



**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 119/2014 R.G.E.**

G.E. Dr. AGOSTINI Emmanuele

Rinviato al 23/01/2019

**CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

rappresentata e difesa da:  
avv. FRANCO Roberto  
Piazza del Lavoro, 3  
89900 VIBO VALENTIA (VV)  
PEC: roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

**DEBITORI:**

[REDACTED]

Strada Provinciale n. 9, km 5 (Loc. Sant'Anastasia)  
88813 CIRÒ (KR)

**DATA PIGNORAMENTO:**

3/09/2014

**ELABORATO PERITALE**

*In applicazione del D.M. del 30 giugno 2015, n. 83*

***Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti***

*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 107*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 19*

*C.F. TVRRRT52L24D122X- P.Iva 01319690796*

*con studio in Crotona - Via Cutro, 117*

*telefono: 0962 29962 - cellulare: 339 6051163 - fax: 0962 20985*

*email: ing.taverniti.rob@tin.it - PEC: roberto.taverniti@ingpec.eu*





**Certificato n. 653 Esperto in Valutazioni Immobiliari**



**Premessa**

Il presente elaborato peritale riguarda il bene pignorato così descritto nella *Richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare* in atti:

“unità immobiliari in corso di costruzione site nel Comune di Cirò (KR), Località Sant’Anastasia riportate al Catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati catastali: fgl. 81, p.lla 155, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7.”


Su detto bene vanta il diritto di proprietà la società  con sede in Cirò (KR), Località Sant’Anastasia, Strada Provinciale n. 9 km 5, Partita IVA n. 

Alla data della redazione del presente elaborato peritale non si rilevano altri intervenuti.

**Resoconto delle operazioni riguardanti i quesiti 01 e 02**

In conformità alle disposizioni contenute nel decreto di affidamento incarico del 4/11/2018, il sottoscritto *Esperto del Giudice (E.d.G.)*, prestatò il giuramento di rito in data 12/11/2018, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., constatando la presenza in atti del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Risultando non presenti l’estratto di mappa catastale, l’elaborato planimetrico, l’elenco dei subalterni e la visura storica aggiornata, il sottoscritto ha provveduto a reperirli presso l’Agenzia delle Entrate.

Ai debitori è stata inviata dal *Custode Giudiziario (C.G.)*, con congruo anticipo, la comunicazione riguardante data ora e luogo del primo sopralluogo tramite lettera raccomandata.

Alle ore 15:00 del giorno 23/11/2018, il sottoscritto *E.d.G.* e il *C.G.* si sono presentati presso l’immobile pignorato, sito in Località Sant’Anastasia del Comune di Cirò (KR), come stabilito. Era presente il sig.  il quale ha consentito all’*E.d.G.* e al *C.G.* il completo accesso all’immobile, risultato essere un opificio destinato alla produzione, deposito e vendita di vini, con annessa corte recintata. Nel corso del sopralluogo all’immobile sono state eseguite riprese fotografiche esterne ed interne all’opificio. Inoltre, sono stati eseguiti confronti dello stato attuale dell’immobile con la rappresentazione grafica dell’Elaborato planimetrico preventivamente acquisito e sono state assunte informazioni utili per lo svolgimento dell’incarico, per quanto possibile. Al termine del sopralluogo il *C.G.* ha redatto il rituale verbale, sottoscritto dai presenti (**ALLEGATO 01**).

In data 30/09/2018 il sottoscritto *E.d.G.* ha inoltrato telematicamente in Cancelleria la “*Relazione sullo stato di occupazione/detenzione del bene*”. Detta relazione contiene altresì i seguenti allegati:



1. Visura storica catastale;
2. Elaborato planimetrico;
3. Elenco dei subalterni;
4. Estratto della documentazione fotografica;
5. Bozza degli avvisi.

## \* RISPOSTE AI SUCCESSIVI QUESITI POSTI DAL G.E. ALL'ESPERTO

### *Quesito 03:*

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

Nel corso dell'esame della documentazione acquisita e in sede di sopralluogo, sono emerse alcune discordanze tra elaborati grafici, dati catastali, descrizione dei beni e stato dei luoghi, alcune già segnalate nella *Relazione sullo stato di occupazione/detenzione del bene*. Infatti, per quanto concerne l'indicazione dell'immobile contenuta nella *Richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare* e lo stato dei fatti, **si sono rilevate le seguenti importanti anomalie.**

I sub 8, 9 e 10 della p.lla 155 fgl. 81 non menzionati nella richiesta di esecuzione forzata, sono parte integrante del bene originariamente sottoposto ad ipoteca e non possono essere disgiunti dallo stesso. Infatti, il sub 8 coincide con: scala che pone in comunicazione piano terra, piano primo e piano interrato; parte della cosiddetta hall al piano terra; due disimpegni, rispettivamente al piano seminterrato e al piano primo; il sub 9 coincide con parte del portico al piano terra; il sub 10 con parte della corte di pertinenza. Si confrontino a tal proposito l'elaborato planimetrico catastale e l'elenco dei subalterni assegnati, contenuti nell'**ALLEGATO 02**.

