

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n°70/2014 di R.G.E.I..

G.O.T. Dott.ssa Brunella CONVERSO

promossa da:

AGOS DUCATO S.p.A., già AGOS S.p.A. – Creditore Procedente

contro:

[REDACTED] – Esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto C.T.U.

Geometra Vincenzo CARNEVALE, iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 164

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti

In data 20 maggio 2015 il sottoscritto geom. Vincenzo CARNEVALE è comparso davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Brunella Converso per ricevere incarico di redigere Relazione Tecnica intesa ad accertare il valore dei beni oggetto della **procedura esecutiva contro** [REDACTED], **promossa da AGOS DUCATO S.p.A, già AGOS S.p.A.,** annotata al n. 70/2014 del R.G.E.I.; **Creditori intervenuti nella procedura sono "EQUITALIA SUD S.p.A.",** rappresentata dal **Presidente e Legale Rappresentante pro-tempore.**

Al sottoscritto, che ha accettato l'incarico, il Giudice dell'Esecuzione ha affidato il seguente ufficio:

- 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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;
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 3) **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;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 6) **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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985, n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dica**, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, 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.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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; 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 giudizio per la liberazione del bene;
- 10)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11)**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12)**determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 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).

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

- 1) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- 2) **invi**, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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;
- 4) **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;
- 5) **alleghi** 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);
- 6) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia 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;
- 7) **provveda**, se occorrente ad ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

Risposta ai quesiti

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha effettuato sopralluoghi al fine di effettuare la verifica tra la rispondenza della situazione reale dei beni con quella descritta nelle planimetrie catastali.

Inoltre ha provveduto a documentare lo stato dei luoghi e la reale consistenza degli immobili attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione dei beni

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente,

il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Quesito 1

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire le visure ipo-catastali e le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

In particolare al fascicolo sono stati allegati:

- atto di Pignoramento Immobiliare della AGOS DUCATO S.p.A., già Agos S.p.A., con sede in Milano, del 28 aprile 2014, notificato in data 30 aprile 2014, trascritto a Cosenza in data 12 giugno 2014 ai nn° 14329 di R.G. e 11455 di R.P. (R.G.E. n.70/2014);
- atto di Pignoramento Immobiliare della AGOS DUCATO S.p.A., già Agos S.p.A., con sede in Milano, del 9 luglio 2014, notificato in data 10 luglio, trascritto a Cosenza in data 29 luglio 2014 ai nn° 17948 di R.G. e 14320 di R.P. (R.G.E. n.111/2014);
- ricorso per intervento nella procedura n. 70/2014 di R.G.E. di EQUITALIA SUD S.p.A. a firma del funzionario delegato dal Legale Pro Tempore, depositato in Tribunale in data 6 febbraio 2015.
- Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, prodotta dalla AGOS DUCATO S.p.A., relativa al periodo tra il 9 marzo 1993 al 23 luglio 2014 (R.G.E. n.70/2014);
- Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dal Notaio Chiara BRANCHINI, Notaio in Bologna iscritta al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Bologna, prodotta dalla AGOS DUCATO S.p.A., relativa al periodo tra il 9 marzo 1993 al 8 agosto 2014 (R.G.E. n.111/2014);
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria del Registri immobiliari di Cosenza in data 12 giugno 2014 al n. 14329 del Registro Generale e n. 11455 di Registro Particolare;
- Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria del Registri immobiliari di Cosenza in data 29 luglio 2014 al n. 17948 del Registro Generale e n. 14320 di Registro Particolare;
- Estratti di mappa catastale rappresentanti gli immobili pignorati;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'U.T. del Comune di Grisolia (CS) in data 20.02.2015, Prot. n. 256; .

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- visure ipotecarie;
- visure catastali;
- estratti dei fogli di mappa;
- planimetrie delle Unità Immobiliari Urbane;
- servizio fotografico descrittivo;
- certificazioni urbanistiche ed attestazioni comunale;
- copia Autorizzazioni, con relativi allegati elaborati progettuali, depositati presso il Comune di Grisolia (CS), pertinenti gli immobili in Esecuzione.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (pregiudizievoli)

Dall'esame delle visure ipotecarie, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:

- I. la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione degli atti di pignoramento immobiliare avvenuti il 12 giugno 2014 ed il 29 luglio 2014;
- II. l'accertamento è stato riferito ai seguenti immobili siti nel Comune di Grisolia (CS), censiti come segue:

FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI GRISOLIA (CS) ALLA VIA LUCIDO, VIA CIPOLLINA, E VIA CAPRIO:

N°	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 3	5 vani	A/3 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
2	17	1396 sub 6	mq 37	C/6 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
3	17	1396 sub 10	mq 538	Area Urbana	Via Cipollina snc
4	17	1459 sub 1	7,5 vani	A/7 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
5	45	27 sub 7	mq 46	C/1 cl. 1 [^]	Via Lucido

TERRENO SITO NEL COMUNE DI GRISOLIA (CS) ALLA VIA CAPRIO:

N°	Foglio di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	Ubicazione
1	17	1462	mq 1169	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio

Il signor ██████████

██████████, risulta proprietario dei beni per l'intero diritto di piena proprietà in virtù dei titoli come di seguito indicati:

I. Foglio di mappa n. 17, particella n. 1396, subalterni n. 3, n.6 e n. 10:

- Scrittura Privata Autenticata, in data 23.12.2000, dal Notaio Antonio Montesano di Paola (CS), Rep. n. 944, trascritta in data 10/01/2001 al n. 663 di Reg. Gen. e n. 591 di Reg. Spec.; Con tale atto il signor ██████████ ha acquistato il terreno censito sul foglio di **mappa n. 17** ed identificato con le **particelle nn. 489 e 674**, sul quale insiste il fabbricato identificato con la **particella n. 1396**, ubicato alla Via Cipollina.
 - La particella n. 1396 del foglio di mappa n. 17 (che identifica il fabbricato di cui sono parte le UU.II.UU. oggetto di espropriazione) deriva dalla soppressione delle particelle terreni nn. 489 e 674 del foglio di mappa n. 17, avvenuta con atto di aggiornamento catastale Tipo Mappale (inserimento in mappa di fabbricati) del 14/10/2005 n. 229392.2/2005 in atti dal 14/10/2005 (protocollo n. CS0229392);

Il ventennio risulta così coperto:

1985: Dichiarazione Successione presentate all'Uff. del Registro di Belvedere M.mo il 24/08/1992, registrata al Numero 177 Volume 146, Trascritta in data 09-03-1993 ai nn. 5529/4862, in morte di ██████████;

1988: Dichiarazione Successione presentate all'Uff. del Registro di Belvedere M.mo il 11/12/1992, registrata al Numero 264 Volume 146, Trascritta in data 09-02-1994 ai nn. 3856/3472, in morte di ██████████;

1998: Dichiarazione Successione presentate all'Uff. del Registro di Belvedere M.mo al Numero 412 Volume 154, in morte di [REDACTED].

2005: Atto di aggiornamento catastale (inserimento in mappa di fabbricato urbano) T.M. n. del 14/10/2005 n. 229392.2/2005 in atti dal 14/10/2005 (protocollo n. CS0229392) e successiva denuncia di Accatastamento del 19/05/2006 n. 1574.1/2006 in atti dal 19/05/2006 (protocollo n. CS0106061).

II. Foglio di mappa n. 17, particella n. 1459 subalterno n. 1, particella n. 1462:

- Atto di Acquisto rogato, in data 29.03.2007, dal Notaio Vincenzo TITOMANLIO di Scalea (CS), Rep. n. 95183, trascritto in data 16.04.2007 al n. 15109 di Reg. Gen. e n. 10148 di Reg. Spec.; Con tale atto il signor [REDACTED] ha acquistato il terreno censito sul foglio di **mappa n. 17** ed identificato con la **particella n. 1102**, sul quale insiste il fabbricato identificato con la **particella n. 1459**, ed il terreno identificato con la **particella n. 1462**, ubicati alla Via Cipollina.
 - La particella n. 1459 del foglio di mappa n. 17 (che identifica il fabbricato di cui è parte la U.I.U. oggetto di espropriazione) e la particella terreni n. 1462, derivano dalla soppressione della particella terreni n. 1102 avvenuta con atto di aggiornamento catastale Tipo Mappale (inserimento in mappa di fabbricati) del 04/04/2008 n. 153180.1/2008 in atti dal 04/04/2008 (protocollo n. CS0153180).

Il ventennio risulta così coperto:

2001: Sentenza di Acquisto per Usucapione del 14-05-2001, emessa dal Tribunale di Paola, Rep. n. 114, Registrata all'Uff. Reg. di Paola (CS) in data 11.06.2001 al n. 360, Trascritta in data 23.03.2007 ai nn. 11747/7952, a favore di [REDACTED].

