

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 15/2020 R.G. Esec.

Creditore procedente: **EPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**

Debitore: 

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Federica LAINO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PAOLA, 08/01/2021

Il CTU
Ing. Nicolino PALLADINO



Al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Paola, Ufficio Espropriazioni Immobiliari, Dott.ssa Federica LAINO.

Premessa

Il sottoscritto Ing. Nicolino PALLADINO, residente a Paola (CS), in via Scilla n° 9, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Cosenza col n° 473, in data 2/01/2019 veniva nominato dal G.E. dott.sa Federica LAINO consulente tecnico d'ufficio nell'ambito procedura esecutiva immobiliare n° 15/2020, promossa dalla **EPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.** (creditore), contro [REDACTED] (debitore).

Accettato l'incarico affidatogli ha prestato il giuramento e ricevuto il seguente

MANDATO

-A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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 ipotecaria, salva specifica autorizzazione.

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).

3) Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario:

Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

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 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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, ect.);

- 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;

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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte 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..

Identificazione pregressa dei beni

1) 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. 567 cpc;

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, allegghi:

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

2) 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 fini 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 vi 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.

-C -

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso 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 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.

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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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 c.p.c. 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.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. Cpc e specificatamente: *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.;*

-E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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 della 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.

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;

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.

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.

-F -*Formazione dei lotti*

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;

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.

-G -*Valore del bene e costi*

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.

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.

Qualora gli immobili siano 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 AI QUESITO

Premessa:

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico affidatogli ha iniziato l'attività peritale presso gli uffici pubblici competenti, attraverso collegamenti a distanza per via telematica e successivamente anche gli stessi uffici comunali, al fine di acquisire le necessarie informazioni per una prima identificazione della consistenza dei beni oggetto della procedura esecutiva di cui trattasi.

Le operazioni presso gli immobili hanno avuto inizio in data 10 novembre 2020, unitamente al custode avv. Angelica IAMNNITELLI, previo avviso del 20/10/2020 fatto pervenire dallo stesso sia al sottoscritto CTU sia ai debitori esecutati, nonché al creditore procedente, al fine di prendere visione ed accedere presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Dopo aver acquisito la documentazione tecnica e contabile, sia presso il Comune di Amantea che presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio- ed aver ottenuto la relativa documentazione catastale, le operazioni si sono concentrate nell'esecuzione dei rilievi planimetrici degli immobili e la successiva rappresentazione grafica, per il confronto con lo stato effettivo degli immobili pignorati in data 16/11/2020.

L'attività peritale esterna è poi proseguita in data 14 novembre 2020, presso gli immobili oggetto di pignoramento, con verifiche e rilievi topografici e fotografici.

RISPOSTA AI QUESITI

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

A.1- E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., l'estratto del catasto e il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. La documentazione risulta completa ed allineata con l'archivio dell'Agenzia dell'Entrate, con il Catasto e Conservatoria.

A.2- Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati dalla società [REDACTED]. Nel ventennio la società [REDACTED] risulta proprietaria dell'intero compendio immobiliare cui la procedura esecutiva si riferisce.

I terreni su cui insistono i fabbricati oggetto del pignoramento, sono pervenuti alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita come di seguito individuati:

- [REDACTED] che, con atto di compravendita per Notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto il 14 settembre 1955 ai numeri 10421 R.G. e 67891 R.P., li ha venduti a [REDACTED];
- [REDACTED] NATA AD [REDACTED], è deceduta il [REDACTED] [REDACTED], lasciando a sé superstiti quali eredi ex lege i figli [REDACTED] nata ad [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Paola il 27 dicembre 2000 al numero 183 Volume 10153, trascritta il 29 aprile 2002 ai numeri 9235 R.G. e 7358 R.P.; accettazione tacita di eredità, trascritta il 18 novembre 2010 ai numeri 36791 R.G. e 25619 R.P.;
- [REDACTED], come sopra generalizzati, con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 12 maggio 2006, Repertorio numero 106179, trascritto il 9 giugno 2006 ai numeri 19122 R.G. e 12894 R.P., li hanno

venduti alla Società [REDACTED] con sede in Amantea, per la piena proprietà (v. Allegato).

Con il medesimo atto di compravendita sopra richiamato, la Società [REDACTED] tramite il suo rappresentante, ha acquistato un quoziente di terreno edificabile esteso complessivamente di are 33,30, confinante con S.S. 18 ad ovest, proprietà dei venditori ad est, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a sud e proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a nord. In catasto terreni dello stesso Comune, in ditta ai venditori: foglio 5 – particella 265 – orto irriguo di 2^a - are 222,30 – rd. 44,916 – ra. 17,28 e particella def. 1275 (ex 266 b) – orto irriguo di 1^a - are 11,00 – rd. 28,97 – ra. 10,79, scaturente quest'ultima dal tipo di frazionamento n. 82098 approvato in data 19/04/2006 (v. Allegato)

A.3.a- Non è stato acquisito l'estratto di matrimonio in quanto trattasi di persona giuridica.

A.3.b- E' stata acquisita visura camerale storica essendo l'intestatario dei beni persona giuridica, da cui si rilevano i seguenti dati:

[REDACTED], Società a Responsabilità Limitata con sede legale in via [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese n. 02738580782;

email: [REDACTED]

amministratore unico [REDACTED]

(v. Allegato)

A.4- E' presente agli atti della procedura la certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a firma del notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] con studio in Cosenza, [REDACTED] [REDACTED] che si allega alla presente relazione, datata 9 aprile 2020.

Dalla dichiarazione notarile risulta che:

gli immobili figurano in proprietà di:

"Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Amantea, per la piena proprietà e che gli stessi sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

1- *Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito con atto per me Notaio del 3 agosto 2007, Repertorio numero 27705, iscritta il 9 agosto 2007 ai numeri 30667 R.G. e 7963 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Crotone, e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 4.000.000,00 (quattromilioni e zero centesimi) capitale di euro 2.000.000,00 (duemilioni e zero centesimi);*

2- *Pignoramento immobili trascritto il 21 febbraio 2020 ai numeri 4705 R.G. e 3688 R.P. a favore di BPER BANCA S.P.A., con sede in Modena, e contro società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà”.*

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.1- I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in via Stromboli del Comune di Amantea (CS) (anche strada statale 18 Tirrenia Inferiore), area urbana in posizione centrale, caratterizzata da nuovi insediamenti edilizi residenziali e commerciali, a destinazione omogenea, organizzati con presenza di servizi e attrezzature correlati con il sistema della viabilità.

Trattasi di un complesso edilizio composto da cinque corpi di fabbrica in una unica configurazione planimetrica, distinti con lettera A (particella n° 1307), B (particella n° 1308), C (particella n° 1309), D (particella n° 1320) e E (particella n° 1311), come riportato nei singoli atti abilitativi rilasciati dal Comune di Amantea.

Nel ventennio i dati catastali assunti dai beni pignorati hanno subito variazioni, per come si evince dalle visure storiche allegate. Tali variazioni riguardano sostanzialmente interventi finalizzati all'ultimazione dei fabbricati in corso di costruzione, divisioni e fusioni.

Unità immobiliari oggetto di pignoramento come individuati dai documenti catastali.

CORPO DI FABBRICA IDENTIFICATO CON LA LETTERA “A”,
prospiciente su via Stromboli (SS n° 18) comprende le seguenti unità immobiliari:

1. Magazzino e locale di deposito (cat. C/2) ubicato al piano S2 (secondo seminterrato), sito in via Stromboli, di mq. 405 utili e mq 432 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 11**, confina con sub 12 e 13 del mappale 1307. Attualmente utilizzato dalla medesima società [REDACTED] quale deposito.
2. Area urbana al piano T-S1-S2 (rappresentata dalle due rampe di accesso ai piani primo e secondo seminterrato, posizionate rispettivamente a nord e a sud lungo i fronti nord e sud del medesimo edificio, nonché dall'area antistante il corpo A su via Stromboli), complessivamente di mq. 720, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 12**; confina con via Stromboli e sub 38 e 40 del mappale 1307.
3. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 38 utili e mq 39 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 18**; confina con sub 12, 19 e 34 del mappale 1307, con ingresso dall'area urbana sub 12, antistante via Stromboli. Tale unità immobiliare risulta locata a [REDACTED] nato a [REDACTED]. Lo stesso occupa anche i subalterni 20, 21, 22, 23, 24, 25. Si evidenzia che, benché questi subalterni rappresentino in catasto unità distinte, allo stato, costituiscono un'unica unità immobiliare, senza soluzione di continuità, occupata dallo stesso [REDACTED], giusto contratto di locazione dell'1/02/2017 (v. allegato).
4. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 34 utili e mq 35 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 19**; confina con sub 18, 20 e 34 del mappale 1307, (vedi note al punto 3).
5. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 34 utili e commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 20**; confina con sub 19, 21 e 34 del mappale 1307, (vedi note al punto 3).
6. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 35 utili e mq 36 commerciali, censito in Catasto al

- Foglio 5 Particella 1307 sub 21**; confina con sub 13, 20 e 34 del mappale 1307, (vedi note al punto 3).
7. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 36 utili e commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 22**; confina con sub 13, 23 e 34 del mappale 1307, (vedi note al punto 3).
8. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq.34 utili e commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 23**; confina con sub 22, 24 e 34 del mappale 1307, (vedi note al punto 3).
9. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 34 utili e mq 35 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 24**; confina con sub 23, 25 e 34 del mappale 1307, (vedi note al punto 3).
10. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano terra, sito in via Stromboli, di mq. 38 utili e commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 25**; confina con sub 24, e 34 del mappale 1307 e sub 4 del mappale 1308, (vedi note al punto 3).
11. Negozio e bottega (categoria C/1) ubicato al piano primo, sito in via Stromboli, di mq. 416 utili e mq 379 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 36**; confina con sub 13 del mappale 1307 e sub 7 e 8 del mappale 1308, con ingresso dal vano scala subalterno n° 13. Attualmente concesso in locazione alla ditta individuale "XXXXXXXXXX" nella persona del sig. XXXXXXXX nato a Cosenza l'11/07/1980, utilizzato come XXXXXXXX (v. contratto di locazione).
12. Magazzino e locale di deposito (categoria C/2) ubicato al piano S1 (primo seminterrato), sito in via Stromboli, di mq.213 utili e mq 225 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 38**; confina con sub 12 e 13 del mappale 1307 e sub 19 e 24 del mappale 1308, con ingresso dalle rampe carrabili lato sud nord in catasto

subalterno n° 12. Attualmente utilizzato dalla stessa società 
quale deposito.

CORPO DI FABBRICA IDENTIFICATO CON LA LETTERA "B".

13. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 5**; confina con sub 6 e 18 del mappale 1308 e sub 8 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 18. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
14. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 6**; confina con sub 5, 7 e 18 del mappale 1308 e sub 7 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 18. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
15. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 61 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 18 del mappale 1308 e sub 36 del mappale 1307. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 18. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
16. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano secondo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 9**;

confina con sub 10 e 18 del mappale 1308 e sub 11 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 18. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

17. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano secondo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 11**; confina con sub 10, 12 e 18 del mappale 1308. Ad esso si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 18. Attualmente non è abitato. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e funzionanti.
18. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano secondo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 55 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 12**; confina con sub 11 e 18 del mappale 1308. Ad esso si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 18. Attualmente non è abitato. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e funzionanti.
19. Lastrico solare ubicato al piano S1, sito in via Stromboli, di mq. 123, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 30**; confina con sub 24, 25 e 26 del mappale 1308. Rappresenta la rampa carrabile di accesso al piano primo seminterrato del corpo di fabbrica identificato con la lettera B, lato nord.
20. Lastrico solare ubicato al piano S1 (primo seminterrato), sito in via Stromboli, di mq. 117, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 31**; confina con sub 19, 20 e 22 del mappale 1308. Rappresenta la rampa carrabile di accesso al piano primo seminterrato del corpo di fabbrica identificato con la lettera B, lato sud.

CORPO DI FABBRICA IDENTIFICATO CON LA LETTERA "C".

- 21.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 5**; confina con sub 6, 8 e 17 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 17. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e funzionanti.
- 22.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 17 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 187. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e funzionanti.
- 23.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 8**; confina con sub 7 e 17 del mappale 1309 e sub 5 del mappale 1308. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 17. Attualmente non è abitata. Ogni vano dell'unità immobiliare risulta arredato e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e funzionanti.
- 24.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano secondo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 9**; confina con sub 10 e 17 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 17. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di

conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

25. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano secondo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 10**; confina con sub 9 e 17 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 17. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

26. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terzo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 52 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 12**; confina con sub 13 e 17 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 17. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

27. Unità immobiliare censita in catasto come fabbricato in corso di costruzione, ubicato al piano S1 (primo seminterrato), sito in via Stromboli, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 16**; confina con sub 17 del mappale 1309, sub 13 del mappale 1320 e sub 28 e 29 del mappale 1308. In catasto trattasi di area libera da destinare a autorimessa con accesso dalle due rampe carrabili individuate dal subalterno 12 della particella 1307 e dai subalterni 30 e 31 della particella 1308. (allo stato risulta completata).

CORPO DI FABBRICA IDENTIFICATO CON LA LETTERA "D".

28. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 62 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 1**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1320 e sub 4 del mappale 1311. Ad

essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato sud. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

29. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 2**; confina con sub 1 e 14 del mappale 1320 e sub 3 del mappale 1311. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato nord. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

30. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 3**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1320 e sub 2 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato nord. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

31. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 63 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 4**; confina con sub 3 e 14 del mappale 1320 e sub 1 del mappale 1309. Ad esso si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato sud. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

- 32.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 57 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 6**; confina con sub 5, 7 e 14 del mappale 1320. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
- 33.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 57 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 14 del mappale 1320. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
- 34.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 53 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 8**; confina con sub 7 e 14 del mappale 1320 e sub 5 del mappale 1309. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
- 35.** Unità immobiliare ubicata al piano S1 del fabbricato sito in via Stromboli, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 13**; confina con sub 14 del mappale 1320, sub 16 del mappale 1309 e sub 16 del mappale 1311. Trattasi di area libera da destinare a autorimessa con accesso dalle due rampe carrabili individuate dal subalterno 12 della particella 1307 e dai subalterni 30 e 31 della particella 1308 (allo stato risulta completata).

CORPO DI FABBRICA IDENTIFICATO CON LA LETTERA "E"

- 36.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 62 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 1**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1311. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato sud. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
- 37.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 2**; confina con sub 1, 3 e 14 del mappale 1311. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato nord. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
- 38.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 3**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1311 e sub 2 del mappale 1320. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato nord. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.
- 39.** Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano terra, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 63 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 4**; confina con sub 3 e 14 del mappale 1311 e sub 1 del mappale 1320. Ad

essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. E' dotata di un ampio terrazzo posto sul lato sud. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

40. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 58 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 6**; confina con sub 5, 7 e 14 del mappale 1311. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

41. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 57 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 14 del mappale 1311. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

42. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 53 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 8**; confina con sub 7 e 14 del mappale 1311 e sub 5 del mappale 1320. Ad essa si accede attraverso il vano scala identificato con il subalterno n° 14. Attualmente non è abitata. L'unità immobiliare risulta arredata e in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti sono allacciati alla rete comunale e sono funzionanti.

43. Unità immobiliare censita in catasto come fabbricato in corso di costruzione ubicato al piano S1 (primo seminterrato), sito in via Stromboli, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 16**;

confina con sub 14 e 15 del mappale 1311 e sub 13 del mappale 1320. Trattasi di area libera da destinare a autorimessa con accesso dalle due rampe carrabili individuate dal subalterno 12 della particella 1307 e dai subalterni 30 e 31 della particella 1308 (allo stato risulta completata). In tale unità immobiliare sono stati ricavati alcuni vani con destinazione box – autorimessa, di proprietà della   Lo stato di manutenzione è piuttosto mediocre, con evidenti manifestazioni di degrado in corrispondenza degli intonaci, sia delle pareti che del soffitto, con presenza di umidità di risalita. Tale fenomeno è determinato dalla condizione secondo cui il livello del piano di calpestio si trova a quota inferiore rispetto al piano stradale di circa m. 7, molto vicino alla quota dell'arenile.

B.2- Come già riferito nel capitolo precedente, i beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso edilizio di ampie dimensioni, composto da cinque corpi di fabbrica disposti in continuità fisica e architettonica lungo la direttrice est-ovest dell'area di sedime, distinti dal punto di vista strutturale, con presenza di parti comuni e superfici pertinenziali che rendono l'insieme funzionale ed organico.

Nell'ambito del complesso edilizio sono presenti spazi comuni destinati a parcheggi, rampe carrabili che consentono l'accesso alle unità destinate a deposito, nonché ai piani primo e secondo interrato. E' presente un accesso pedonale che corre parallelamente al fronte sud dell'edificio. Tale percorso si diparte dall'ingresso di via Stromboli fino a raggiungere l'ultimo copro di fabbrica. Attraverso tale percorso si accede ai singoli corpi di fabbrica e alle unità immobiliari. Inoltre, ogni edificio è dotato di vano scala comune alle unità immobiliari corrispondenti al medesimo edificio. I singoli vani scala risultano identificati come segue: sub 13 nel corpo A particella 1307, sub 18 nel corpo B particella 1308, sub 17 nel corpo C della particella 1309, sub 14 del corpo D particella 1320 e il sub 14 del corpo E particella 1311. Relativamente al solo corpo "A" è presente anche il vano ascensore, unitamente al vano scala, identificato con il subalterno 13.

Si evidenzia che l'area di parcheggio esterno, ubicato a ridosso della via Stromboli (fronte ovest), è individuata dal subalterno 12 della particella 1307, mentre le rampe di

accesso carrabile sono individuate dallo stesso subalterno 12 e dai subalterni 30 e 31 della particella 1308, esse fiancheggiano il complesso edilizio sui lati nord e sud. Inoltre si rileva che il passaggio pedonale posizionato lungo il fronte sud non risulta in individuato in catasto.

In particolare:

- il fabbricato identificato con la lettera A, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, censiti in Catasto con i subalterni 11 (piano secondo seminterrato), 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 36 e 38 (piano primo seminterrato), insiste sull'ente urbano censito in catasto con la particella 1307 di mq. 1.123, a sua volta derivata dal terreno censito in Catasto al Foglio 5 Particella 1283 di are 11.23, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 265 di are 22.30.

Si ritiene utile segnalare che i subalterni appartenenti alla particella n° 1307, identificati in catasto con i numeri 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (piano terra) allo stato costituiscono un'unica unità immobiliare, per cui necessita eseguire atto di fusione catastale.

- il fabbricato identificato con la lettera B, di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto con i subalterni 30 e 31 (piano primo seminterrato), 5, 6, 7 (piano primo), 9, 11, 12 (piano secondo), insiste sull'ente urbano censito in catasto con la particella 1308 di mq. 529, a sua volta derivata dal terreno censito in Catasto al Foglio 5 Particella 1284 di are 05.29, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 265 di are 22.30;

- il fabbricato identificato con la lettera C, di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto con i subalterni 16 (piano primo seminterrato) 5, 7, 8 (primo piano), 9, 10 (piano secondo), 12 (piano terzo), insiste sull'ente urbano censito in catasto con la particella 1309 di mq. 529, a sua volta derivata dal terreno censito in Catasto al Foglio 5 Particella 1285 di are 05.29, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 265 di are 22.30;

- il fabbricato identificato con la lettera D, di cui fanno parte gli immobili censiti in Catasto con i subalterni: 13 (piano primo seminterrato) 1, 2, 3, e 4 (piano terra), 6, 7 e 8 (piano primo) insiste sull'ente urbano censito in catasto con la particella 1320 di mq. 480, a sua volta derivata dal terreno censito in Catasto al Foglio 5 Particella 1287 di

are 04.80, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 1271 di are 11.00, a sua volta derivante da frazionamento della particella di are 29.10, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 266 di are 35.30.

- il fabbricato identificato con la lettera E, cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, censiti in Catasto con i subalterni 16 (piano primo seminterrato), 1, 2, 3 e 4 (piano terra) e 6, 7 e 8 (piano primo), insiste sull'ente urbano censito in catasto con la particella 1311 di mq. 480, a sua volta derivata dal terreno censito in Catasto al Foglio 5 Particella 1287 di are 04.80, a sua volta derivante dal frazionamento della particella 1271 di are 11.00, a sua volta derivante da frazionamento della particella di are 29.10, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 266 di are 35.30.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento

Il corpo di fabbrica individuato con la lettera A (particella n° 1307) è così composto:

1- da un piano secondo seminterrato, identificato con il **subalterno n° 11** (oggetto di pignoramento), destinato a garage, in catasto categoria C/2 classe 2, la cui superficie catastale è pari a mq. 432,00, e dal vano scala con annesso vano ascensore, quest'ultimo identificato con il subalterno n° 13 (non pignorato). Attraverso questo vano scala si accede al piano primo seminterrato e al piano terra. Si evidenzia che lo stato di fatto è conforme ai dati riportati in catasto, nonché all'atto di pignoramento e alla relativa nota di trascrizione.

2- da un piano primo seminterrato a cui appartengono i **subalterni n° 12 (pignorato)**, e n° 37, 13 e 17 (non pignorati). **Il subalterno 12 identifica** l'area comune esterna, spazio antistante il fronte ovest del corpo A, nonché le due rampe di accesso al piano secondo seminterrato, rispettivamente posizionate a nord e a sud; **il subalterno n° 38 (pignorato)** identifica, a questo livello di piano, un'area destinata a deposito, il cui accesso avviene attraverso le due rampe prima descritte, mentre il subalterno 13 (non pignorato) individua il vano scala già segnalato.

