Fuscaldo (CS) con i seguenti dati:
 - foglio 12, p.lle 531, 533, 534, 534, sub 2, categoria D/1 con rendita catastale pari a 3821,78 euro;



CONFINI:

Gli immobili costituenti il compendio pignorato, coerentemente con quanto indicato negli atti di vendita, sono confinanti:

Lato Est: con particella 316 del medesimo foglio, intestata a [REDACTED]

Lato sud: con particella 154 del medesimo foglio, intestata a [REDACTED]

Lato Ovest: con area di pertinenza del fabbricato confinante intestato a [REDACTED]

Lato Nord: con particella 316 del medesimo foglio, intestata a [REDACTED]

Si precisa che solo l'intestatario del bene posto sul confine Ovest risulta essere variato rispetto a quanto riportato nei titoli atteso che è stato donato dall'esecutato alla propria figlia con atto del 9.08.2016 per come desumibile dalla documentazione in atti.

Quesito B.2): *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Risposta al quesito B.2):

Come già evidenziato in precedenza, la corte di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento, è all'interno di un'area recintata, inclusiva della corte di un altro fabbricato. Le due aeree non sono fisicamente divise.

L'accesso all'immobile oggetto di CTU, avviene per mezzo dell'area di corte predetta, ovvero attraverso la particella 705 sub 1 (bene comune non censibile) che conduce poi alla Via Lauro.



Non esiste agli atti nessun titolo o altro che regoli l'utilizzo dell'accesso e più in generale l'utilizzo dell'area identificata nella particella 705.

Quesito B.3): *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Risposta al quesito B.3):

Trattandosi di bene immobile censito al NCEU non si rende necessario il reperimento del certificato di destinazione urbanistica.

Identificazione progressa dei beni

Quesito B.4): *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Risposta al quesito B.4):

Dal confronto della descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultati dalle indagini, con quanto richiesto nel quesito è emerso quanto segue:



- I dati catastali precedentemente assunti, fino al primo titolo anteriore al ventennio, corrispondono a quelli risultati dalle indagini;
- I dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore corrispondono a quelli risultanti dalle indagini;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli risultanti dalle indagini;
- Non sono stati riscontrati precedenti pignoramenti.

Si riportano in allegato alla perizia:

- Visure catastali storiche al NCT dell'area urbana (p.lle 531, 533, 534, 535) su cui è sorto l'immobile riportato oggi in catasto fabbricati del comune di Scalea al foglio 12, particella 531, sub. 2, graffata con le p.lle 533, 534 e 535 (All.7).
- Planimetria catastale attuale (All. 6);
- Stralcio di mappa catastale attuale (All.5).

Quesito B.5): Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le



mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Risposta al quesito B.5):

A seguito delle indagini esperite ovvero dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto desumibile dalle risultanze ipotecarie e catastali non sono emerse difformità rilevabili.

Si riporta la cronistoria degli immobili pignorati:

1) Le unità immobiliari identificate nel NCEU del comune di Scalea (CS) al foglio 12, p.lle 531, 533, 534, 535, sub 2, sono pervenute all'esecutato, in virtù dei seguenti titoli già elencati in risposta al quesito A.2 e che qui si riportano per agevolare il lettore:

- Concessione in Sanatoria n. 699, relativa alla pratica di Condono Edilizio del comune di Scalea n. 594 del 26/11/1997 (All.9) (Condono Edilizio cui alla legge del 28 febbraio 1985) che costituisce l'ultimo titolo edilizio disponibile. Negli allegati si riporta planimetria estratta dagli elaborati della pratica edilizia di condono (All. 14);
- Concessione Edilizia n. 14 pratica edilizia 1866 a nome di [REDACTED] del 27/04/1994 per " Realizzazione di una piccola industria di macellazione e lavorazione carni e salumi, proprietà [REDACTED]";
- Licenza Edilizia Comunale prot. T/26/8070 del 07/11/1977 per il progetto di una piccola industria di macellazione e lavorazione carni a Nome di [REDACTED];
- Atto di vendita del 18 dicembre 1991, repertorio numero 54.628, raccolta 19857, trascritto a Cosenza ai nn 1936/1826, riportato nell'elenco allegati (All. 1), relativo alla vendita dei seguenti beni immobili eseguiti:
 - Fabbricato rurale in località Mussorici, in catasto alla partita 1759, al foglio 12 particella 51. Acquisto di $\frac{3}{4}$ dell'immobile, di cui [REDACTED]



Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato, dalla ditta individuale "GI.GA GROUP S.r.l." con sede legale in Scalea (CS) in viale I Maggio 114/124 P.IVA 03398920789, il cui rappresentante legale è [REDACTED].