2008: Atto di aggiornamento catastale (inserimento in mappa di fabbricato urbano) T.M. n. del 04/04/2008 n. 153180.1/2008 in atti dal 04/04/2008 (protocollo n. CS0153180), e, relativamente alla sola particella 1459 sub 1, successiva denuncia di Accatastamento del 16/04/2008 n. 2322.1/2008 in atti dal 16/04/2008 (protocollo n. CS0170807)

III. Foglio di mappa n. 45, particella n. 27 subalterno n. 7:

- Atto di Permuta rogato, in data 15.01.2007, dal Notaio Vincenzo TITOMANLIO di Scalea (CS), Rep. n. 94989, trascritto in data 09.02.2007 al n. 5687 di Reg. Gen. e n. 4152 di Reg. Spec.; Con tale atto il signor [REDACTED] ha acquistato l'immobile urbano censito sul foglio di **mappa n.45** ed identificato con la **particella n. 27 subalterno n. 5**, che costituisce l'originaria U.I.U ora identificata dal **subalterno n. 7**.

Il ventennio risulta così coperto:

1994: Atto di Donazione rogato, in data 26.04.1994, dal Notaio Vincenzo TITOMANLIO di Scalea (CS), Rep. n. 63256, trascritto in data 26.05.1994 al n. 13192 di Reg. Gen. e n. 11097 di Reg. Spec., in favore di [REDACTED] e [REDACTED];

2008: Atto di aggiornamento catastale Variazione della Destinazione del 25/06/2008 n. 34813.1/2008 in atti dal 25/06/2008 (protocollo n. CS0283224) da magazzino-
negozio.

Gli immobili di cui sopra sono oggetto delle seguenti formalità descritte nella documentazione ipocatastale:

- 1) **TRASCRIZIONE** Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Trascritto con Atto giudiziario del Tribunale di Paola (CS) del 30 aprile 2014 Rep. 320, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **12 giugno 2014** al n. **14329 di Reg. Gen.** e n. **11455 di Reg. Part.**,

a favore: **AGOS DUCATO S.p.A.**, con sede in Milano - CF 08570720154,

contro: [REDACTED] per l'intero diritto della piena proprietà sugli immobili siti in agro del Comune di Grisolia (CS), censiti all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Cosenza, sui fogli di mappa e con le particelle di seguito indicati:

N.C.E.U.

Fg di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita	Piano / Ubicazione
17	1396 sub 3	Vani 5,0	A3 cl. 2^ / € 258,23	P. 1° / Via Cipollina sn
17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana / € ---	P. T. / Via Cipollina sn
17	1459 sub 1	Vani 7,5	A7 cl. 1^ / € 522,91	P. S1-1°-2° / Via Caprio sn
45	27 sub 7	mq 46,00	C1 cl. 1^ / € 677,07	P. S1 / Via Lucido sn

N.C.T.

Fg di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	R.D. / R.A.
17	1462	mq 1169,00	Pascolo cl 1^	€ 0,54 / € 0,12

- 2) **TRASCRIZIONE** di Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Trascritto con Atto giudiziario del Tribunale di Paola (CS) del 11 luglio 2014 Rep. 531, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **29 luglio 2014** al n. **17948 di Reg. Gen.** e n. **14320 di Reg. Part.**,

a favore: **AGOS DUCATO S.p.A.**, con sede in Milano - CF 08570720154,

contro: [REDACTED] per l'intero diritto della piena proprietà sugli immobili siti in agro del Comune di Grisolia (CS), censiti all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Cosenza, sui foglio di mappa e con la particella di seguito indicata:

N.C.E.U.

Fg di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita	Piano / Ubicazione
17	1396 sub 6	mq 37,00	C6 cl. 2^ / € 95,54	P. S1 / Via Cipollina sn

- 3) **ISCRIZIONE** di Ipoteca Legale (a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602) iscritta con Atto Amministrativo del 09/09/2010, Rep. n. 7554/34 emesso da **EQUITALIA ETR S.p.A.**, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **13 settembre 2010** al n. **29205 di Reg. Gen.** e n. **5616 di Reg. Part.**,

a favore: **EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza - CF 12158250154,

contro: [REDACTED] per l'intero diritto della piena proprietà sugli immobili siti in agro del Comune di Grisolia (CS), censiti all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Cosenza, sul foglio di mappa e con la particella di seguito indicata:

N.C.E.U.