3- da un piano terra rappresentato in catasto dai **subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, nonché dal subalterno 34** identificato quale B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile). Ad esso si accede direttamente dall'area esterna a ridosso di via Stromboli

(Strada Statale n° 18), nonché attraverso il vano scala (sub. 13). In corrispondenza di questo livello di piano, tutti i subalterni prima indicati, che in catasto identificano distinte unità immobiliari, allo stato attuale, costituiscono invece un'unica ampia superficie commerciale concessa in locazione al sig. [REDACTED], definita nel suo volume lungo i tre lati (nord, ovest e sud) da ampie vetrate che comprende anche il sub. 34. Si fa rilevare che la fusione dei subalterni, prima descritta, definisce una maggiore superficie e di conseguenza un maggiore volume, rispetto a quello effettivamente assentito con il Permesso di Costruire, passando da mq. 303 assentito (escluso il vano scala e ascensore) (volume mc. 985), a mq.418 (escluso il vano scala) (volume mc. 1.358) quanto attualmente realizzato. A cui corrisponde un maggiore volume edificato pari a mc. 400. A questo proposito si evidenzia che, sebbene la maggiore superficie prodottasi dalla fusione del sub 34 con i sub dal 18 al 25, sia delimitata su tre lati da un sistema di elementi trasparenti, da interpretare in progetto, probabilmente, quale veranda, stante la sua "chiudibilità", considerato che in pratica può essere utilizzata come spazio chiuso, come tale deve essere trattata ai fini urbanistici. Pertanto tale condizione costituisce difformità al permesso di costruire. Inoltre si precisa che, in catasto non risulta che sia stata eseguita la fusione dei subalterni in un unico subalterno, così come in effetti è avvenuta praticamente. Si ritiene, comunque che tale operazione catastale possa essere eseguita anche prima della eventuale vendita dell'immobile. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, invece, è necessario che venga eseguito il ripristino delle condizioni originarie di progetto. Ciò si concretizza con la rimozione delle vetrate poste a chiusura dei fronti esterni, senza che ciò incida sull'aspetto strutturale, e ripristina l'aspetto architettonico di progetto. Per ciò attiene l'attuale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile descritto, questo può ritenersi normale.

4- da un piano primo rappresentato in catasto dal **subalterno 36 oggetto di pignoramento** e dal subalterno 13 (non pignorato) che identifica il vano scala e ascensore. Il subalterno 36, destinato ad attività commerciale, in catasto categoria C/1 cl. 2, ha una superficie catastale pari a mq. 416. Attualmente risulta concesso in locazione ad [REDACTED] ed utilizzata quale [REDACTED] denominata [REDACTED]. Al suo interno si accede dal vano scala con annesso vano ascensore, identificato con il subalterno 13. Come per il piano terra, prima descritto, anche in

corrispondenza di questo livello di piano risulta presente una difformità rispetto al progetto approvato e alla successiva variante. In sostanza, è stato occupato lo spazio che in progetto e nella successiva variante viene rappresentato come veranda. Pertanto, anche in questo caso, stante la "chiudibilità" del vano cosiddetto veranda, in quanto allo stato risulta utilizzato come spazio chiuso, come tale, deve essere trattato ai fini urbanistici. Si fa rilevare che la condizione prima descritta, definisce una maggiore superficie e di conseguenza un maggiore volume, rispetto a quello effettivamente assentito con il Permesso di Costruire, passando da mq. 299 assentito (escluso il vano scala e ascensore) (volume mc. 972), a mq.418 (escluso il vano scala) (volume mc. 1.358) quanto attualmente realizzato. A cui corrisponde un maggiore volume edificato pari a mc. 386. A questo proposito si evidenzia che, sebbene la maggiore superficie coperta, sia delimitata su due lati (lato nord e lato est) da un sistema di elementi trasparenti, da interpretare in progetto, probabilmente, quale veranda, stante la sua "chiudibilità", considerato che in pratica viene utilizzata come spazio chiuso, come tale deve essere trattata ai fini urbanistici. Pertanto tale condizione costituisce difformità al permesso di costruire. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico è necessario che venga eseguito il ripristino delle condizioni originarie di progetto. Ciò si concretizza con la rimozione delle vetrate poste a chiusura dei fronti esterni, senza che ciò incida sull'aspetto strutturale, e ripristina l'aspetto architettonico di progetto. Con riferimento a tale difformità risulta depositato in catasto il documento di aggiornamento, che tiene conto parziale dell'attuale variazione di distribuzione interna dell'unità immobiliare, e parzialmente anche della superficie vetrata, prima descritta.

Il corpo di fabbrica individuato con la lettera B (particella n° 1308) è così composto:

- da un piano primo seminterrato, attualmente libero al suo interno e identificato in catasto con i subalterni 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, e 29 (non pignorati), nonché con **i subalterni 30 e 31 (pignorati)**, Tali subalterni rappresentano due rampe carrabili, prolungamento delle due rampe carrabili già descritte e individuate in catasto con il subalterno 12. Sono posizionate sul lato nord e sul lato sud dell'edificio, attraverso le quali si accede al piano interrato. Entrambe le rampe sono pavimentate e abbastanza comode riguardo alla loro utilizzazione e sicurezza.

- da un piano terra in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 1, 2, 3, e 4 tutte non pignorate.

- da un piano primo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 5, 6, 7 e 8 di cui solo i **subalterni 5, 6 e 7 sono oggetto di pignoramento**.

Le singole unità immobiliari identificate con sub. 5, 6 e 7, cat. A/3, cl. 2., hanno superficie catastale rispettivamente pari a mq. 56, 60 e 61. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC e due camere e un balcone. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un divano, un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. E presente anche un balcone di ampiezza pari a circa 14 mq. Tutte in buono stato di conservazione e manutenzione.

- da un piano secondo in cui sono presenti n° 4 unità immobiliari identificate con i subalterni n° 9, 10, 11 e 12 di cui solo i **subalterni 9, 11 e 12 sono oggetto di pignoramento**. Le singole unità immobiliari identificate con sub. 5, 6 e 7, cat. A/3, cl. 2., hanno superficie catastale rispettivamente pari a mq. 56, 60 e 55. E' presente anche un balcone di ampiezza pari a circa 14 mq. Anche queste unità abitative presenti su questo livello di piano risultano arredate come quelle del piano primo precedentemente descritto.

- da un piano terzo sottotetto in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 13,14, 15 e 16, tutte non oggetto di pignorato.

Il corpo di fabbrica individuato con la lettera C (particella n° 1309) è così composto:

- da primo piano seminterrato attualmente libero, con destinazione garage, identificato con il **subalterno n° 16 pignorato**, in catasto dichiarato in corso di costruzione, allo stato attuale completo in ogni parte, di mq. 280. All'interno della particella n° 16 è posizionato il vano scala, identificato con il subalterno 17, che consente di accedere ai piani superiori cioè: terra, primo, secondo e terzo. A questo piano si accede attraverso le due rampe carrabili identificate dai subalterni n° 30 a nord dell'edificio e n° 31 a sud dell'edificio "B" identificato con la particella 1308, come in precedenza descritte;

- da piano terra in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 1, 2, 3, e 4, tutte non pignorate;
- da piano primo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 5, 6, 7, e 8 di cui **il 5, 7 e 8 sono pignorate**. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una superficie catastale pari a mq. 56 il sub 5, mq. 60 il sub 7 e mq. 56 il sub 8, per tutti la cat. è A/3, cl. 2. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e un balcone di mq. 14 circa. A tale livello di piano si accede attraverso il vano scala sub 17. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un divano, un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.
- da piano secondo in cui sono presenti n° 3 unità abitative identificate dai subalterni 9, 10 e 11 di cui **il 9 e il 10 sono pignorate**. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una superficie rispettivamente pari a 56 il sub 9 e mq. 60 il sub 10. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e un balcone di mq. 14 circa. A tale livello di piano si accede attraverso il vano scala sub 17. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. E' presente anche un balcone di ampiezza pari a circa 14 mq. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.
- da piano terzo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate dai subalterni 12, 13, 14 e 15 di cui solo **il sub 12 risulta pignorato**. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento hanno una superficie rispettivamente pari a 56 mq. Ad essa si accede attraverso il vano scala sub 17. E' composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e un balcone di mq. 7 circa. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Il corpo di fabbrica individuato con la lettera D (particella n° 1320) è così composto:

- da primo piano seminterrato attualmente libero con destinazione garage, identificato con il subalterno n° 13, in catasto dichiarato in corso di costruzione, allo stato attuale risulta completato in ogni parte, di mq. 278. All'interno della particella n° 13 è posizionato il vano scala, identificato con il subalterno 14, che consente di accedere ai piani superiori: terra, primo, secondo e terzo. A questo piano si accede attraverso le due rampe carrabili identificate dai subalterni n° 30 a nord dell'edificio e n° 31 a sud dell'edificio, come in precedenza descritte;
- da piano terra in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni **1, 2, 3, e 4 pignorate**. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una superficie catastale rispettivamente pari a mq. 62 il sub 1 mq. 67 il sub 2 e mq. 67 il sub 3 e mq. 63 il sub 4, per tutti la cat. è A/3, cl. 2. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e un ampio terrazzo di mq 70 circa. A tale livello di piano si accede attraverso il vano scala sub 14. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un divano, un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.
- da piano primo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 5, 6, 7 e 8 di cui i **sub 6, 7 e 8 pignorati**. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una superficie catastale rispettivamente pari a mq. 58 il sub 6 mq. 57 il sub 7 e mq. 53 il sub 8, per tutti la cat. è A/3, cl. 2. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e un balcone di mq. 7 circa. A tale livello di piano si accede attraverso il vano scala sub 14. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadi. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.
- da piano secondo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 9, 10, 11, e 12 tutte non pignorate.

Il corpo di fabbrica individuato con la lettera E (particella n° 1311) è così composto:

- da primo piano seminterrato attualmente libero con destinazione garage, identificato con il **subalterno n° 16**, in catasto dichiarato in corso di costruzione, allo stato risulta definito in ogni parte, di mq. 522. All'interno della particella n° 16 è posizionato il vano scala identificato con il subalterno 14, che consente di accedere ai piani superiori: terra, primo, secondo e terzo, inoltre all'interno dell'unità immobiliare di cui trattasi sono definiti alcuni box-garage non identificati catastalmente, i quali occupano parzialmente la superficie di tale piano. Al piano seminterrato si accede attraverso le due rampe carrabili già identificate dai subalterni n° 30 a nord dell'edificio e n° 31 a sud dell'edificio E, proseguimento delle medesime individuate nella particella 1308 e descritte in precedenza;
- da piano terra in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 1, 2, 3, e 4, tutte pignorate. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una superficie catastale rispettivamente pari a mq. 62 il sub 1 mq. 67 il sub 2 e mq. 67 il sub 3 e mq. 63 il sub 4, per tutti la cat. è A/3, cl. 2. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e terrazza a sud ed a nord di mq 70 circa. A tale livello di piano si accede attraverso il vano scala sub 14. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un divano, un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.
- da piano primo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 5, 6, 7 e 8 di cui i **subalterni 6, 7 e 8 sono pignorate**. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una superficie catastale rispettivamente pari a mq. 58 il sub 6 mq. 57 il sub 7 e mq. 53 il sub 8, per tutti la cat. è A/3, cl. 2. Ciascuna è composta da quattro vani così distinti: un ingresso – cucina – disimpegno, un WC, due camere e un balcone di mq. 7 circa. A tale livello di piano si accede attraverso il vano scala sub 14. Tutti gli ambienti sono sufficientemente arredati. In particolare in cucina è presente un frigo, un tavolo con sedie, una cucina con forno elettrico e un mobile; il bagno è

completo di water, doccia con box, un lavabo; le camere sono arredate con letto a due posti, comodini e armadio. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

- da piano secondo in cui sono presenti n° 4 unità abitative identificate con i subalterni 9, 10, 11, e 12 tutte non pignorate.