Il bene originariamente sottoposto a ipoteca, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Crotone in data 13/10/2010, n. 6481 R.G e n. 1602 R.P. da [redacted], nato a [redacted] e [redacted], nata a [redacted] in favore della "[redacted] era allora riportato in Catasto fabbricati del Comune di Cirò al fgl. 81, p.lla 155, sub 1, Cat. D/1. I relativi elaborato planimetrico ed elenco subalterni sono contenuti nell'**ALLEGATO 02**. Successivamente, i dati catastali sono variati a seguito frazionamento con cambio di destinazione n. 12402.1/2010 del 15/12/2010 e il bene immobile ipotecato risulta ora



riportato al fgl. 81, p.lla 155, sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. La variazione è consistita nella soppressione del sub 1, dal quale sono derivati i sub dal n. 2 al n. 10 e il cambio di destinazione, da opificio (Cat. D/1) a unità in corso di costruzione. Il bene distinto dai precedenti dati catastali, con atto a rogito del notaio Carlo Proto di Crotone del 27/8/2012, rep. n. 1798, è stato donato da [REDACTED], nato a Cirò (KR) l'1/05/1938 ([REDACTED]) sopra indicato. Tuttavia, solo i beni immobili distinti al fgl. 81, p.lla 155, sub. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono stati conferiti da [REDACTED] nel patrimonio della società [REDACTED] (partita IVA n. [REDACTED] con sede in Cirò (KR), Località Sant'Anastasia S.P. 9 km 5, con atto a rogito del notaio Carlo Proto di Crotone del 5/11/2012, rep. n. 2109, nel quale non menzionati i sub 8, 9, 10, così come nella *Richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare*.

La successione dei fatti sopra riportati si evincono dalle visure storiche dell'immobile pignorato e per soggetto contenute nell'**ALLEGATO 02**.

L'immobile visitato attualmente presenta solo tre vani posti al primo piano allo stato rustico e quindi definibili in catasto "*in corso di costruzione*". Il resto dell'immobile è completo e funzionale in ogni altra sua componente strutturale, impiantistica, di finiture interne ed esterne e di sistemazioni della corte afferente. Pertanto, è impropria l'attuale classificazione catastale dell'intero complesso quale immobile "*in corso di costruzione*". Risulta invece pertinente la precedente destinazione a *opificio (Cat. D/1)*.

Le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite devono essere presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate. La tardiva presentazione in catasto delle dichiarazioni relative alle fattispecie di cui trattasi è soggetta a sanzione. Gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento dei suddetti obblighi sono rispettivamente € 258,00 e € 2.066,00.

Un'ulteriore anomalia consiste nel fatto che, confrontando l'Estratto di Mappa catastale e lo stato dei luoghi, si evince che parte della strada facente parte della viabilità interna del complesso immobiliare si estenderebbe oltre la p.lla 155 e ricadrebbe parzialmente nella limitrofa p.lla 123. Tuttavia, questa ipotesi è da verificare con particolari e opportune operazioni topografiche e catastali.

Alla luce di quanto sopra precisato, il sottoscritto ritiene di dover fornire la descrizione e i dati richiesti dal *Quesito 03* (e dai successivi), relativamente al bene originariamente sottoposto a *ipoteca*, senza escludere i sub 8, 9 e 10 della p.lla 155 del fgl. 81, non menzionati nella *Richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare* e compresa anche la porzione di strada



della corte di pertinenza che sconfinava impropriamente nella particella 123, così come riportata nell'Estratto di Mappa catastale.

Il bene pignorato è un fabbricato destinato alla produzione e commercio vini, con annessa corte di pertinenza, ubicato in agro del Comune di Cirò, Località Sant'Anastasia, in prossimità del km 5 della Strada Provinciale n. 9. La zona è a destinazione agricola e dista circa 5 km dal centro abitato. Non sono presenti opere di urbanizzazione primaria, quali pubblica illuminazione, reti idrica, fognaria, elettrica, telefonica e sono piuttosto distanti le opere di urbanizzazione secondaria e i servizi pubblici.

L'accesso all'immobile avviene dalla S.P. 9 km 5 mediante un cancello carraio e un cancelletto pedonale, entrambi elettrocomandati e citofonati. L'immobile è ben evidenziato da cartellonistica esterna posta sulla recinzione della corte afferente.

La corte di stretta pertinenza, individuata dalla p.lla 155 sub 2, 3, e 10, è parzialmente recintata ed è caratterizzata da una strada asfaltata di larghezza pari a circa 6 m e lunghezza pari a circa 50 m, che conduce dal cancello di ingresso fino al piazzale antistante il fabbricato, destinato a parcheggi e area di movimentazione, di superficie pari a circa 500 mq. Da questo si diparte una strada di larghezza pari a circa 4 m che attornia il fabbricato e dotata di marciapiede largo circa 1,20 m in corrispondenza del fabbricato. Sul lato opposto la strada è delimitata da un muro di sostegno in cemento armato di altezza media pari a circa 2,50 m. Lungo il perimetro della facciata principale del fabbricato il marciapiede delimita anche delle aiuole. Il resto della corte strettamente afferente è coltivata a vigneto, così come le circostanti particelle di medesima proprietà non fisicamente separate, che però non costituiscono oggetto del pignoramento. Nell'ambito della corte si trova un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua, mentre appena al di fuori del cancello di accesso vi è una vasca del tipo *Imhoff* per la raccolta e successivo svuotamento e smaltimento delle acque di rifiuto. La superficie della suddetta corte afferente è di circa 3.679 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato. Escludendo quest'ultima, che misura circa 560 mq, l'area netta della corte strettamente afferente è di circa 3.119 mq.