Fg di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita	Piano / Ubicazione
17	1459 sub 1	Vani 7,5	A7 cl. 1^ / € 522,91	P. S1-1°-2° / Via Caprio sn

- 4) **ISCRIZIONE** di Ipoteca Legale (a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602) iscritta, con Atto Amministrativo del 17/11/2010, Rep. n. 10168/34 emesso da **EQUITALIA ETR S.p.A.**, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **22 novembre 2010** al n. **37283 di Reg. Gen. e n. 6936 di Reg. Part.**,

a favore: **EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza - CF 12158250154,

contro: [REDACTED] per l'intero diritto della piena proprietà sugli immobili siti in agro del Comune di Grisolia (CS), censiti all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Cosenza, sul foglio di mappa e con la particella di seguito indicata:

N.C.E.U.

Fg di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita	Piano / Ubicazione
17	1459 sub 1	Vani 7,5	A7 cl. 1 [^] / € 522,91	P. S1-1°-2° / Via Caprio sn

A seguito di visura da ultimo effettuata presso i RR.II. di Cosenza, alla data del 22 gennaio 2016, su due degli immobili oggetto della Procedura Esecutiva risulta iscritta la seguente formalità pregiudizievole:

- 1) **ISCRIZIONE** di Ipoteca Legale (a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602) iscritta, con Atto Amministrativo del 17/11/2010, Rep. n. 10168/34 emesso da **EQUITALIA ETR S.p.A.**, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **22 novembre 2010** al n. **37283 di Reg. Gen. e n. 6936 di Reg. Part.**,

a favore: **EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza - CF 12158250154,

contro: [REDACTED] per l'intero diritto della piena proprietà sugli immobili siti in agro del Comune di Grisolia (CS), censiti all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – di Cosenza, sul foglio di mappa e con le particelle di seguito indicate:

N.C.E.U.

Fg di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita	Piano / Ubicazione
17	1396 sub 3	Vani 5,0	A3 cl. 2 [^] / € 258,23	P. 1° / Via Cipollina sn
17	1396 sub 6	mq 37,00	C6 cl. 2 [^] / € 95,54	P. S1 / Via Cipollina sn

Individuazione catastale dei beni pignorati:

Dall'esame della certificazione in atti risulta che i beni oggetto dei pignoramenti sono correttamente individuati dal punto di vista catastale.

Nell'Atto di Pignoramento depositato in data **30 aprile 2014**, che ha originato la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 70/2014 di RGEI, gli immobili venivano così descritti:

FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI GRISOLIA (CS) ALLA VIA LUCIDO, VIA CIPOLLINA, E VIA CAPRIO:

N°	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 3	Vani 5,0	A/3 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
2	17	1369 sub 6	mq 37,00	C/6 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
3	17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana	Via Cipollina snc
4	17	1459 sub 1	vani 7,5	A/7 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
5	45	27 sub 7	mq 46,00	C/1 cl. 1 [^]	Via Lucido

TERRENO SITO NEL COMUNE DI GRISOLIA (CS) ALLA VIA CAPRIO:

N°	Foglio di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	Ubicazione
1	17	1462	mq 1169	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio

L'immobile indicato al precedente punto n. 2 – Fg. 17, P. 1369 sub 6 – non si apparteneva all'esecutato; Con Atto depositato in Cancelleria in data 11/07/2014, la AGOS DUCATO S.p.A. per mezzo dei propri procuratori, chiede la vendita degli immobili pignorati ed indicati nell'Atto di pignoramento "ad eccezione dell'immobile sito in Grisolia (CS) Loc. S. Stefano, Via Cipollina snc, censito al N.C.E.U. foglio n. 17 – p.lla 1369 sub 6, Cat. C/6, mq 37 Piano S1" ... e contestualmente chiede che "limitatamente a detto bene, la procedura venga dichiarata estinta".