Alla presente relazione sono allegati le visure attuali (N.B. le visure storiche coincidono con quelle attuali), l'estratto di mappa e le planimetrie catastali attuali (N.B. le planimetrie catastali storiche coincidono con quelle attuali).

B.3- Non risultano appezzamenti di terreno tra i beni pignorati.

La destinazione urbanistica dell'area in cui sono ubicati i beni pignorati, risultante dalla certificazione rilasciata dall'UTC di Amantea in data 30/09/2020, prot. N° 14246 è di seguito precisata:

- **Foglio di mappa n° 5 Particella n° 1307** (superficie censuaria complessiva mq. 1.123 mq).

Piano Regolatore Generale

➤ *mq. 806 – B2 (Zone di completamento semintensive) di cui:*

mq. 806 – Art. 142 – Territori costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Mq. 291– E1 (Zone agricole ordinarie) e Rispetto Stradale (Zone a vincolo di rispetto stradale) di cui:

mq. 291 – Art.142 – Terreni costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Mq. 26 – E1(zone agricole ordinarie).

Mq. 26 – Art. 142 – Terreni costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Piano Strutturale in forma associata

Mq. 1.123 – B2.2 (Tessuti urbani e periurbani di completamento)

- **Foglio di mappa n° 5 Particella n° 1.308** (superficie censuaria complessiva mq. 529).

Piano Regolatore Generale

- mq. 529 – B2 (Zone di completamento semintensive) di cui:

mq. 529 – Art. 142 – Territori costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Piano strutturale in forma associata

mq. 529 – B2.2 (Tessuti urbani e periurbani di completamento)

- **Foglio di mappa n° 5 Particella n° 1309** (superficie censuaria complessiva mq. 529).

Piano Regolatore Generale

- mq. 529 – B2 (Zone di completamento semintensive) di cui:

mq. 529 – Art. 142 – Territori costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Piano Strutturale in forma Associata

mq. 529 B2.2 (tessuti urbani e periurbani)

- **Foglio di mappa n° 5 Particella n° 1312** (superficie censuaria complessiva mq. 620).

Piano Regolatore Generale

- mq. 46 – Viabilità (Strade pubbliche)

mq. 574 – B2 (Zone di completamento semintensive) di cui:

mq. 210 – Art. 142 – Territori costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Piano Strutturale in forma Associata

mq. 620 B2.2 (tessuti urbani e periurbani di completamento)

- **Foglio di mappa n° 5 Particella n° 1320** (superficie censuaria complessiva mq. 529).

Piano Regolatore Generale

- mq. 529 – B2 (Zone di completamento semintensive) di cui:

mq. 529 – Art. 142 – Territori costieri del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici.

Piano Strutturale in forma Associata

mq. 529 B2.2 (tessuti urbani e periurbani di completamento).

(Vedi Allegato certificazione urbanistica)

B1 - Identificazione pregressa dei beni

B.1-1- Dal confronto degli elementi identificativi e descrittivi, eseguito sia con i dati catastali precedentemente assunti (fino al primo titolo anteriore al ventennio) sia con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, non risulta che i beni pignorati e le relative pertinenze abbiano assunto dati catastali diversi da quelli attuali.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione identificano sufficientemente i beni pignorati.

Si allegano la visura catastale, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali attuali e storiche degli immobili oggetto di pignoramento.

B.1-2- I dati catastali risultano conformi allo stato di fatto e sono rispondenti ai dati dei registri immobiliari, ad esclusione delle difformità riscontrate alle unità identificate nel corpo "A", sia al piano terra che al piano primo, relativamente agli immobili concessi in locazione, individuati dai subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23 ,24, 25 e 34 al piano terra e subalterno 36 al piano Primo della particella 1307.

Inoltre si fa rilevare che, relativamente alle particelle 1311 e 1312, sussiste un disallineamento degli archivi catastali. In particolare, la particella 1311 risulta soppressa, anche sulla Mappa, nonostante la presenza delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con tale mappale; la seconda particella (1312) risulta presente sia in Mappa che nel censuario, mentre al Catasto Fabbricati esiste un'unica unità identificata con il subalterno 14, che rappresenta un B.C.N.C. situato ai Piani T-1-2-S1, da identificarsi, presumibilmente, in un vano scala. Nei collegati elaborati planimetrici, attuali e precedenti, il mappale 1312 non è mai indicato, mentre è presente il mappale 1311.

C- Stato di possesso

C.1- I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio composto da cinque corpi di fabbrica identificati in A, B, C, D ed E, strutturalmente autonomi ma disposti secondo una sequenza lineare e omogenea in maniera da costituire, dal punto di vista architettonico-funzionale, un unico volume edificato. Al suo interno si identificano unità immobiliari a destinazione abitativa, le quali rappresentano la totalità dell'insieme costruito, e due unità con destinazione commerciale.

C.2- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano di proprietà della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Dell'intero compendio immobiliare pignorato risultano concessi in locazione due unità immobiliari, entrambe appartenenti al corpo di fabbrica A. Esse sono distinte in catasto al foglio di mappa n° 5, rispettivamente dalle particelle 1307 identificate dai subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 34 complessivamente di mq. 398 (come già riferito in precedenza per questa unità immobiliare dovrà essere eseguita l'operazione di fusione, in quanto allo stato tutti costituiscono un'unica unità immobiliare) e 1307 sub 36 di mq. 416, entrambe di categoria C/1, con titolo regolarmente registrato presso l'ufficio del registro, rispettivamente: la prima in data 1° febbraio 2017 e successiva variazione in data 1° settembre 2020 e la seconda in data 6 ottobre 2009 e successiva variazione in data 1° settembre 2020.

I titoli di detenzione di entrambe le unità immobiliari hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento:

- 1- Contratto di locazione ad uso commerciale, a mezzo scrittura privata, in data 1/02/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola (CS), in data 16 febbraio 2017, al n. 197, Serie 3T. Le parti costituite:
 - la società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cosenza – sezione R.E.A. al n° 186254, C.F./P.I. e R.I. CS, c.f. 02738580782, rappresentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED], nato ad [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliato in [REDACTED] - via [REDACTED], il quale è intervenuto

nel presente atto nella qualità di Procuratore e Legale rappresentante (locatore);

- il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED] [REDACTED], titolare della ditta individuale con P.I. [REDACTED] [REDACTED] (conduttore).

Il sig. [REDACTED], nella sua qualità (Locatore) ha concesso in locazione, al sig. [REDACTED] [REDACTED] (Conduttore), il locale commerciale ubicato in Amantea – S.S. 18 – Via Stromboli, identificato in catasto al foglio n° 5, part.III n° 1307 sub 18 (mq. 38), per una durata anni 6 (sei), con decorrenza dall'1 febbraio 2017 e scadenza al 31 Gennaio 2023. Il canone risulta determinato in €. 2.000,00 (euro duemila/00) mensili, oltre IVA, come per legge, da pagarsi con rate mensili anticipate.

Successivamente, tra la Società [REDACTED], in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (parte locatrice) e la ditta individuale [REDACTED], nella persona del Titolare sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED], P.I. [REDACTED] (parte conduttrice), con riferimento al contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo riguardante il locale commerciale sito in Amantea, via Stromboli del Comune di Amantea, in catasto identificato al foglio n° 5 dalla particella n° 1307, sub 18, la parte locatrice, su richiesta di quest'ultima, concedeva di ridurre l'entità del fitto annuo, causa crisi sanitaria (COVID-19). A decorrere dall'1 febbraio 2020 e fino al 31/dicembre 2020 le parti hanno convenuto il canone di locazione in complessivi €. 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00), oltre IVA come per legge, da corrispondere mediante rate mensili di €. 500,00 (cinquecento/00), oltre IVA come per legge. A decorrere dall'1 gennaio 2021 il canone mensile sarà quello stabilito con il contratto e cioè €. 2.000,00 (duemila,00) (v. allegati).

Relativamente a tale contratto di locazione si rileva che la superficie concessa in locazione al sig. [REDACTED] [REDACTED] non è rappresentata esclusivamente dal subalterno 18 (di mq. 39), bensì è quella effettivamente occupata, cioè quella

corrispondente alla somma delle superfici parziali corrispondenti ai subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, a cui corrisponde una superficie catastale complessiva concessa in locazione pari a mq. 287 a cui si aggiunge anche la superficie del subalterno n° 34 identificato quale B.C.N.C. di mq.

A questo proposito si rende necessario quindi una variazione catastale (fusione catastale), in maniera da rendere conforme il catasto (anche planimetricamente) all'attuale situazione della locazione effettivamente concessa, nonché una variazione contrattuale.

2- Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 06/10/2009, a mezzo scrittura privata, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola (CS), in data 5 Novembre 2010, al n. 2032, Serie 3T. Le parti costituite:

- la società "XXXXXXXXXX", con sede in Amantea alla via XXXX, n° XX, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cosenza – sezione R.E.A. al n° 186254, C.F./P.I. e R.I. CS, c.f. XXXXXXXX, rappresentata dal sig. XXXX, nato ad XXXX il XXXX e domiciliato in XXXX - via XXXX, il quale è intervenuto nel presente atto nella qualità di Procuratore e Legale rappresentante (locatore);
- il sig. XXXX, nato a Cosenza l'XXXX ed ivi residente in Via XXXX, C.F. XXXXXXXX, in qualità di titolare/legale rappresentante dell'attività di "XXXXX"- XXXX.

La società XXXX, come sopra rappresentata (locatore), ha concesso al sig. XXXX (conduttore), il locale commerciale ubicato in Amantea – S.S. 18 – Via Stromboli, identificato in catasto al foglio di mappa n° 5 dalla particella n° 1307 sub 36 (mq. 416), categoria C/1, con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Territoriale di Paola in data 5 novembre 2010, al n° 2032, Serie 3T.

Il contratto di locazione prevede una durata di anni 6, con decorrenza dall'1 gennaio 2010 e scadenza 31 dicembre 2015 e rinnovazione tacita per altri 6 anni.

Il canone di locazione convenuto risulta così definito:

- **dall'1/01/2010 al 30/12/2010 - €. 1.300,00 mensili (€. 7.800,00 semestrale);**
- **dall'1/07/2010 al 31/12/2010 - €. 1.400,00 mensili (€. 8.400,00 semestrale);**
- **dall'1/01/2011 al 31/12/2011 - €. 1.500,00 mensili (18.000,00 semestrale).**

Il contratto prevede inoltre l'aggiornamento del canone a decorrere dall'1/01/2012, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT.