Il fabbricato, a due piani fuori terra (piani terra e primo) e un piano seminterrato, presenta copertura a falde inclinate miste, in cemento armato e a vetri. Le strutture, compresa la scala interna, sono di cemento armato; i solai e le falde di copertura sono di cemento armato e laterizi; le murature perimetrali e divisorie sono di laterizi forati e malta cementizia.

Esternamente il fabbricato si presenta completamente rifinito, con intonaco al quarzo colore rosso rubino. I serramenti esterni sono: saracinesche avvolgibili automatizzate in lamiera zincata color bruno per i locali al piano terra destinati alla produzione; infissi in alluminio anodizzato e



vetri antisfondamento per i locali di accoglienza e rappresentanza al piano terra; infissi in alluminio anodizzato e vetro camera per i locali al piano primo.

Le caratteristiche architettoniche sono ricercate e piuttosto originali. Lo stato di conservazione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria anche a lungo termine.

Al piano terra si trovano: porticato aperto sul prospetto principale di 55 mq di superficie netta (calpestabile); hall di 53 mq; vano scala di 13 mq; saletta degustazione prodotti di 21 mq con annesso servizio igienico di 6,00 mq e ripostiglio di 2 mq; un'area produttiva versante nord di 125 mq; una seconda area produttiva versante sud di 170 mq; un'area laboratorio e imbottigliamento di 52 mq; un'area spogliatoio e servizi igienici per complessivi 12 mq. La superficie lorda del piano terra, compresi vano scala, muri perimetrali e divisori interni è di circa 476 mq.

Nella zona destinata alla clientela è ben rifinita, con pavimenti in gres porcellanato 20x40, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con idropittura bianca, pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle di ceramica, sanitari di buona qualità, porte interne in legno tamburato color noce chiaro di buona qualità con maniglie in acciaio; gli impianti idrici, di illuminazione ed elettrico appaiono realizzati a norma di legge e sono funzionali.

La scala a pianta circolare che pone in comunicazione il piano terra col piano seminterrato e col piano primo presenta finiture di pregio, con rivestimenti in marmo di ottima qualità.

Nella zona destinata alla produzione del vino i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica antiscivolo 15x15 di discreta qualità; le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in legno tamburato color noce chiaro di buona qualità con maniglie in acciaio; la zona spogliatoi presenta pavimentazioni di buona qualità con piastrelle in gres porcellanato 20x20, così come i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici, con sanitari di qualità adeguata; gli impianti idrici, di illuminazione ed elettrico appaiono realizzati a norma di legge e sono funzionali.

Al piano seminterrato si trova un unico ampio locale di 290 mq di superficie calpestabile, destinato al deposito di botti e bottiglie; il vano scala è più ampio e misura 34 mq. La superficie lorda è di 356 mq.

Il locale è ben rifinito, con pavimenti in gres porcellanato 20x40, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con idropittura bianca; gli impianti di illuminazione ed elettrico appaiono realizzati a norma di legge e sono funzionali.

Al piano primo si trovano: vano scala di 13 mq che conduce a spazio presentazione prodotti e per eventi di 112 mq di superficie netta (calpestabile); due sale riunioni di 38 mq comunicanti



ciascuna con studio di 40 mq dotato di servizio igienico di 5 mq e con locale archivio di 20 mq (una delle sale riunioni e comunicanti studio, servizio igienico e archivio sono internamente allo stato rustico, cioè privi di pavimentazioni, intonaci, impianti); sala conferenze di 80 mq dotata di due servizi igienici, ciascuno di 4 mq. La superficie lorda del piano primo, compresi vano scala, muri perimetrali e divisori interni, esclusi i vuoti affaccianti sul piano terra, è di 458 mq.

A parte i locali destinati a sala riunioni, a studio con servizio igienico e ad archivio allo stato rustico, il piano è ben rifinito, con pavimenti in parquet di legno ottima qualità, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei servizi igienici rivestite con piastrelle di ceramica, sanitari di buona qualità, porte interne in legno tamburato color noce chiaro di buona qualità con maniglie in acciaio; gli impianti idrici, di illuminazione ed elettrico appaiono realizzati a norma di legge e sono funzionali. Inoltre, tutti i locali rifiniti sono dotati di impianti di climatizzazione autonomi.

Forme, dimensioni, ingombri, distanze e superfici sono precisati nelle elaborazioni e restituzioni grafiche eseguite dal sottoscritto sulla scorta di mappe e planimetrie catastali e di misure e verifiche dimensionali eseguite in sito (**ALLEGATO 03**).

La suddetta descrizione è confrontabile con la documentazione fotografica (**ALLEGATO 04**).

L'immobile di cui si è fornita dettagliata descrizione è attualmente censito in Catasto fabbricati del Comune di Cirò al Foglio 81, Particella 155, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, Categoria in corso di costruzione, Indirizzo Località Sant'Anastasia snc piano T, 1, S, Intestato a [redacted] con sede in Cirò, P.IVA [redacted], Proprietà per 1/1.

L'immobile confina a Nord con la Particella 154 (proprietà [redacted] nato a Cariati il [redacted] Proprietà per 1/12; [redacted] nato a Cariati il [redacted] Proprietà per 1/12; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Proprietà per 10/12), ad Est con Strada provinciale n. 9, a Sud con la Particella 156 (stesse su indicate proprietà) e ad Ovest con la Particella 123 (stesse su indicate proprietà).