Quesito C.2): *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

Risposta al quesito C.1):

Presso l'Agenzia Delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e non risultano imposte di registrazione pregresse non pagate.

Quesito C.3): *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Risposta al quesito C.3):

Per il calcolo del valore locativo degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno applicare alle superfici commerciali in precedenza determinate, i valori locativi unitari suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze. Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

Immobili per attività produttive

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: SCALEA

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico-Via Bianchi, Via Lauro

Codice zona: B1



Microzona: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	290	405	L	1,4	2	L

Lo scrivente, sulla base della propria esperienza, alla dimensione e stato dell'immobile e soprattutto della situazione economica regionale che, di fatto, riduce notevolmente le domande d'acquisto per immobili simili a quello in esame, ritiene opportuno applicare i seguenti valori di locazione:

Vcomm = 1,60 euro/mq x mese

La superficie commerciale in precedenza calcolata, del lotto è pari a mq 911 per cui:

Vloc = 911 mq x 1,6 euro/mq x mese = 1457,60 euro/ mese

Arrotondato pari a 1450,00 euro/mese

A cui corrisponde un canone annuo paria 17.400,00 euro/anno

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Quesito D.1): *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*



- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

- *sequestri penali ed amministrativi;*

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Risposta al quesito D.1):

Dalla certificazione notarile del dott. Raimondo Malinconico, si sono desunte, alla data del 02 agosto 2017, le seguenti formalità, gravanti i beni in esecuzione:

ISCRIZIONI CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Cosenza il 15.5.2000 ai nn. 9332/1423 per la somma di Lire 2.400.000.000 a favore di istituto Mediocredito Toscano S.P.A. in virtù di atto di mutuo di Lire 1.200.000.000, della durata di anni dieci a rogito Notaio Vincenzo Titomanlio da Scalea 10.5.2000 rep. N. 75424;
- **Pignoramento** trascritto a Cosenza il 8.11.2001 ai nn. 23671/18845 a favore di MPS Merchant S.P.A., già Mediocredito Toscano SPA con sede in Firenze c.f. 00816350482;



- **Pignoramento** trascritto a Cosenza il 27.9.2006 ai nn. 33298/22233 a favore di MPS Banca per l'Impresa SPA con sede in Firenze, C.F. 00816350482;
- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Cosenza il 6.7.2016 ai nn. 15827/12724, in virtù di atto per Notaio Stefano Camilleri da Cosenza del 2.7.2016, rep. N. 43092;
- **Pignoramento** trascritto a Cosenza il 30.6.2017 ai nn. 18303/15110 a favore di Amissima Assicurazioni con sede in Milano, c.f. 01677750158.

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO (così come descritto nella nota di trascrizione del pignoramento)

Unità negoziale n. 1

Comune D828 – SCALEA (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana foglio 12 particella 531 sub 2 (con le graffate particelle 533, 534, 535)

ULTERIORI FORMALITA'

Non sono presenti ulteriori formalità

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Di seguito si riportano i costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

1) Ipoteca Volontaria:

- **tassa ipotecaria:** 35,00 €

2) Ipoteca Giudiziale n.1:

- **tassa ipotecaria:** 35,00 €

- **imposta di bollo:** 59,00 €

- **imposta ipotecaria:** 200,00 €



3) Ipoteca Giudiziale n.2:

-	tassa ipotecaria:	35,00 €
-	imposta di bollo:	59,00 €
-	imposta ipotecaria:	200,00 €

Costo trascrizione del decreto di trasferimento immobili (se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione)

-	decreto trasferimento	200,00 €
-	marca da bollo	16,00 €
-	copia conforme presso tribunale (marche da bollo)	16,00 €
		16,00 €
		10,62 €
		<u>3,54 €</u>
	TOTALE	262,16 €

A tali spese andranno aggiunte quelle del tecnico abilitato alle cancellazioni e alla relativa compilazione delle note di trascrizione pari a circa € 800,00.

Riepilogo spese cancellazione formalità pregiudizievoli					
Cancellazione ipoteca volontaria	Cancellazione ipoteche legali	Cancellazione pignoramenti	Decreto trasferimento immobile	Spese professionista abilitato	Totale spese cancellazione formalità
35,00	748,67	588,00	262,16	800,00	2.433,83

VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

- L'area su cui insistono i beni oggetto del pignoramento, non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004, e soggetta invece a vincolo Idrogeologico Forestale.