Successivamente, in data 1 settembre 2020, per espressa richiesta della parte conduttrice, che evidenziava motivazioni legati alla crisi COVID 19, tra la Società [REDACTED] [REDACTED], nella persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], via [REDACTED] e la Ditta "[REDACTED]", rappresentata del Titolare sig. [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], via [REDACTED], con riferimento al contratto di locazione riguardante il locale commerciale sito in [REDACTED], via [REDACTED], individuato in catasto al foglio di mappa n° 5 dalla particella n° 1308 sub 36, Categoria C/1, con decorrenza 31 Gennaio 2010 e scadenza al 31 dicembre 2021, veniva concordato di apportare al contratto di locazione la seguente variazione:

"il canone di locazione, con decorrenza dall'1/03/2020 al 31/12/2020, viene fissato in complessivi €. 5.000,00 (euro cinquemila/00), oltre iva, da pagarsi a rate mensili di €. 500,00 (cinquecento/00) oltre IVA (v. allegati).

Dalle verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro contratti di locazione, certificate nel documento acquisito in data 1/12/2020, da interrogazione fatta in anagrafe tributaria risulta quanto segue:

- per quanto attiene al contratto registrato in data 5/11/2009 n° 2032 serie 3 tra la Società [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], il canone annuale stabilito è di €. 15.600,00 e la scadenza indicata è del 31/12/2022, le relative imposte sono state assolte fino all'anno 2020:
- per quanto attiene al contratto serie 3T n° 197 del 16/02/2017 tra la Società [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il cui canone annuale è di €. 24.000,00, con scadenza 31/01/2023, le relative imposte risultano pagate regolarmente fino al 2019.

C.3-. Determinazione del valore locativo

Poiché non si dispone di una serie omogenea di canoni di affitto relativi ad unità immobiliari dotate di sufficienti analogie tipologiche, strutturali e dimensionali, che possano rappresentare elementi di confronto, con quella di cui si chiede la determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini della definizione della congruità del valore locativo sono stati recepiti le indicazioni contenute nei contratti di affitto sottoscritti dalla società [REDACTED], sia per quanto riguarda i canoni e la loro indicizzazione nel tempo, sia per quanto riguarda la durata dei contratti stessi, sulla base degli atti a disposizione. Tali risultati sono stati confrontati con i valori determinati sulla base della rendita catastale e dei coefficienti relativi alla tipologia dell'immobile.

Il canone di locazione così come risulta dai contratti sottoscritti dalle parti, relativamente alle due unità immobiliari, è il seguente:

- il canone di locazione relativo all'immobile occupato da [REDACTED] (di superficie pari a mq. 39) (part.IIa n° 1307 sub. 18), è di €. 24.000,00 annuo
- il canone di locazione relativo all'immobile occupato da [REDACTED] (di superficie pari a mq. 416) (part.IIa n° 1307 sub. 36), utilizzato quale [REDACTED] per attività sportive, è di €. 18.000,00 annuo.

A questo proposito, al fine di verificare la congruità del valore locativo indicato nei contratti sottoscritti dalle parti, relativamente ai due immobili, si è proceduto tenendo conto della rendita catastale e dei coefficienti tipologici, come definiti dall'Agenzia del territorio negli atti catastali. Il valore locativo, per definizione, si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale relativo allo stesso immobile.

- 1- Per quanto riguarda l'immobile ubicato a piano terra del corpo di fabbrica A, atteso che il sig. [REDACTED] attualmente occupa con la propria attività commerciale l'intera superficie di questo piano, e cioè: oltre al subalterno 18 di mq. 39 (previsto nel contratto di locazione), anche le superfici relative ai subalterni 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e il sub 34 (tranne il vano scala), per una superficie complessiva di mq. 418, la rendita catastale presunta, calcolata secondo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio,

risulta di € 5.495. Pertanto, tenuto conto dell'attuale stato di possesso da parte del locatario, il calcolo del valore locativo dell'immobile deve tenere conto della superficie effettivamente occupata, comprensiva anche del sub 34, come di seguito riportato:

1-A- unità immobiliare distinta in catasto dalla part.IIIa n° 1307 sub. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 34:

$[5495 + (5\% \times 5495)] \times 42,84 = \text{arr. €. 247.000 valore del bene immobile}$
(dove 42,84 rappresenta il coefficiente relativo alla tipologia dell'immobile):

$\text{€. 247.000} \times 0,10 = \text{arr. €. 24.700 canone di locazione minimo annuo.}$

Per quanto riguarda l'immobile ubicato al primo piano, allo stato attuale occupato dalla  , la cui superficie complessiva è di mq. 416,

il valore locativo risulta come di seguito indicato:

1-B- unità immobiliare distinta in catasto dalla particella n° 1307 subalterno 36:

$[4270 + (5\% \times 4270)] \times 42,84 = \text{arr. €. 192.000 valore del bene immobile.}$

$\text{€. 192.000} \times 0,10 = \text{arr. €. 19.200, canone di locazione minimo annuo.}$

(dove 42,84 rappresenta il coefficiente relativo alla tipologia dell'immobile).

Il risultato che si ottiene è quello secondo cui i canoni annui relativi agli immobili concessi in locazione, dedotti dagli atti allegati al fascicolo di causa, risultano sostanzialmente confrontabili con quelli determinati sulla base della procedura indicata dall'Agenzia delle Entrate, appena eseguita, ma inferiori a quelli risultati dall'applicazione dei valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

D.1- Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione ipocatastale, nonché del titolo di provenienza dei terreni (rogato dal Notaio Eleonora D'ACQUI, in data 12/05/2006 Rep. N. 106.179), su cui la società [REDACTED] ha realizzato gli edifici che rappresentano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, risulta che:

i germani [REDACTED], nato in Amantea il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], hanno venduto e trasferito alla Società [REDACTED] un quoziente di terreno edificabile, esteso complessivamente are 33,30, sito nel Comune di Amantea in via Stromboli, distinto in catasto: foglio 5, particella 265 di area 222,30, particella definitiva 1271 (ex 266/b) di are 11,00, scaturente quest'ultima dal tipo di frazionamento nr. 82098 approvato in data 19/04/2006. Con il medesimo atto, i venditori hanno garantito la libertà da pesi, censi, canoni, vincoli, ipoteche e da ogni altro gravame pregiudizievole (v. Allegato atto notaio D'Acqui).

Inoltre, dalla dichiarazione notarile del dott. [REDACTED], allegata agli atti del pignoramento, risulta che gli immobili sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- 1- *Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito con atto per me Notaio del 3 agosto 2007, Repertorio numero 27705, iscritta il 9 agosto 2007 ai numeri 30667 R.G. e 7963 R.P a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Crotone, e contro la società [REDACTED] con sede in Amantea, per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 4.000.000,00 (quattromilioni e zero centesimi) capitale di euro 2.000.000,00 (duemilioni e zero centesimi);*
- 2- *Pignoramento immobili trascritto il 21 febbraio 2020 ai numeri 4705 R.G. e 3688 R.P. a favore di BPER BANCA S.P.A., con sede in Modena, e contro società [REDACTED] con sede in Amantea, per la piena proprietà";*
- 3- *Atto di cessione di **crediti pro-solvendo**, a rogito del dott. [REDACTED] del 27 novembre 2017, steso sulle premesse del contratto preliminare di*

compravendita - perfezionato con scrittura privata in data 29 marzo 2016 e sottoscritto da [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CS), alla via [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cosenza [REDACTED] [REDACTED] REA numero [REDACTED] [REDACTED] nonché procuratore generale della società a responsabilità limitata [REDACTED] [REDACTED], numero di iscrizione nel registro delle imprese di Cosenza [REDACTED] [REDACTED] REA [REDACTED] [REDACTED]

Con contratto preliminare di compravendita, perfezionato con scrittura privata in data 29 marzo 2016, la società [REDACTED] [REDACTED] prometteva di vendere in favore della società [REDACTED] [REDACTED] che si obbligava ad acquistare per il prezzo complessivo di euro 720.000,00 un immobile a destinazione commerciale sito in Amantea (CS) via della libertà n° 20, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n° 7 particella 1201 sub 54 categoria D/8.

Nell'indicato contratto preliminare si pattuiva, quale parte del programma pagamenti, che il secondo acconto di euro 200.000,00 sarebbe stato regolato mediante cessione di crediti rivenienti da locazioni di cui è titolare la società promissaria acquirente [REDACTED] [REDACTED]: cessione da formalizzare entro il 30 novembre 2017.

- la società [REDACTED] [REDACTED] è proprietaria:

1) dell'appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo del fabbricato sito in Amantea alla via Stromboli SS.18, identificato in catasto al foglio 5 con la particella 1308 sub 9, concessa in locazione al sig. [REDACTED] [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] residente ad [REDACTED] [REDACTED] in via [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Paola in data 14 febbraio 2017 n° 191 Serie 3T.

Il canone annuo complessivo è stato determinato in euro 4.080,00 e la durata dell'affitto è stata stabilita in quattro anni con decorrenza dall'1 febbraio 2017 e scadenza all'1 febbraio 2021 (v. contratto);

2) del locale commerciale sito in Amantea alla via Stromboli SS.18, n° 175, identificato in catasto al foglio 5 particella 1307 sub 18, concesso in locazione a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Paola in data 16 febbraio 2017 n° 197 Serie 3T.

Il canone è stato stabilito in euro 2.000.00 mensili e la durata in anni sei con decorrenza dall'1 febbraio 2017 e scadenza al 31 gennaio 2023; (v. contratto);

3) del locale adibito a [REDACTED] sito in Amantea alla via Stromboli SS.18, concesso in locazione al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] alla via, quale titolare della ditta individuale denominata [REDACTED], corrente in Amantea alla via Stromboli.

Il canone attuale aggiornato è di euro 1.568,33. La durata dell'affitto è stata determinata in anni sei con decorrenza dall'1 gennaio 2010 e scadenza al 21 dicembre 2015, rinnovabile di sei anni in sei anni salvo disdetta.

La società [REDACTED] [REDACTED] in adempimento a quanto contemplato nel citato contratto preliminare intende cedere alla società [REDACTED] i crediti derivanti dai citati contratti di locazione per la durata massima di quattro anni e fino alla concorrenza della citata somma di euro 200.000,00. (v. allegati).

D.1.2- E' stata acquisita dalla società [REDACTED] dichiarazione dalla quale risulta che:

- "la società è unica proprietaria dell'intero complesso edilizio".
- "l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione risulta mediamente pari a €. 16.500,00;
- "non vi sono spese straordinarie già deliberate"
- "non è stato redatto il regolamento di condominio né la tabella dei millesimi".

E- Regolarità urbanistica ed edilizia.

E.1- Si tratta di un complesso edilizio ubicato in via Stromboli del Comune di Amantea, composto da cinque corpi di fabbrica (identificati con le lettere A, B, C, D, E), distinti dal punto di vista strutturale ma componenti di un unico organismo costruttivo ampio e

articolato, la cui configurazione geometrica in pianta è rappresentata da una forma rettangolare allungata, con sviluppo in direzione est-ovest. (v. Foto acquisita da google-maps).

Ogni singolo corpo di fabbrica si compone di cinque livelli di piano (seminterrato, interrato, piano terra, piano primo e sottotetto). La struttura resistente è in cemento armato e la tamponatura è costituita da blocchi di laterizio.

Nel Comune di Amantea l'attività edilizia è disciplinata dal PRG (Piano regolatore Generale) approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n° 407 del 24/07/1998 ed entrato in vigore il 16/09/1998, nonché dal Piano Strutturale Associato - di Studio Geologico, Studio Agronomico, Rapporto Ambientale e R.E.U.- ai sensi degli artt. 27 e 27 bis della L.R. 19/2002 adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 24/10/2014.