I suddetti dati si evincono dalle visure storiche, dall'Estratto di Mappa e dagli elaborati planimetrici catastali (**ALLEGATO 02**).

Classe e rendita dell'immobile in trattazione non sono definite, per via della categoria assegnata.

Le pertinenze sono costituite dal pozzo per l'approvvigionamento idrico, posto nella corte pertinenziale e la vasca "Imhoff" per la raccolta delle acque reflue posta in prossimità ed esternamente alla corte pertinenziale.

L'immobile non costituisce condominio.



**Quesito 04:**

*predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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 risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità)*

L'immobile in trattazione è attualmente riportato in Catasto fabbricati del Comune di Cirò al Foglio 81, Particella 155, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, Categoria in corso di costruzione, per effetto della variazione nel classamento del 16/04/2010, protocollo n. KR0038553 in atti dal 16/04/2010: Variazione di classamento (n. 5526.1/2010).

Precedentemente era individuato dal Foglio 81, Particella 155, sub 1, Categoria D/1 (opificio) con Rendita € 7.494,00. Tali dati erano stati assunti per costituzione del 16/04/2009 protocollo n. KR0033339 in atti dal 16/04/2009: Costituzione (n. 379.1/2009), con intestati: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 15/12/2010; [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 15/12/2010.

Dalla visura storica in Catasto terreni del Comune di Cirò dell'immobile Foglio 81, Particella 155, Ente urbano di superficie 36 are 79 ca, si evince che ha assunto tali dati in virtù del Tipo mappale del 12/03/2009, protocollo n. KR0022753, in atti dal 12/03/2009 (n. 22753.1/2009).

Precedentemente, faceva parte della maggiore consistenza costituita dal Foglio 81, Particella 124 di superficie 59 are 90 ca. Tale consistenza derivava dal Frazionamento del 30/11/2000, protocollo n. 135163, in atti dal 30/11/2000 (n. 17045.1/2000) dell'originario Foglio 81, Particella 29 di 4 ha 74 are 40 ca, con intestati [REDACTED] per strumento (atto pubblico) del 12/01/1988, Voltura in atti dal 21/01/1995, Repertorio n.: 13885, Rogante: [REDACTED], Registrazione: UR n: 146 del 01/02/1988 (n. 2364.1/1989).





Pertanto, per coprire un ventennio, sono state eseguite le ispezioni ipotecarie per i seguenti immobili ricadenti nel Catasto terreni del Comune di Cirò:

1. Foglio 81, Particella 29;
2. Foglio 81, Particella 124;
3. Foglio 81, Particella 155.

Le suddette ispezioni sono contenute nell'**ALLEGATO 05**. Di seguito, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

1. Iscrizione n. 6481 R.G. e 1602 R.P. del 13/10/2010 nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto dell'11/10/2010 per notar Capocasale Giulio rep. n. 80072/27022. Soggetti a favore: [redacted] con sede in Roma, c.f. [redacted]. Soggetti contro: [redacted] a Cirò [redacted] nata a [redacted] 12. Mutuo di € 210.000,00 – durata anni 10 – Ipoteca di € 420.000,00 su opificio in Cirò, loc. Sant'Anastasia a piano T. -1, in catasto fg. 81 part. 155 sub 1.
2. Trascrizione n. 5475/4617 del 09/10/2014 nascente da pignoramento n. 588 del 03/09/2014 – Tribunale di Crotone. Soggetti a favore: [redacted] con sede in Roma, richiedente Agenzia Nucera Antonio, Via Veipuna n. 7, Vibo Valentia. Soggetti contro: [redacted] con sede in Cirò, su immobile in Catasto fabbricati del Comune di Cirò Foglio 81, Particella 155, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene sono contenute nell'**ALLEGATO 02**.

Il bene è costituito da un fabbricato e dall'afferente corte. Pertanto, non è un terreno per il quale sarebbe richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Il sottoscritto, previa istanza al notaio rogante, ha acquisito la copia del titolo d'acquisto in favore del debitore: atto di conferimento del 5/11/2012 rogito del notaio Proto Carlo, trascritto il 15/11/2012 ai nn. 6273/5065 da potere di [redacted] nato a [redacted] (ALLEGATO 06).

**Quesito 05:**

*verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene*



Dall'esame dell'atto di conferimento azienda del 5/11/2012, rogito del notaio Proto Carlo (ALLEGATO 06) si evince che:

1. [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] hanno costituito una società a responsabilità limitata, denominata [redacted]  
[redacted] con sede in Cirò (KR);
2. il socio [redacted] ha conferito nella suddetta società il ramo di azienda di cui fa parte, tra altri beni immobili, attrezzature e beni mobili, l'immobile pignorato;
3. il suddetto immobile conferito nella menzionata società è così indicato nell'atto: Cantina vinicola con annessi uffici e corti esclusive della superficie di circa metri quadrati duemila, sita nel comune di Cirò alla località "Sant'Anastasia", composta di due piani fuori terra, oltre a locali ubicati al piano seminterrato, confinante con [redacted] da tutti i lati, salvo altri, censita nel catasto fabbricati del comune di Cirò al foglio 81, particella 155, subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7, tutti in corso di costruzione, Località Sant'Anastasia;
4. la suddetta società è amministrata da un Amministratore unico, nella persona del signor [redacted];
5. il capitale sociale è fissato in € 2.321.905,26 sottoscritto come segue: Socio [redacted] Pasquale, per una quota del capitale sociale pari a € 200.000,00; Socio [redacted] [redacted], per una quota del capitale sociale pari a € 2.121.905,26.