Nell'Atto di Pignoramento depositato in data **10 luglio 2014**, che ha originato la **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 111/2014 di RGEI**, l'immobile veniva così descritto:

U.I.U. SITA NEL COMUNE DI GRISOLIA (CS) ALLA VIA CIPOLLINA SNC:

N°	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 6	mq 37	C/6 cl. 2^	Via Cipollina snc

Si evidenzia che:

* **La** Procedura Esecutiva n. **70/2014 di RGEI** è stata dichiarata estinta dal Sig. G.O.T., limitatamente al bene sito in Via Cipollina, descritto con i seguenti dati catastali:

1	17	1369 sub 6	mq 37,00	C/6 cl. 2^	Via Cipollina snc
---	----	------------	----------	------------	-------------------

con dispositivo del 20.05.2015 perché è stata "rilevata l'erroneità del pignoramento 70/2014, con riguardo alla particella 1369 sub 6".

* **La** Procedura Esecutiva n. **111/2014 di RGEI** è stata riunita, con dispositivo del Sig. G.O.T. emanato in data 16.02.2015, alla Procedura Esecutiva n. **70/2014 di RGEI** in considerazione della rilevata identità soggettiva tra le parti del giudizio esecutivo e quello iscritta al n. 70/2014 RGEI, e della circostanza che le stesse siano state intraprese da parte procedente sulla base dello stesso titolo esecutivo.

I dati acquisiti dagli accessi effettuati presso l'U.T.C. di Grisolia (CS) nelle date del 08.08.2015 e del 20.08.2015, combinati con i risultati ottenuti dalle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate in data 06.08.2015 ed i rilievi eseguiti in data 31.08.2015 e 16.02.2016, hanno riscontrato che tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano esattamente identificati ad eccezione del terreno sito in Via Caprio ed identificato con la particella n. 1462 del foglio di mappa n. 17, sul quale è stato edificato un fabbricato per civili abitazioni, ed in conseguenza dell'accatastamento – avvenuto in data 08.06.2015 (Tipo Mappale) e 26.06.2015 (denuncia di nuova costruzione) – la particella originaria (n. 1462) è stata soppressa e da essa sono derivate due nuove particelle terreni ed una particella urbana, che in particolare si traduce:

- VECCHI DATI CATASTALI DEL TERRENO CORRETTAMENTE PIGNORATO:

CATASTO TERRENI

N°	Foglio di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	Ubicazione
1	17	1462	mq 1.169	Pascolo cl 1^	Loc Caprio

- **NUOVI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE:**

CATASTO TERRENI

N°	Foglio di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	Ubicazione
1	17	1667 (ex 1462)	mq 242	Pascolo cl 1^	Loc. Caprio
2	17	1668 (ex 1462)	mq 243	Pascolo cl 1^	Loc. Caprio

Generate con **FRAZIONAMENTO del 08/06/2015 n. 113393.1/2015 in atti dal 08/06/2015**

(protocollo n. CS0113393) presentato il 05/06/2015;

CATASTO FABRICATI

N°	Foglio di Mappa	Particella	consistenza	Qualità e Classe	Ubicazione
1	17	1666 sub 1 (ex p.lla 1462)	7 vani	A/2 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
2	17	1666 sub 2 (ex p.lla 1462)	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc
3	17	1666 sub 3 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Vano Scala Comune	Via Caprio snc
4	17	1666 sub 4 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Corte Comune ai Subb 1 e 2	Via Caprio snc

Generate con **Tipo Mappale** (inserimento in mappa) del 08/06/2015 n. 113393.1/2015 in atti dal 08/06/2015 (protocollo n. CS0113393) presentato il 05/06/2015 al quale è seguita – Denuncia di Nuova Costruzione – **COSTITUZIONE** del 26/06/2015 n. 1547.1/2015 in atti dal 26/06/2015 (protocollo n. CS0126369).

Quesito 2**Descrizione dei beni Pignorati**

Per comodità di relazione e riferimenti nella descrizione dei beni pignorati, si assegna un ordine cronologico come da elenco numerato che segue:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 3	Vani 5,0	A/3 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
2	17	1396 sub 6	mq 37,00	C/6 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
3	17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana	Via Cipollina snc
4	17	1459 sub 1	vani 7,5	A/7 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
5	45	27 sub 7	mq 46,00	C/1 cl. 1 [^]	Via Lucido
6	17	1666 sub 1 (ex p.lla 1462)	7 vani	A/2 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
7	17	1666 sub 2 (ex p.lla 1462)	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc
8	17	1666 sub 3 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Vano Scala Comune	Via Caprio snc
9	17	1666 sub 4 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Corte Comune ai Subb 1 e 2	Via Caprio snc
10	17	1667 (ex 1462)	mq 242	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio
11	17	1668 (ex 1462)	mq 243	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio

Gli immobili oggetto della E.I. sono stati visionati ed esaminati in data 31.08.2015, in occasione del sopralluogo effettuato in seguito alla terza convocazione, in considerazione che i precedenti due sono risultati deserti per mancanza delle parti. Nella stessa seduta non è stato possibile visionare e rilevare l'immobile indicato al punto "4" della tabella che precede (Fig 17, P.lla 1459 sub 1) in quanto l'inquilino non ha concesso l'autorizzazione ad accedere, il sopralluogo di detto immobile è stato esperito in data 16.02.2016.

ceramica di monocottura bicolore interretto da due fasce grecate ad effetto floreale; il rivestimento della cucina è costituito da una fascia di circa 80 cm di piastrelle di ceramica monocottura eseguita, a 90 cm dal pavimento, sulla parete che ospita l'arredo della cucina. Il portone d'ingresso è del tipo blindato, gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, gli infissi di balconi e finestre sono in alluminio laccato bianco con doppio vetro camera, mentre il blocco esterno è del tipo a persiana in alluminio laccato verde. I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica di monocottura; sono coperti dall'aggetto del balcone soprastante, il balcone lato Est è dotato di tenda parasole. L'appartamento in esame è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da un elemento radiante in alluminio alimentato da caldaia a gas, riscontrato nella sola zona cucina-ingresso; è stata altresì riscontrata una stufa verticale alimentata a legna e/o pellet nella zona soggiorno. Non è presente alcun impianto di raffrescamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Gli impianti di carico e scarico sono realizzati sottotraccia.

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel contesto urbano di Grisolia Scalo, Frazione del Comune di Grisolia (CS) prospiciente la via Comunale. Il comparto territoriale, sul Vigente P.R.G., è caratterizzato da Z.T.O. B2 di Completamento Residenziale (Scalo) con i.f. 1,50 mc/mq. Il contesto territoriale è interessato da recente sviluppo urbanistico, di fatti, si riscontrano costruzioni simili a quella in esame. Nella zona interessata si riscontrano immobili urbani adibiti prettamente a civili abitazioni completata da immobili adibiti ad attività commerciali, quali negozi di vario genere e bar, studi professionali, farmacie, ufficio postale ed attività complementari alla residenza. I grandi centri di distribuzione (Supermarket, arredamenti, ecc...) si trovano a poca distanza – tra i 4 e 7 Km –; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La rete viaria urbana è ben distribuita e permette agevolmente il collegamento con le realtà esterne al contesto analizzato.

Il sito di ubicazione dell'immobile pignorato dista:

- Da Grisolia Paese: circa 6,00 Km
- Da Santa Maria del Cedro (comune confinante direzione Nord): circa 2,00 Km – per il capoluogo – e circa 5,00 Km – rispetto alla Marina –.
- Da Diamante (comune confinante direzione Sud): circa 10,00 Km – per il centro – e circa 4,00 Km – rispetto alla nota frazione Cirella –.
- Dal mare: circa 2,5 Km;
- Dalla Strada Statale n. 18: circa 2,00 Km;
- Casello Autostradale di Falerna (direzione Sud): circa 105,00 Km;
- Casello Autostradale di Lago Negro (direzione Nord): circa 60,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Grisolia: circa 0,50 Km;
- Stazione Ferroviaria di Paola (CS): circa 55,00 Km;
- Aeroporto internazionale di Lamezia Terme: circa 125,00 Km;
- Porto Turistico di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Casa di cura Tricarico-Rosano (Belvedere M.mo): circa 15,00 Km
- Ospedale Civile di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Università pubblica di Cosenza: circa 75,00 Km;
- Terme Luigiane (Acquappesa): circa 40,00 Km

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile pignorato:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 73,24
Totale Superficie Utile Balconi	mq 24,96
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 91,00

E nel dettaglio risultano come da prospetto che segue:

Piano	Ambiente	Superficie utile mq	Superficie Lorda mq	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale mq
T	ingresso -cucina	16,18	84,76	100%	84,76
T	soggiorno	19,77			
T	disimpegno	1,57			
T	stanza	14,34			
1°	stanza	15,19			
1°	wc	6,19			
1°	balconi	24,96	24,96	25%	6,24
Totale superficie convenzionale commerciale mq					91,00

Superficie convenzionale commerciale determinata secondo la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

Descrizione Immobile N. 2

Il bene pignorato è un locale garage sito in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Cipollina snc identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1396 sub 6	mq 37,00	C6 cl. 2 ^a / € 95,54	Seminterrato	Via Cipollina snc

intestato a

██████████ proprietario per 1/1.