L'area sulla quale è stato realizzato l'intero complesso edilizio è individuata dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.) nell'ambito delle **"Zone di Completamento Semintensive"** e nel Piano Strutturale in forma Associata **"Zone di Tessuti urbani e periurbani di completamento"**.

Dagli atti e dai documenti acquisiti presso l'UTC risulta che il complesso edilizio è stato realizzato dalla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED], a seguito del conseguimento delle autorizzazioni di legge, separatamente per ciascun corpo di fabbrica come definiti in precedenza.

"FABBRICATO A"

Su istanza dell'amministratore unico della società [REDACTED], sig. [REDACTED], datata 20/02/2006, prot. n° 2112, il Comune di Amantea ha concesso il "Permesso di Costruire" n° 3187 del 18/05/2006 relativo alla costruzione di un **"fabbricato in cemento armato per locali commerciali, composto da piano interrato, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto"**, per il quale risulta acquisito il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza – "Attestazione di avvenuto deposito" ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7, in data 11/05/2006, pratica n° 06/12112, prot. 3186, nonché del "parere favorevole" espresso dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.C. della Calabria in data 13/03/2006, prot. n° 1475/P.

Dagli atti del Comune risulta che la società [REDACTED] ha versato per intero gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/77, con c.c.p. n° 20 del 18/05/2006, determinati nella misura pari a €. 1.710,44; per quanto riguarda il costo di costruzione pari a complessivi 10.740,60 risultano versate la 1^ rata di €. 3.580,20 e la 3^ rata di €. 3.580,20 (come da ricevute in atti del comune), non risulta presente agli atti del comune la ricevuta del versamento della seconda rata. Agli atti del Comune risulta la Polizza Fidejussoria Milano assicurazioni a garanzia del contributo di costruzione della 2^ e 3^ rata di complessivi €. 7.160,40, ma non risulta rinvenuto nessuno atto svincolo della stessa. Relativamente al Permesso di Costruire n° 3348 del 29/03/2007 (variante al P.d.C. n° 3187/2006) risulta pagato per intero il costo di costruzione dovuto di €. 2.367,41.

Il progetto di variante assentito prevede la realizzazione di un **“piano interrato”**, con “destinazione deposito”, un **“piano seminterrato”** “garage”, **“piano terra e _ primo piano”** con destinazione commerciale e un **“piano sottotetto”** con destinazione deposito.

Si tratta di un edificio forma in pianta rettangolare di dimensioni m. 12,50 x m. 36,00 e una superficie di piano di mq. 450,00.

Relativamente a tale fabbricato il Comune di Amantea, su istanza dell'amministratore della società, datata 18/09/2006, prot. n° 10531, ha approvato un progetto in variante a quello originario (in precedenza descritto) e rilasciato il relativo Permesso di Costruire con atto del 29/03/2007/n° 3348, per il quale risulta acquisito, in variante al precedente, il Nulla-Osta del Genio Civile - Attestazione di avvenuto deposito – ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7 art. 2, in data 19/03/2007, pratica n° 06/1212, prot. 1970, nonché il “parere favorevole” espresso dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.C. della Calabria in data 23/03/2007, prot. n° 7240/P.

Con istanza in data 24/03/2009, prot. 5257 risulta depositata agli atti del Comune, da parte della società, **“DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’** finalizzata all'esecuzione di lavori in variante al “Permesso di Costruzione” n° 3348 del 29/03/2007 (esso stesso di variante di quello originario, di cui si è appena riferito) avente ad oggetto **“eliminazione delle divisioni interne al piano**

terra, senza portare modifiche alle superfici utili, ai prospetti e ai volumi".

Risulta depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 05/05/2009 prot. n° 8119, il certificato di collaudo.

In data 29/05/2009 il Comune di Amantea ha rilasciato il certificato di Agibilità dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato sito in via Stromboli n° 179, foglio di mappa n° 5, particella n° 1307 sub 36, con destinazione commerciale, di proprietà della Soc. [REDACTED],

Relativamente a questo edificio sono state già evidenziate le difformità sia accertate sia al piano terra che al piano primo.

"FABBRICATO B"

Su istanza dell'amministratore unico della società [REDACTED], sig. [REDACTED], datata 20/02/2006, prot. n° 2112, il Comune di Amantea ha concesso il "Permesso di Costruire" n° 3188 del 18/05/2006 relativo alla costruzione di un **"fabbricato in cemento armato per civili abitazioni, composto da piano interrato, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto"**, per il quale risulta acquisito il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza – "Attestazione di avvenuto deposito" ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7, in data 18/05/2006, pratica n° 2006/1634, prot. 4173, nonché del "parere favorevole" espresso dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.C. della Calabria in data 12/04/2006, prot. n° 1918/P.

Dagli atti del Comune risulta che la società [REDACTED] ha versato per intero gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/77, con c.c.p. n° 21 del 18/05/2006, determinati nella misura pari a €. 1.173,21; relativamente al costo di costruzione, pari a complessivi €. 13,075,86, è stato versato la 1^a rata di €. 4.358,62 (come da ricevuta in atti del comune), non risultano presenti le ricevute della seconda rata e terza rata; risulta Polizza fidejussoria Milano assicurazioni a garanzia del contributo di costruzione della 2^a e 3^a rata di complessivi €. 8.717,04, ma non risulta alcuno svincolo della stessa. Per quanto riguarda il P.d.C. n° 3429 del 31/08/2007 (variante al P.d.C. n°

3188/2006) non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di un **“piano interrato”**, con “destinazione deposito”, un **“piano seminterrato”** con destinazione “garage”, **“piano terra e un primo piano”** con destinazione abitazioni e un **“piano sottotetto”** con destinazione deposito lavanderia.

Si tratta di un edificio forma in pianta rettangolare, di dimensioni m. 9,50 x m. 23,40 e una superficie di piano di mq. 222,30.

Successivamente, il Comune di Amantea, su istanza dell'amministratore della società, datata 21/06/2006, prot. n° 6929, ha approvato un progetto in variante a quello originario (in precedenza descritto) e rilasciato il relativo Permesso di Costruire con atto del 31/08/2007, n° 3429, per il quale risulta acquisito, in variante al precedente, il Nulla-Osta del Genio Civile - Attestazione di avvenuto deposito – ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7 art. 2, in data 09/07/2007, pratica n° 06/1634 prot.9705, nonché il “parere favorevole” espresso dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.C. della Calabria in data 12/03/2007, prot. 7239/P prot. n° 1475/P.

Risulta depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 05/05/2008 prot. n° 8120, Pratica 06/1634 Classe A, il certificato di collaudo delle opere a firma dell'Arch. [REDACTED]

In data 15/07/2008 il Comune di Amantea ha certificato l'Agibilità delle unità abitative di proprietà della Soc. [REDACTED] ubicate al piano terra e primo (catastalmente piano primo e secondo) del fabbricato sito in via Stromboli n° 179, foglio di mappa n° 5 particella n° 1308 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, con destinazione civili abitazioni (Fabbricato denominato B).

“FABBRICATO C”

Su istanza dell'amministratore unico della società [REDACTED], sig. [REDACTED] [REDACTED], datata 22/05/2006, prot. n° 5605, il Comune di Amantea ha concesso il “Permesso di Costruire” n° 3218 del 05/07/2006 relativo alla costruzione di un **“fabbricato in cemento armato per civili abitazioni, composto da piano interrato, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano**

sottotetto", per il quale risulta acquisito il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza – "Attestazione di avvenuto deposito" ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7, in data 05/05/2006, pratica n° 2006/1878, prot. 4594, nonché del "parere favorevole" espresso dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.C. della Calabria in data 23/06/2006, prot. n° 3498/P.

Agli atti del comune risulta che la società [REDACTED] ha versato per intero gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/77, con c.c.p. n° 277 del 03/07/2006, determinati nella misura pari a €. 1.078,76; per quanto riguarda il costo di costruzione pari a €. 15.842,40 esso è stato così versato: la prima rata di €. 5.280 e la 3^a rata di €. 5.280,80 (come risulta dagli atti del comune) non risulta presente la ricevuta della seconda rata. Agli atti del comune risulta Polizza fidejussoria Milano assicurazioni a garanzia del contributo della 2^a e 3^a rata di complessivi €. 10.561,60, non risulta alcuno svincolo della stessa.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di un **"piano interrato"**, con "destinazione garage e deposito", un **"piano seminterrato"** con destinazione "lavanderia e deposito", **"piano terra e un primo piano"** con destinazione abitazioni e un **"piano sottotetto"** con destinazione deposito lavanderia.

Risulta depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 05/05/2008 prot. n° 8141, Pratica 06/1878 Classe A, il certificato di collaudo delle opere a firma dell'Arch. Luciano PERRI.

In data 15/07/2008 il Comune di Amantea ha certificato l'Agibilità delle unità abitative di proprietà della Soc. [REDACTED], ubicate al piano terra e primo (catastralmente piano primo e secondo) del fabbricato sito in via Stromboli n° 179, foglio di mappa n° 5 particella n° 1309, sub 5,6,7,8,9,10,11,12 con destinazione civili abitazioni (Fabbricato denominato C).

"FABBRICATO D"

Su istanza dell'amministratore unico della società [REDACTED], sig. [REDACTED] [REDACTED] datata 18/05/2006, prot. n° 5507, il Comune di Amantea ha concesso il "Permesso di Costruire" n° 3200 del 12/06/2006 relativo alla costruzione di un **"fabbricato in cemento armato per civili abitazioni, composto da piano**

interrato, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto”, per il quale risulta acquisito il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza – “Attestazione di avvenuto deposito” ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7, in data 22/05/2006, pratica n° 2006/1714, prot. 4293.

Dagli atti del Comune risultano che la società [REDACTED] ha versato per intero gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/77, con c.c.p. n° 66 del 09/06/2006, determinati nella misura pari a €. 889,92, mentre il costo di costruzione pari a €. 12.816,90 è stato così versato: la 1^ rata di €. 4.272,30 e la 3^ rata di €. 4.272,30 (come risulta dagli atti del comune), non risulta però presente la ricevuta della seconda rata; risulta agli atti Polizza Fidejussoria Milano assicurazioni a garanzia del contributo di costruzione della 2^ e 3^ rata di complessivi €. 8.544,60 ma non risulta alcun atto di svincolo della stessa. Relativamente al P.d.C. n° 3358 del 18/04/2007 (variante al P.d.C. n° 3200/2006) non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di un “**piano interrato**”, con “destinazione garage e deposito”, “**piano terra e un primo piano**” con destinazione abitazioni e un “**piano sottotetto**” con destinazione deposito lavanderia.

Successivamente, il Comune di Amantea, su istanza dell'amministratore della società, datata 17/04/2006, prot. n° 5083, ha approvato un progetto in variante a quello originario (in precedenza descritto) e rilasciato il relativo Permesso di Costruire con atto del 18/04/2007, n° 3358, per il quale risulta acquisito, in variante al precedente, il Nulla-Osta del Genio Civile - Attestazione di avvenuto deposito – ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7 art. 2, in data 22/05/2006, pratica n° 06/1714 prot. 4293.