Il bene distinto dai precedenti dati catastali, con l'aggiunta degli imprescindibili sub 8, 9, 10, è stato donato da [redacted] nato a Cirò (KR) l' [redacted] a [redacted] con atto a rogito del notaio Carlo Proto di Crotone del 27/8/2012, rep. n. 1798. Donazione accettata (n. 4273.1/2012). Precedenti proprietari: [redacted] a [redacted], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al [redacted] nato a CIRO` MARINA [redacted], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] fino al 27/08/2012.

Il fabbricato è sorto in virtù del Permesso di Costruire n. 01 del 3/01/2008 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cirò al richiedente [redacted] (ALLEGATO 07) ed è stato inserito in Catasto fabbricati del Comune di Cirò al Foglio 81, Particella 155, Sub 1, Categoria D/1, a seguito Costituzione del 16/04/2009 protocollo n. KR0033339, in atti dal 16/04/2009, Costituzione (n. 379.1/2009), proprietari: [redacted] e [redacted] sopra indicati.



Prima della costruzione del fabbricato e della costituzione della sua area afferente individuati dai suddetti dati catastali, il terreno oggetto di intervento edilizio era individuato in Catasto terreni del Comune di Cirò dal Foglio 81, Particella 124, Vigneto di Classe 2, Superficie are 59 ca 90, intestato [redacted] sopra indicati, in virtù di atto pubblico (divisione) del 15/02/2001, rogante [redacted].

Precedentemente, la suddetta Particella 124 faceva parte della più estesa Particella 29, stesso Foglio 81, per Frazionamento del 30/11/2000, protocollo n. 135163, in atti dal 30/11/2000, Registrazione: (n. 17045.1/2000), con intestati: [redacted] proprietario per 1/4 in regime di comunione legale dei beni coniuge; [redacted] proprietario per 1/4 in regime di comunione legale dei beni coniuge; [redacted] a [redacted] proprietario per 1/4 in regime di comunione legale dei beni coniuge; [redacted] nata a [redacted] proprietario per 1/4 in regime di comunione legale dei beni coniuge; derivanti da istrumento (atto pubblico) del 12/01/1988, Voltura in atti dal 21/01/1995, Repertorio n.: 13885, Rogante: [redacted]; Registrazione: UR n: 146 del 01/02/1988 (n. 2364.1/1989).

**Quesito 06:**

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

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione dello stesso bene acquisito dalla società [redacted] mediante l'atto di conferimento azienda del 5/11/2012, rogito del notaio Proto Carlo. Tuttavia, tale descrizione non riporta i sub 8, 9 e 10 facenti parte interante del bene, contenuti nella descrizione attualizzata.

I dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene, pur se incompleti.



**Quesito 07:**

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

L'immobile non è regolarmente accatastato. Infatti, risulta ancora composto da unità definite in corso di costruzione, prive di planimetrie e classamento ai fini della determinazione delle rendite, mentre di fatto è un opificio funzionale e completo di finiture e impianti, tranne per tre locali al primo piano, allo stato rustico interno. Più regolare appare il precedente accatastamento, in cui figurava appartenere alla categoria D/I (opifici) ed era caratterizzato da un'opportuna rendita. Inoltre, nell'estratto planimetrico catastale il fabbricato è posizionato in modo tale da essere tangente ad un lato del confine della particella 155, ma in effetti dista circa 5 m da quel lato.

Lo scrivente ritiene necessario l'aggiornamento catastale, preceduto da opportune verifiche. Tuttavia, tali operazioni hanno un costo significativo, determinato dall'importo delle sanzioni amministrative previste per il mancato aggiornamento entro i tempi imposti per legge e per spese tecniche. Il primo importo può variare da € 258,00 a € 2.066,00. Le spese tecniche dipendono dall'entità delle verifiche da effettuare e possono variare da € 4.000,00 a € 5.000,00.

Considerata l'entità degli importi, ai fini dell'economia del procedimento, il sottoscritto ritiene di dover procedere alla regolarizzazione dell'accatastamento solo a seguito di un'ulteriore disposizione ordinata dal Giudice.

**Quesito 08:**

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


Nella Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in vigore, l'utilizzazione prevista per l'immobile pignorato è *Cantina vinicola*.

**Quesito 09:**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno*



*risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*

\* Dal confronto degli elaborati progettuali reperiti e lo stato di fatto, la costruzione appare conforme al Permesso di Costruire n. 01 del 3/01/208 rilasciato dal responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cirò al richiedente  (ALLEGATO 07).

Risultando in catasto in corso di costruzione, non può essere valida attualmente una dichiarazione di agibilità.

**Quesito 10:**

*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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

I beni pignorati costituiscono un unico lotto, denominato **LOTTO 1**.

**Quesito 11:**







*dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota e non è divisibile in natura.



**Quesito 12:**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

L'immobile è occupato dalla società  codice fiscale  con sede in Via Perugia in , in virtù della concessione in affitto per 15 anni, dal 19/10/2010 fino al 30/12/2025, da parte del  nato a Cirò Marina  codice fiscale , stipulata con scrittura privata del 19/10/2010 (ALLEGATO 08). Il titolo ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ed è stato registrato a Crotona il 23/02/2011 al n. 538, Serie 3.