- residenza collettiva;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- locali per lo spettacolo;
- piccoli uffici e studi professionali;
- attività terziarie e direzionali;
- artigianato di servizio;
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature sportive;
- attrezzature per il verde;
- attrezzature per l'istruzione superiore;
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature socio-sanitarie;
- attrezzature culturali



Quesito D.2): Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Risposta al quesito D.2):

Per come già descritto in precedenza, la corte pertinenziale del fabbricato oggetto di pignoramento, è all'interno di un'area recintata che include l'area pertinenziale di altro fabbricato confinante, estraneo alla procedura esecutiva, costituito da una palazzina a uso commerciale. Il lotto recintato è accessibile da un ingresso carrabile munito di cancello. Non esiste agli atti nessun titolo o regolamento che regoli l'utilizzo degli accessi in comune; tuttavia la via di accesso ha riferimenti catastali propri per come già detto sopra ed è Bene Comune non Censibile.

Quesito - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Quesito E.1): *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per*



edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

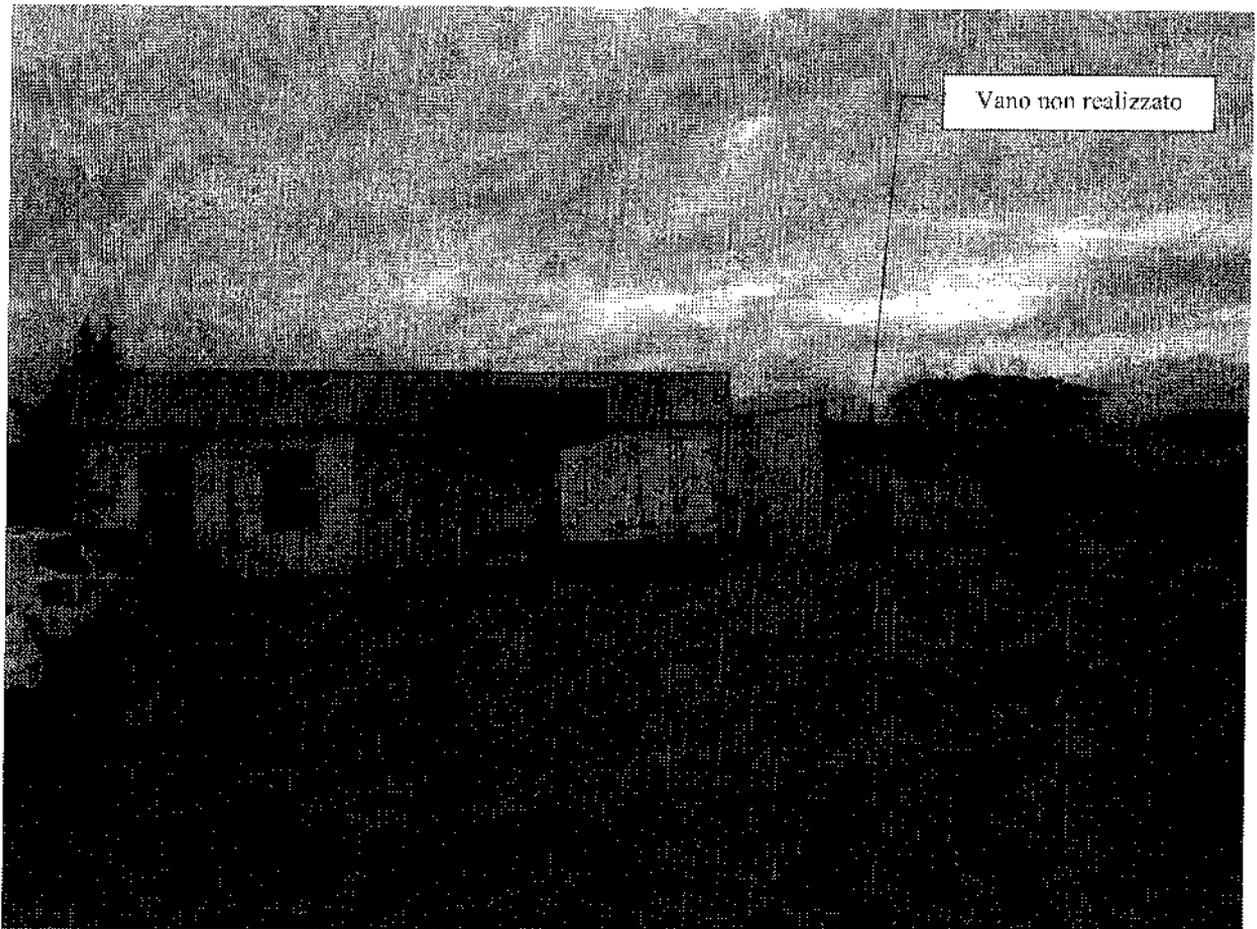
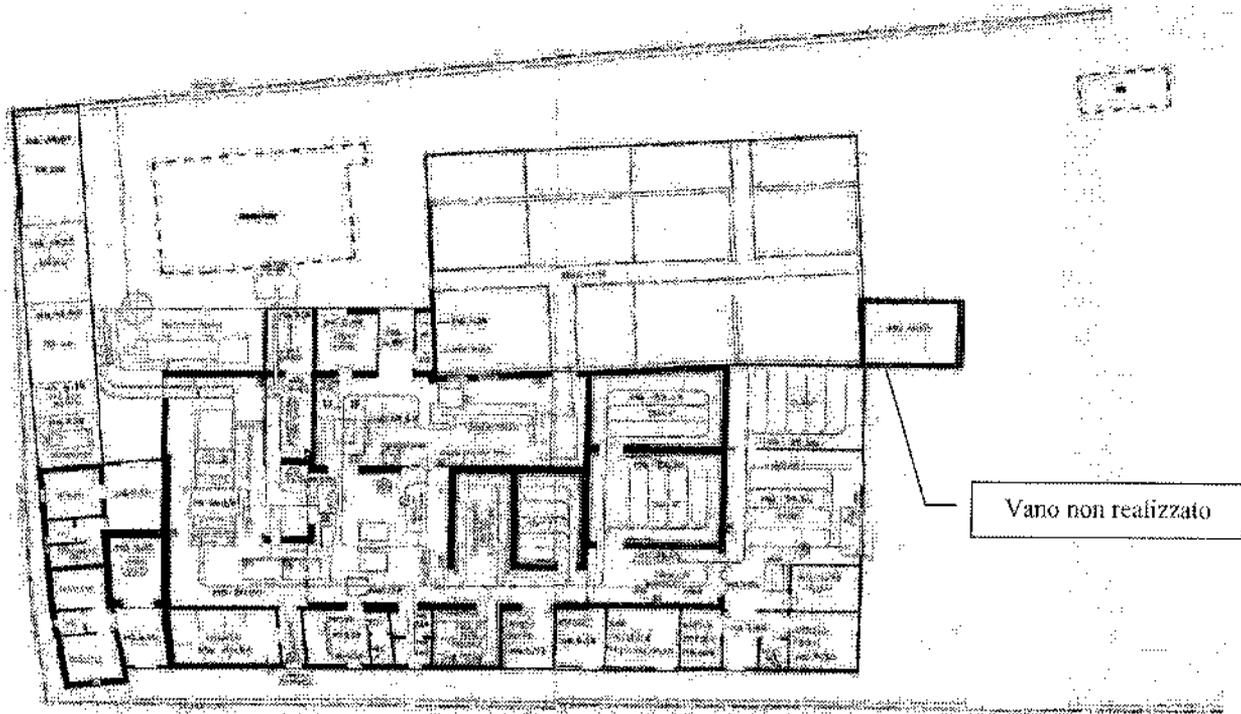
Risposta al quesito E.1):