Dall'attestazione rilasciata dal Comune, relativamente al P.d.C. n° 3358 del 18/04/2007 (variante al P.d.C. n° 3200/2006, non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Risulta depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 05/05/2008 prot. n° 8133, Pratica 06/1714 Classe A, il certificato di collaudo delle opere a firma dell'Arch. Luciano PERRI.

In data 15/07/2008 il Comune di Amantea ha certificato l'Agibilità delle unità abitative di proprietà della Soc. [REDACTED], ubicate al piano terra e primo (catastalmente piano primo e secondo) del fabbricato sito in via Stromboli n° 179, foglio di mappa n° 5 particella n° 1320, piano terra sub 1,2,3,4 e piano primo sub 5,6,7,8 con destinazione civili abitazioni (Fabbricato denominato D).

"FABBRICATO E"

Su istanza dell'amministratore unico della società [REDACTED] sig. [REDACTED], datata 12/05/2006, prot. n° 3201, il Comune di Amantea ha concesso il "Permesso di Costruire" n° 3357 del 12/06/2006 relativo alla costruzione di un **"fabbricato in cemento armato per civili abitazioni, composto da piano interrato, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto"**, per il quale risulta acquisito il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza – "Attestazione di avvenuto deposito" ai sensi della L.R. 27/04/1998 n° 7, in data 18/05/2006, pratica n° 2006/1634, prot. 4173.

Dagli atti del Comune risulta che la società [REDACTED] ha versato per intero gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/77, con c.c.p. n° 67 del 09/06/2006, determinati nella misura pari a €. 889,92, il costo di costruzioni pari a complessivi €. 10.227,40 è stato così versato: la 1^ rata di €. 3.409,13 e la 3^ rata di €. 3.409,13 (come risulta dagli atti del comune), ma non risulta presente la ricevuta della seconda rata; risulta agli atti Polizza Fidejussoria Milano assicurazioni a garanzia del contributo di costruzione relativamente alla 2^ e 3^ rata per complessivi €. 6.818,26 ma non è stata rinvenuto alcuno svincolo della stessa. Relativamente al P.d.C. n° 3357 del 18/04/2007 (variante al P.d.C. n° 3201/2006) non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di un **"piano interrato"**, con "destinazione parcheggio", **"piano terra e piano primo"** con destinazione abitazioni e un **"piano sottotetto"** con destinazione deposito lavanderia.

Risulta depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 05/05/2008 prot. n° 8133, Pratica 06/1714 Classe A, il certificato di collaudo delle opere a firma dell'Arch. Luciano PERRI.

In data 15/07/2008 il Comune di Amantea ha certificato l'Agibilità del 30/05/2008, delle unità abitative di proprietà della Soc. [REDACTED] [REDACTED] ubicate al piano terra e primo (catastalmente piano primo e secondo) del fabbricato sito in via Stromboli n° 179, foglio di mappa n° 5 particella n° 1312, piano terra sub 1,2,3,4 – piano primo sub 5,6,7,8, con destinazione civili abitazioni (Fabbricato denominato E).

E.1.1 La destinazione d'uso delle unità immobiliari è compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo, dalle successive varianti assentite e con quella censita in catasto.

E.1.2 Il complesso edilizio non è stato costruito prima dell'1/09/1967. Dagli atti del Comune risulta che l'edificazione è avvenuta negli anni compresi tra il 2006 e il 2007.

E.2- Su richiesta del sottoscritto CTU il funzionario responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Amantea ha attestato, con atto del 12/11/2020, prot. N° 00114446, che per le suddette pratiche non risultano accertate violazioni urbanistiche.

Non sono state accertate significative difformità rispetto a quanto assentito attraverso la concessione edilizia originaria e ai successivi atti abilitativi rilasciati dagli organi preposti, tranne che relativamente alle unità immobiliari appartenenti al corpo A, indentificati con i subalterni dal n° 18 al n° 25, al subalterno 34, nonché al subalterno 36, tutte concesse in locazione.

A tal proposito è necessario che venga ripristinata la configurazione progettuale assentita dal Comune attesa le difformità già descritte nei capitoli precedenti.

E.3- L'intero complesso edilizio risulta regolarmente allacciato alla rete idrica, elettrica e fognaria comunale.

Agli atti del Comune risulta acquisito il certificato di collaudo statico dei singoli i corpi di fabbrica identificati con le lettere A, B, C, D, e E.

Inoltre sono stati acquisiti le certificazioni di agibilità relative alle unità immobiliari facenti parte rispettivamente nei corpi di fabbrica:

- certificato di agibilità relativo al fabbricato A, rilasciato in data 29/05/2009, relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano terra ed individuato dalla particella n° 1307 sub. 36, con destinazione commerciale.
- certificato di agibilità relativo al fabbricato B, rilasciato in data 15/07/2008, relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra e primo così individuati: particella n° 1308 sub. 5,6,7,8,9,10,11,12.
- certificato di agibilità relativo al fabbricato C, rilasciato in data 15/07/2008, relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra e primo così individuati: particella n° 1309 sub. 5,6,7,8,9,10,11,12.
- certificato di agibilità relativo al fabbricato D, rilasciato in data 15/07/2008, relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra e primo così individuati: particella n° 1320 – piano terra sub. 1,2,3,4 – piano primo sub. 5,6,7,8.
- certificato di agibilità relativo al fabbricato B, rilasciato in data 15/07/2008, relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra e primo così individuati: particella n° 1312 piano terra sub. 1,2,3,4 – piano primo sub. 5,6,7,8,9.

F- Formazione dei lotti

F.1- I beni pignorati costituiscono unità immobiliari suscettibile di autonomo e libero godimento, sia sotto l'aspetto strutturale sia sotto l'aspetto economico-funzionale. Pertanto la vendita dei beni pignorati può essere effettuata per lotti singoli.

Nei paragrafi successivi sono indicati gli elementi catastali identificativi di ciascun lotto (visura e planimetria) e il relativo valore commerciale.

F.2- L'immobile non risulta pignorato pro quota.

G- Valore dei beni e costi

G.1- Metodologia di stima.

In contrasto con gli autori della vecchia scuola, che operava una rigida distinzione tra il metodo analitico di stima e il metodo sintetico, la moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni immobiliari costituiscono in sostanza un unico e solo metodo di stima fondato essenzialmente sul confronto.

Infatti, i differenti metodi di valutazione, che sotto il profilo terminologico si presentano come antitetici e alternativi, esprimono in modo sufficientemente esplicito la comune base del confronto con i beni economici analoghi e si distinguono soltanto per il modo con cui tale confronto viene operato.

Il primo di essi, il **metodo di comparazione diretta**, comporta un confronto chiaro ed immediato tra i parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive a confronto, mentre il secondo, il **metodo di comparazione indiretta**, presuppone, invece, la comparazione tra quei parametri unitari che consentono, attraverso una loro opportuna elaborazione, di pervenire al più probabile valore del bene economico.

Il primo è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile costruire una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello che costituisce l'oggetto dell'operazione estimativa.

Il secondo, invece, è fondato sul confronto tra parametri economici unitari che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire alla determinazione del più probabile valore del bene oggetto di stima.

Alla luce delle precedenti considerazioni, poiché non si dispone di un raggruppamento di beni-campione che appartengono, in modo indiscutibile, allo stesso ambito urbano e alla stessa fattispecie di mercato, tali da consentire di verificare il tipo e la forma della distribuzione di frequenza, relativa alle caratteristiche tecnico-economiche da porre a confronto, né di quei parametri unitari di valutazione economica, che consentirebbero di eseguire l'operazione matematico-finanziaria, per determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene corretto applicare nel caso di specie il metodo rappresentato dalle

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”.

A tal proposito sono stati presi in esame le quotazioni immobiliari pubblicate dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio (Provincia di Cosenza) e confrontati con le quotazioni pubblicate dal Borsino immobiliare, relativamente al primo semestre dell’anno 2020, con specifico riferimento ad abitazioni di tipo economico, negozi e botteghe nonché magazzini e locali di deposito che rappresentano i parametri significativi e caratterizzanti degli immobili oggetto di stima, nell’ambito della relativa zona omogenea.

Nel processo valutativo delle singole unità immobiliari, desunto dalla banca dati dell’OMI, del borsino immobiliare, nonché dalle indagini conoscitive di mercato condotte nell’ambito dell’area omogenea territoriale, si è tenuto conto di una serie di coefficienti correttivi per meglio individuare e definire le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima.

L’amministratore della società ha dichiarato che il complesso edilizio non è costituito in condominio. Per ciò riguarda le opere di manutenzione ordinarie e straordinarie, esse vengono eseguite dalla stessa società.

Dalla verifica della documentazione acquisita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Amantea, in ordine al rilascio dei permessi di costruzione, è emerso che relativamente ai singoli corpi di fabbrica, la società [REDACTED] non ha versato per intero gli oneri relativi al costo di costruzione. Di seguito si riportano le quote ancora da versare relative ai singoli corpi di fabbrica. In particolare:

FABBRICATO A:

relativamente al P.d.C. n° 3187 del 18/05/2006, non risultano versate la seconda e la terza rata relativa al costo di costruzione pari a complessivi €. 7.160,40. A garanzia dell’oblazione risulta costituita Polizza fideiussoria rilasciata dalla compagnia Milano assicurazioni allo stato non ancora svincolata.

Per il P.d.C. n° 3348 del 29/03/2007 (di variante al P.d.C. n° 3187/2006) risulta pagato per intero il costo di costruzione dovuto di €. 2.367,41.

FABBRICATO B:

relativamente al P.d.C. n° 3188 del 18/05/2006, non risultano versate la seconda e la terza rata relativa al costo di costruzione pari a complessivi €. 8.717,04. A garanzia dell'oblazione risulta costituita Polizza fideiussoria rilasciata dalla compagnia Milano assicurazioni, allo stato non ancora svincolata.

Per il P.d.C. n° 3429 del 31/08/2007 (di variante al P.d.C. n° 3188/2006) non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di ostruzione.

FABBRICATO C:

relativamente al P.d.C. n° 3218 del 5/07/2006, non risultano versate la seconda e la terza rata relativa al costo di costruzione pari a complessivi €. 10.521,60. A garanzia dell'oblazione risulta costituita Polizza fideiussoria rilasciata dalla compagnia Milano assicurazioni, allo stato non ancora svincolata.

FABBRICATO D:

relativamente al P.d.C. n° 3200 del 12/06/2006, non risultano versate la seconda e la terza rata relativa al costo di costruzione pari a complessivi €. 8.544,60. A garanzia dell'oblazione risulta costituita Polizza fideiussoria rilasciata dalla compagnia Milano assicurazioni, allo stato non ancora svincolata.

Per il P.d.C. n° 3358 del 18/04/2007 (di variante al P.d.C. n° 3200/2006) non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di ostruzione.

FABBRICATO E:

relativamente al P.d.C. n° 3201 del 12/06/2006, non risultano versate la seconda e la terza rata relativa al costo di costruzione pari a complessivi €. 3.409,13. A garanzia dell'oblazione risulta costituita Polizza fideiussoria rilasciata dalla compagnia Milano assicurazioni, allo stato non ancora svincolata.