**Quesito 13:**

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

Non ricorre la suddetta ipotesi.

**Quesito 14:**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.



**Quesito 15:**

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). 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 valore 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 (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

Lo scopo della stima è determinare il valore di mercato del solo immobile pignorato (*Open Market Value OMV*) e il derivante *Prezzo base d'asta (PBA)*, detto anche *Valore di vendita giudiziaria FJV (Forced Judicial Value)* e non il valore dell'azienda vinicola che in esso opera. Pertanto, non saranno applicabili tutti i metodi di stima per la valutazione di aziende (patrimoniali, reddituali, finanziari e simili).

Nella valutazione degli immobili destinati alla residenza il valore *OMV* è determinato da fattori di ubicazione, posizione, estetici e funzionali, oltre che dal cosiddetto "mattone" (vale a dire strutture, finiture e impianti dell'edificio). Negli opifici, quali l'immobile in esame e negli immobili industriali in generale, il valore dipende dalla capacità dell'edificio di creare prodotti o beni. Nel tentare di dare un valore di mercato del tipo *OMV* ai fabbricati produttivi, l'attività estimativa non cambia rispetto alla valutazione di immobili residenziali. Il metodo generalmente utilizzato è il *metodo sintetico comparativo*.

Tuttavia, esistono alcune differenze. Anzitutto, nel caso di opifici o industrie, a differenza delle abitazioni, un taglio dimensionale elevato, non comporta una riduzione del valore unitario.



Altra differenza sostanziale tra la stima di residenze e la stima di immobili destinati alla produzione, risiede nella determinazione della superficie commerciale  $S_c$ , data dalla somma delle superfici lorde destinate alle aree produttive, più la somma delle superfici accessorie, corrette dai relativi coefficienti d'adeguamento.

La ricerca dei dati comparativi non è così facile come per le abitazioni, perché le tabelle sono più rare e le agenzie trattano in misura minore questo genere di immobili, perché sono pochi gli scambi che avvengono nel mercato degli immobili produttivi.

Tuttavia, i dati esistono ugualmente ed è possibile procedere con criteri di poco dissimili. Di seguito, si riporta una tabella ritenuta attendibile, utile per la determinazione dei coefficienti di adeguamento.

Tabella 6/2 - Elaborazione statistica Studio Castello

COEFFICIENTI SPAZI INDUSTRIALI			
Spazio industriale	Casi particolari		Coefficiente
CAPANNONE	sotto i mq	1000	1,00
	sotto i mq	2000	0,95
	oltre i mq	2000	0,90
AREA PRODUTTIVA	sotto i mq	1000	1,00
	sotto i mq	2000	0,95
	oltre i mq	2000	0,90
CORRIDOI E SCALE			0,50
UFFICI DIREZIONALI			1,95
UFFICI DI REPARTO			1,90
SERVIZI IGIENICI COMUNI			0,80
LABORATORI			1,65
MAGAZZINI E DEPOSITI			1,60
AUTORIMESSE E BOX PER CAMION			1,40
AREE SCOPERTE	sotto i mq	5000	0,20
	sotto i mq	10000	0,22
	oltre i mq	10000	0,25
TERRAZZE SCOPERTE	sotto i mq	500	0,25
	sotto i mq	1000	0,27
	oltre i mq	1000	0,30
TERRENO GENERICO PERTINENZIALE			0,10
ALLOGGIO DEL CUSTODE			1,70

Di seguito si riporta la tabella di calcolo contenente:

1. l'indicazione delle superfici lorde dei locali, spazi e aree accessorie e di ornamento che caratterizzano l'opificio in trattazione;
2. i relativi coefficienti di adeguamento, alcuni proposti dalla tabella che precede, altri non compresi nella stessa tabella, assegnati per analogia;
3. la superficie commerciale  $S_c$  che ne deriva.





Locale/Spazio/Area	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie ragguagliata
<b>PIANO TERRA</b>			
Area produttiva 1	135,00	1,00	135,00
Area produttiva 2	185,00	1,00	185,00
Laboratorio	55,00	1,65	90,75
Hall	60,00	1,95	117,00
Sala degustazione	24,00	1,95	46,80
Area spogliatoi e WC	26,00	1,65	42,90
Scala	15,00	0,50	7,50
Portico	55,00	0,50	27,50
<b>PIANO PRIMO</b>			
Spazio presentazioni	122,00	1,65	201,30
Sala riunioni	43,00	1,95	83,85
Studio con annesso WC	50,00	1,95	97,50
Archivio	22,00	0,60	13,20
Sala conferenze con annessi WC	105,00	1,95	204,75
Scala	15,00	0,50	7,50
Locali allo stato rustico	115,00	0,50	57,50
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Deposito compreso scala	356,00	0,80	284,80
<b>CORTE AFFERENTE</b>			
Viabilità interna, parcheggi, verde	3.119,00	0,10	311,90
<b>Superficie commerciale ragguagliata Su =</b>			<b>1.914,75</b>

Determinata la superficie commerciale ragguagliata arrotondata

$$S_c = 1.915 \text{ mq}$$

mediante i coefficienti di adeguamento sopra riportati, il valore di mercato aperto dell'edificio destinato alla produzione e commercio di vini è dato da:

$$OMV = k \cdot V_u \cdot S_c$$

dove  $V_u$  è il valore unitario medio rilevabile sul posto e  $k$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare.