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Scalea, risulta che la struttura edilizia è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione in Sanatoria n. 699, relativa alla pratica di Condono Edilizio del comune di Scalea n. 594 del 26/11/1997 (All.9) (Condono Edilizio cui alla legge del 28 febbraio 1985) che costituisce l'ultimo titolo edilizio disponibile. Negli allegati si riporta planimetria estratta dagli elaborati della pratica edilizia di condono (All. 14);
- Concessione Edilizia n. 14 pratica edilizia 1866 a nome di [REDACTED] del 27/04/1994 per " Realizzazione di una piccola industria di macellazione e lavorazione carni e salumi, proprietà [REDACTED]
- Licenza Edilizia Comunale prot. T/26/8070 del 07/11/1977 per il progetto di una piccola industria di macellazione e lavorazione carni a Nome di [REDACTED]

A seguito del sopralluogo effettuato, dal raffronto tra la planimetria allegata alla pratica di Condono Edilizio, che costituisce l'ultimo titolo edilizio disponibile, e lo stato di fatto, si può ragionevolmente affermare che non sono presenti abusivi edilizi rilevanti al di fuori delle tolleranze ammesse. Si riscontrano modeste difformità prospettiche legate al posizionamento o presenza non segnalata di finestre. Da segnalare invece la mancata realizzazione di un vano autorizzato e non realizzato.