Per il P.d.C. n° 3357 del 18/04/2007 (di variante al P.d.C. n° 3201/2006) non risultano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di ostruzione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**Provincia:** COSENZA**Comune:** AMANTEA**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE - VIA GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, CORSO UMBERTO**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1000	L	2,8		L

Provincia: COSENZA**Comune:** AMANTEA**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE - VIA GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, CORSO UMBERTO**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Commerciale

ipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	420	610	L	2,1	3	L
Negozi	NORMALE	1000	1550	L	6,7	10,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Valore commerciale dei singoli lotti oggetto di pignoramento.

01. Magazzino e locale di deposito (**categoria C/2**) ubicato al piano S2 (piano secondo seminterrato) Fabb. A, sito in Comune Amantea via Stromboli, di mq 432 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 11**, confina con sub 12 e 13 del mappale 1307 - Rendita €. 1.777,90.

Coefficiente di differenziazione 0,50

VALORE COMMERCIALE: mq. 432 x €. 420,00 x 0,50 = €. 90.720,00

02. Negozio e bottega (**categoria C/1**) ubicato al piano primo Fabb. A, sito in via Stromboli, di mq. 379 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 36**; confina con sub 13 del mappale 1307 e sub 7 e 8 del mappale 1308 – Rendita 4.296,92.

Coefficiente di differenziazione 0,95

VALORE COMMERCIALE: mq. 379 x € 1.000,00 x 0,95 = € 360.000,00

Detrazione relativa al costo dell'intervento di rimessa in pristino delle vetrate secondo il progetto assentito, costo come da indagine di mercato: € 20.000,00.

VALORE COMMERCIALE: € 360.000 - € 20.000 = € 340.000,00.

03. Negozio e bottega (**categoria C/1**) ubicato al piano terra Fabb. A, sito in via Stromboli, di mq. 379 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 con i subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 34 (costituente un unico vano commerciale)**; confina con sub 13 del mappale 1307 e sub 3 e 4 del mappale 1308.

VALORE COMMERCIALE: mq. 418x € 1.000,00 = € 418.000,00

Detrazione relativa al costo dell'intervento di rimessa in pristino delle vetrate secondo il progetto assentito, costo come da indagine di mercato: € 20.000,00.

VALORE COMMERCIALE: € 418.000,00 - € 20.000,00 = € 398.000,00

04. Magazzino e locale di deposito (**categoria C/2**) ubicato al piano S1 Fabb. A, sito in via Stromboli, di mq 225 commerciali, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1307 sub 38**; confina con sub 12 e 13 del mappale 1307 e sub 19 e 24 del mappale 1308 – Rendita 935,04.

Coefficiente di differenziazione 0,75

VALORE COMMERCIALE: mq. 225 x € 420,00 x 0,75 = € 70.875,00

Stima delle unità abitative.

Il valore di mercato tiene conto dell'indicazione della Banca delle Quotazioni Immobiliari, nonché dell'andamento del mercato locale e delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli immobili e più in generale delle seguenti specificità:

- la presenza dell'arredamento delle singole unità immobiliari;
- l'esposizione;
- la panoramicità;
- la luminosità;
- La prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

05. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato sud) Fabb. B, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 5**; confina con sub 6 e 18 del mappale 1308 e sub 8 del mappale 1309 – Rendita 268.56.

Coefficiente di differenziazione 0,95

VALORE COMMERCIALE: mq. 56 x € 770,00 x 0.95 = € 40.964,00.

06. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. B, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 6**; confina con sub 5, 7 e 18 del mappale 1308 e sub 7 del mappale 1309 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 60 x € 770,00 x 0.90 = € 41.580,00.

07. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. B, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 61 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 18 del mappale 1308 e sub 36 del mappale 1307- Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 61 x € 770,00 x 0,90= € 42.273,00.

08. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano secondo (lato sud) Fabbr. B, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 9**; confina con sub 10 e 18 del mappale 1308 e sub 11 del mappale 1309 - Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 56 x € 770,00 x 0,93 = € 40.101,00

09. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano secondo (lato nord) Fabb. B, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60

commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 11**; confina con sub 10, 12 e 18 del mappale 1308 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,89

VALORE COMMERCIALE: mq. 60 x € 770,00 x 0,89 = € 41.118,00

10. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano secondo (Lato sud) Fabb. B, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 55 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 12**; confina con sub 11 e 18 del mappale 1308 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 55 x € 770,00 x 0,93 = € 39.385,00

11. **Lastrico solare** ubicato al piano S1 (piano primo seminterrato), sito in via Stromboli, di mq. 123, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 30**; confina con sub 24, 25 e 26 del mappale 1308 – Lastrico solare. Parte comune all'intero compendio immobiliare. Questa unità catastale rappresenta, infatti, la rampa posta sul fronte nord dell'edificio B, di accesso carrabile verso le unità immobiliari rispettivamente individuate dal sub 16 della particella 1309 piano primo seminterrato, dal sub 13 della particella 1320 del piano primo seminterrato e sub 16 della particella 1311.

12. **Lastrico solare** ubicato al piano S1 (piano primo seminterrato), sito in via Stromboli, di mq. 117, censito in Catasto al **Foglio 5 Particella 1308 sub 31**; confina con sub 19, 20 e 22 del mappale 1308 – Lastrico solare. Parte comune dell'intero compendio immobiliare. Questa unità catastale rappresenta, infatti, la rampa carrabile posta sul lato sud, di accesso dal lato sud, verso le unità immobiliari rispettivamente individuate dal sub 16 della particella 1309 piano primo seminterrato, dal sub 13 della particella 1320 del piano primo seminterrato e sub 16 della particella 1311.

13. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato sud) Fabb. C, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 5**; confina con sub 6, 8 e 17 del mappale 1309 – Rendita 268.56.

Coefficiente di differenziazione 0,95

VALORE COMMERCIALE: mq. 56 x € 770,00 x 0,95 = € 40.964,00.

14. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. C, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 17 del mappale 1309- Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 60 x € 770,00 x 0,90 = € 41.580,00

15. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato sud), sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 8**; confina con sub 7 e 17 del mappale 1309 e sub 5 del mappale 1308 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,95

VALORE COMMERCIALE: mq. 56 x € 770,00 x 0,95 = € 40.964,00.

16. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano secondo (lato sud) Fabb. C, sito in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 56 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 9**; confina con sub 10 e 17 del mappale 1309 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 56 x € 770,00 x 0,93 = € 40.101,00

17. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano secondo (lato nord) Fabb. C, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 60 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 10**; confina con sub 9 e 17 del mappale 1309 - Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,89

VALORE COMMERCIALE: mq. 60 x € 770,00 x 0,89 = € 41.118,00

18. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terzo (lato sud), Fabbr. C, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 52 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 12**; confina con sub 13 e 17 del mappale 1309- Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 52 x € 770,00 x 0,90 = € 36.036,00.

19. Garage-autorimessa ubicato al piano S1 piano primo seminterrato, Frabb. C, sita in via Stromboli, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1309 sub 16** di mq. 279; confina con sub 17 del mappale 1309, sub 13 del mappale 1320 e sub 28 e 29 del mappale 1308.

VALORE COMMERCIALE: mq. 279 x € 315,00 = € 87.885,00

20. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato sud) Fabbr. D, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 62 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 1**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1320 e sub 4 del mappale 1311 – Rendita 268,56.

VALORE COMMERCIALE: mq. 62 x € 770,00 = € 46.500,00.

21. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato nord) Fabbr. D), sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 2**; confina con sub 1 e 14 del mappale 1320 e sub 3 del mappale 1311 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,98

VALORE COMMERCIALE: mq. 67 x € 770,00 x 0,98= € 50.558,00.

22. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato nord) Fabbr. D, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 3**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1320 e sub 2 del mappale 1309 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,98

VALORE COMMERCIALE: mq. 67 x € 770,00 x 0,98 = € 50.558,00.

23. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato sud) Fabb. D, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 63 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 4**; confina con sub 3 e 14 del mappale 1320 e sub 1 del mappale 1309 – Rendita 268,56.

VALORE COMMERCIALE: mq. 63 x € 770,00 = € 48.510,00.

24. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. D, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 57 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 6**; confina con sub 5, 7 e 14 del mappale 1320 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,89

VALORE COMMERCIALE: mq. 57 x € 770,00 x 0,89 = € 39.062,00.

25. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. D, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 57 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 14 del mappale 1320 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,89

VALORE COMMERCIALE: mq. 57 x € 770,00 x 0,89 = € 39.062,00.

26. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato sud) Fabb. D, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 53 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 8**; confina con sub 7 e 14 del mappale 1320 e sub 5 del mappale 1309 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 53 x € 770,00 x 0,93 = € 37.953,00.

27. Garage-autorimessa ubicato al piano S1 (piano primo seminterrato) Fabb. D, sito in via Stromboli, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1320 sub 13** di mq. 280; confina con sub 14 del mappale 1320, sub 16 del mappale 1309 e sub 16 del mappale 1311.

VALORE COMMERCIALE: mq. 280 x € 315,00 = € 88.200,00.

28. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato sud) Fabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 62 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 1**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1311– Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 62 x € 770,00 x 0,93 = € 44.398,00.

29. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato nord) Frabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 2**; confina con sub 1, 3 e 14 del mappale 1311 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 67 x € 770,00 x 0,90 = € 46.431,00.

30. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato nord) Fabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 67 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 3**; confina con sub 2 e 14 del mappale 1311 e sub 2 del mappale 1320 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 67 x € 770,00 x 0,90 = € 46.431,00.

31. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano terra (lato sud) Fabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 63 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 4**; confina con sub 3 e 14 del mappale 1311 e sub 1 del mappale 1320 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 63 x € 770,00 x 0,93= € 45.114,00.

32. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 58

commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 6**; confina con sub 5, 7 e 14 del mappale 1311 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 58 x € 770,00 x 0,90 = € 40.194,00.

33. Abitazione di tipo economico (**categoria A/3**) ubicata al piano primo (lato nord) Fabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 57 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 7**; confina con sub 6, 8 e 14 del mappale 1311 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 57 x € 770,00 x 0,90 = € 39.501,00.

34. Abitazione di tipo economico (categoria A/3) ubicata al piano primo (lato sud) Fabb. E, sita in via Stromboli, composta da 4 (quattro) vani catastali, di mq 53 commerciali, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 8**; confina con sub 7 e 14 del mappale 1311 e sub 5 del mappale 1320 – Rendita 268,56.

Coefficiente di differenziazione 0,93

VALORE COMMERCIALE: mq. 53 x € 770,00 x 0,93 = € 37.953,00.

35. Garage-autorimessa ubicato al piano S1, sito in via Stromboli, censita in Catasto al **Foglio 5 Particella 1311 sub 16** di mq. 336; confina con sub 14 e 15 del mappale 1311 e sub 13 del mappale 1320 – In catasto in corso di costruzione, allo stato risulta completato.

VALORE COMMERCIALE: mq. 336 x € 315,00 = € 105.840,00

Paola,

Il CTU

Ing. Nicolino PALLADINO