Detto coefficiente è dato dal prodotto dei vari coefficienti  $k_i$  assegnabili alle caratteristiche specifiche appresso elencate.

- posizionali rispetto a strade e ad altre attività connesse (ordinarie):  $k_1 = 1,00$ ;
- funzionali ed ambientali della zona (vigneti limitrofi):  $k_2 = 1,10$ ;
- caratteristiche strutturali (moderne in cemento armato):  $k_3 = 1,10$ ;
- pregio architettonico (originalità e funzionalità):  $k_4 = 1,10$ ;
- vetustà e conservazione dell'immobile (al nuovo):  $k_5 = 1,05$ ;
- dotazione di impianti (moderni e funzionali):  $k_6 = 1,10$ ;
- grado di finiture (di pregio):  $k_7 = 1,10$ .

Il prodotto dei precedenti coefficienti fornisce il valore



$$k = 1,70$$

Per quanto concerne il valore unitario di mercato  $V_u$ , si fa riferimento alla più recente rilevazione disponibile per immobili con destinazione produttiva ubicati in zona rurale del Comune di Cirò, appresso riportata (fonte: *Agenzia delle Entrate*).

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CROTONE

Comune: CIRO'

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE ED AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	240	L	1,2	1,5	L

In considerazione della natura del prodotto, piuttosto ricercato e con ottimo mercato e della qualità dell'immobile rispetto alla media, è opportuno assegnare il valore di mercato massimo:

$$V_u = 240,00 \text{ €/mq}$$

Con i dati in possesso, il valore di mercato dell'immobile del fabbricato destinato alla produzione e commercio di vini, compresa l'area di pertinenza, si ricava dal seguente prodotto:

$$V = 1,70 \times 240,00 \times 1.915 = \text{€ } 781.320,00$$

**(diconsi Euro settecentoottantunomilatrecentoventi /00)**

Per avere conferma della suddetta stima effettuata col metodo sintetico comparativo, è utile un confronto col probabile costo di costruzione  $C_c$  dello stesso immobile.

Da uno studio effettuato dal Politecnico di Milano (relatore: prof. ing. Fulvio Re Cecconi, anno 2010), risulta che la stima parametrica del costo di costruzione di un edificio industriale di medie dimensioni con strutture di cemento armato, compresi scavi e rinterrati, murature con pannelli prefabbricati, coperture termo isolate, finiture degli uffici di tipo civile, serramenti esterni in alluminio a taglio termico ed interni in legno tamburato, impianti idrici sanitari tradizionali, impianti elettrici e speciali, sistemazione esterna comprendente recinzione in



muratura con inferriata, cancelli scorrevoli, pavimentazioni di vialetti e parcheggi in blocchetti di cemento e verde secondo norme urbanistiche, il costo di costruzione al mq è di € 309,00 (ALLEGATO 09).

L'ISTAT rileva un aumento dei costi di costruzione dal 2010 al 2018 pari al 10% circa. Attualizzando il suddetto costo di costruzione unitario al 2018, si ha 340,00 €/mq. In considerazione delle caratteristiche di maggior pregio, il suddetto costo unitario può essere elevato del 10%. Pertanto si può fare riferimento a un costo di costruzione unitario pari a 375,00 €/mq.

La superficie complessiva dell'edificio (due piani fuori terra più il piano semi interrato) è di 1.290 mq. Pertanto, si stima un costo di costruzione pari a :

$$C_c = 375,00 \times 1.290 = \text{€ } 483.750,00$$

Considerando valore del terreno del 10% circa, spese tecniche, amministrative e per la sicurezza del 25% circa e utile d'impresa del 15% circa (totale 50% circa), si ottiene un valore di mercato pari a :

$$V_m = 483.750,00 \times 1,50 = \text{€ } 725.625,00$$

in linea col valore *OMC* determinato col metodo sintetico comparativo.

Per individuare il *Prezzo base d'asta FJV* del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del *Valore di mercato aperto OMV*.

Si ritiene congrua una riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale. Si è stimato che la regolarizzazione catastale comprese le eventuali sanzioni abbiano un costo di almeno € 7.000,00. Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del *Valore di mercato*:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	10% x	€ 781.320,00	=	€ 78.132,00
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale e energetica:				€ 7.000,00
<b>SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:</b>				<b>€ 85.132,00</b>

Il *valore di vendita giudiziaria* in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = \text{€ } 781.320,00 - \text{€ } 85.132,00 = \text{€ } 696.188,00$$



Arrotondando la precedente differenza, il *Valore di vendita giudiziaria FJV* del **LOTTO 1** è:

**FJV = € 696.200,00**

**(diconsi Euro seicentonovantaseimiladuecento /00)**

**Quesito 16:**

*informi 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 (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.).*

Non è stato possibile ottenere informazioni attendibili sull'importo delle spese fisse di gestione. Tuttavia, si stima che non superino € 1.000,00 all'anno.

Dal contratto di affitto si evince che è stabilito un canone annuo di € 4.000,00 oltre a quintali 10 di vino Cirò rosso (stimabili in € 2.000,00 circa).