Quesito E.2): *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito E.2):

Le difformità rilevate al punto precedente possono essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/200.



Quesito E.3): *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Risposta al quesito E.3):

I costi necessari ai fini della regolarizzazione edilizia e allineamento catastale sono stati valutati in euro 2.000,00.

Quesito E.4): *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Risposta al quesito E.4):

Non trattandosi di terreni, non v'è alcun accertamento a riguardo da effettuarsi.

Quesito - F -

Formazione dei lotti

Quesito F.1): *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Risposta al quesito F.1):



L'insieme del compendio pignorato, per come strutturato non può che venderli in un unico lotto.

Quesito F.2): *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Risposta al quesito F.2):

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota.

Quesito - G -

Valore del bene e costi

Quesito G.1): *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



Risposta al quesito G.1):

Per i valori di mercato degli immobili si è mediato tra i dati disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) e quelli ottenuti da operatori locali del mercato immobiliare.

La valutazione è stata fatta, eseguendo indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. I dati sono opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato, tenendo conto:

- a. della destinazione urbanistica dei fabbricati;
- b. stato di viabilità;
- c. della conformità edilizia degli immobili;
- d. dell'ubicazione degli immobili rispetto ai centri dei paesi e del grado di urbanizzazione delle località;
- e. delle particolari caratteristiche ambientali della zona che possono incidere sulla quantificazione del valore;
- f. caratteristiche delle strutture, grado delle finiture;
- g. dell'impiantistica, stato di manutenzione e conservazione;
- h. dell'interesse del mercato immobiliare per immobili simili;
- i. di ogni altro elemento che concorre alla determinazione del valore.

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate, **per come riportato in risposta al punto C.3**, il prezzo a mq di immobili con destinazione produttiva nel primo semestre 2019 per l'area di riferimento ha un range tra 290÷405 euro/mq.

In conformità a quanto espresso si ritiene opportuno utilizzare come parametri di vendita per l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto il seguente valore da applicare alla superficie commerciale precedentemente calcolata:

- $V_{comm} = 350,00$ euro/mq

Pertanto il valore di mercato degli immobili pignorati, è determinato come:



Zona	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata	Valore per unità indice mercantile	STIMA
	[mq]	[-]	[mq]	[euro/mq]	[euro]
Piano terra					
AREA AD USO PRODUTTIVO	650,00	1,00	650,00	350,00	227.500,00
AREA COPERTA PER RICOVERO ANIMALI ECC.	304,00	0,50	152,00	350,00	53.200,00
AREA SCOPERTA	1091,00	0,10	109,10	350,00	38.185,00
			SOMMANO		318.885,00

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Spese per la sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile valutati in euro 2.000,00;

Detrazione per assenza di garanzia sui vizi occulti e sull'importo degli oneri tributari (riduzione del 10%): 0.90

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato dei Beni sottoposti a Esecuzione Immobiliare è pari a euro 284.996,50, arrotondati a:

euro 285.000,00

Quesito – G.2): *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Risposta al quesito G.2):

Gli abusi rilevati, sono tutti suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.



Quesito G.3): Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Risposta al quesito G.3):

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto; si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

17/05/2021

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvador BARRANCHINI



Studio Tecnico Ing. Salvador Barranchini

Via Giustino Fortunato 89/A

87021 Belvedere Marittimo Cs

Cell. 3478672841

Tel/Fax 0985.84349

email: salvador.barranchini@gmail.com

salvador.barranchini.e45250@ingpec.eu

CF BRR5VD73B18Z602L - P.IVA 02384930786

Allegati:

1. Atto di vendita magazzino rep 54628
2. Atto di vendita terreno - rep 35812
3. Atto di vendita terreno - rep 17355
4. Atto di vendita terreno - rep 21375
5. Estratto di mappa catastale F12_P531
6. Scheda catastale F12_P531_S2
7. Visura storica terreno (ente urbano F12_P531,533,534,535)
8. Visura storica fabbricato F12_P531_S2
9. Concessione in Sanatoria del 26_11_1997
10. Concessione Edilizia del 27_04_1994
11. Concessione Edilizia del 17_05_1977
12. Planimetria estratta dalla CE in sanatoria 699 del 26_11_1997
13. Autorizzazioni igienico sanitarie alla conduzione dell'attività
14. Documentazione fotografica
15. Notifica per sopralluogo CTU+ ricevute
16. Verbale n. 1 di sopralluogo
17. Notifica relazione alle parti