Dalle informazioni assunte risulta che non sono state effettuate spese straordinarie, né queste sono state deliberate; non sono stati riferiti debiti; non esiste condominio; non sono noti eventuali altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**Quesito 17:**

*restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.*

Il presente elaborato peritale rappresenta la risposta alla richiesta.

**Quesito 18:**

*invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria).*



La presente relazione e gli allegati che la compongono, sono trasmessi a mezzo *pec* al creditore procedente, al debitore e al custode.

**Quesito 19:**

*intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede.*

La richiesta sarà regolarmente osservata.

**Quesito 20:**

*depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.*

La richiesta sarà regolarmente osservata.

**Quesito 21:**

*allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

L'ALLEGATO 04 alla presente relazione risponde alla richiesta.

**Quesito 22:**

*allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Le planimetrie del bene elaborate dal sottoscritto a seguito osservazioni verifiche dimensionali sono contenute nell'ALLEGATO 03; le visure catastali sono contenute nell'ALLEGATO 02; la copia del permesso di costruire è contenuta nell'ALLEGATO 07; il contratto di locazione è contenuto nell'ALLEGATO 08; il titolo legittimante la detenzione è contenuto nell'ALLEGATO 06; il verbale di primo accesso è contenuto nell'ALLEGATO 01;



tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita è contenuta negli altri allegati sopra non citati.

**Quesito 23:**

*provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.*

L'ALLEGATO 10 alla presente relazione risponde alla richiesta.



**ELENCO DEGLI ALLEGATI E RISPETTIVI CONTENUTI**

- ALLEGATO 01: Verbale di primo accesso
- ALLEGATO 02: Estratto di mappa, elaborati planimetrici e visure catastali
- ALLEGATO 03: Planimetrie quotate dell'immobile elaborate dal sottoscritto
- ALLEGATO 04: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 05: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 06: Titolo di proprietà
- ALLEGATO 07: Permesso di Costruire
- ALLEGATO 08: Contratto di locazione
- ALLEGATO 09: Studio stima costi di costruzione
- ALLEGATO 10: Dettagliata descrizione del bene

Crotone, 31/12/2018

*L'Esperto*

ing. Roberto TAVERNITI




**Certificato n. 653 Esperto in Valutazioni Immobiliari**









**TRIBUNALE DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 119/2014 R.G.E.**

G.E. Dr. AGOSTINI Emmanuele

Rinviato al 28/09/2022

**CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

rappresentata e difesa da:

avv. FRANCO Roberto

Piazza del Lavoro, 3

89900 VIBO VALENTIA (VV)

PEC: roberto.franco@pec.fgfavvocati.it

**DEBITORI:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Strada Provinciale n. 9, km 5 (Loc. Sant'Anastasia)  
88813 CIRÒ (KR)

**DATA PIGNORAMENTO:**

3/09/2014

**INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL  
CREDITORE PROCEDENTE**

***Esperto stimatore: Ing. Roberto Taverniti***

*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 107*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 19*

*C.F. TVRRRT52L24D122X- P.Iva 01319690796*

*con studio in Crotona - Via Cutro, 117*

*telefono: 0962 29962 - cellulare: 339 6051163*

*email: taverniti.roberto@gmail.com – PEC: roberto.taverniti@ingpec.eu*



Il sottoscritto esperto stimatore ing. Roberto Taverniti, letto il verbale di udienza del 13/07/2022, espone quanto segue.

In merito al richiesto chiarimento se effettivamente i beni identificati al fg. 81, part.lla 155, sub 8, 9 e 10 siano beni comuni non censibili, effettuata la visura catastale in data 06/09/2022, il sottoscritto riferisce che l'elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni più recenti sono ancora quelli redatti in data 15/12/2010, già allegati all'elaborato peritale e da questi si evince che i citati subalterni sono descritti quali beni comuni non censibili (B.C.N.C.). In particolare: Sub 8: B.C.N.C. (scala) a tutti i sub; Sub 9: B.C.N.C. (portico) a tutti i sub; Sub 10: B.C.N.C. (corte) a tutti i sub.

Le sopra riportate descrizioni fanno riferimento alla definizione fornita dalla Circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n. 2, secondo la quale il B.C.N.C. è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di, o utilizzabili da) per intrinseca destinazione (ad esempio: androne, scale, locale centrale termica, locale ascensore) oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio: una rampa di accesso o un'area di manovra per auto). Tuttavia, l'attribuzione dei subalterni numerici è affidata alla discrezionalità del presentatore della pratica catastale. Inoltre, la Circolare non è Legge.

Alla luce dell'art. 1117 del Codice Civile, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, la soluzione corretta appare quella di inserire nella identificazione di ciascun lotto una nota in cui si evidenzia che il trasferimento dell'immobile comporterà in generale il trasferimento della comproprietà indivisa del B.C.N.C., bene comune agli eventuali restanti lotti. Analoga accortezza dovrà essere compiuta in sede di redazione del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, nella quale il riferimento al B.C.N.C. dovrà essere contenuto nella sezione "D".

Per quanto concerne l'espropriazione forzata, l'art. 2912 cod. civ. prevede che «*il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata*».



Nell'interpretare quest'ultima norma, la Suprema Corte, valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, ha chiarito che la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento a quella specifica pertinenza (Cass. 21/05/2014, n. 11272).

Allegati:

1. Elaborato planimetrico;
2. Elenco dei subalterni assegnati.

Crotone, 06/09/2022

ing. Roberto Taverniti