L'immobile come sopra identificato confina a Nord con U.I.U. identificata con il sub 13 della p.lla 1396, ad Est con spazio comune dal quale si accede, a Sud con U.I.U. identificata con il sub 5 della p.lla 1396 e ad ovest con intercapedine.

Esso fa parte dello stesso fabbricato di cui è parte l'U.I.U. descritta al punto precedente, pertanto, si omette l'annotazione delle autorizzazioni edilizie e la descrizione generale, intendendole a questo punto, integralmente richiamate e trascritte.

Nello specifico l'U.I.U. oggetto di pignoramento immobiliare è costituita da un unico locale con destinazione d'uso Box Auto, ubicata al Piano Seminterrato del fabbricato adibito a civili abitazioni. L'accesso avviene dalla serranda posta a livello attraversando l'area urbana indicata con il sub 10. Il bene pignorato, come già accennato, è costituito da un unico locale di forma rettangolare. Le rifiniture esterne, come già detto, sono realizzate con intonaco spugnato di colore bianco, mentre l'ingresso è protetto da una serranda in alluminio preverniciato. Le pareti ed il soffitto risultano rifinite con intonaco civile liscio di tonalità bianca. Il pavimento risulta in battuto di cemento. Il locale di cui è sprovvisto di tutti gli impianti tecnologici. Si precisa che non esiste alcuna delimitazione tra lo spazio esclusivo rappresentato dal sub 6 e l'intercapedine posta sul lato Ovest.

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel contesto urbano di Grisolia Scalo, Frazione del Comune di Grisolia (CS) prospiciente la via Comunale. Il comparto territoriale, sul Vigente P.R.G., è caratterizzato da Z.T.O. B2 di Completamento Residenziale (Scalo) con i.f. 1,50 mc/mq. Il contesto territoriale è interessato da recente sviluppo urbanistico, di fatti, si riscontrano costruzioni simili a quella in esame. Ribadendo che esso fa parte del fabbricato di cui è parte

L'appartamento descritto come immobile n. 1, si omette di annotare le caratteristiche estrinseche e la posizione territoriale poiché identica a quella già riferita per il sub 03, intendendole a questo punto, integralmente richiamate e trascritte.

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile pignorato:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 36,65
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 42,20

E nel dettaglio risultano come da prospetto che segue:

Piano	Ambiente	Superfici e utile mq	Superfici e Lorda mq	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale mq
Seminterrato	locale garage	36,65	42,20	100%	42,2
Totale superficie convenzionale commerciale mq					42,2

Superficie convenzionale commerciale determinata secondo la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 "Criteri per la valutazione patrimoniale"

Descrizione Immobile N. 3

Il bene pignorato è rappresentato da una area urbana sita in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Cipollina, identificata con i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana / € ---,--	Terra	Via Cipollina snc

intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1.

L'immobile come sopra identificato confina a Nord con area urbana identificata con il sub 11 e con p.lla 1527, ad Est con p.lla 1615, a Sud con strada comunale e ad ovest con p.lla 675 con area urbana sub 12 e fabbricato p.lla 1396.

Il bene pignorato è costituito da un'area pavimentata in battuto di cemento; esso costituisce spazio incolto e non edificato di collegamento tra la via pubblica e le UU.II.UU. che compongono il fabbricato per civili abitazioni identificato con la particella n. 1396; si sviluppa su due diversi livelli che dalla strada pubblica consente l'accesso sia alla UU.II.UU. poste ai piani fuori terra – abitazioni –, sia ai locali ed alle UU.II.UU. poste al Piano Seminterrato - Box Auto –. Per le caratteristiche intrinseche di forma geometrica, di quota, si riferisce, che esso è funzionale al fabbricato che delimita e non può avere altra funzione che quella di servizio alle unità urbane del fabbricato.

Ribadendo la funzione di servizio al fabbricato di cui sono parte gli immobile n. 1 e n.2, in considerazione della imprescindibile funzionalità a tutte le UU.II.UU. asservite, a parere del sottoscritto CTU, esso non può essere oggetto di alienazione, invero dovrebbe essere dichiarato come area comune alle UU.II.UU. che da esso trovano accesso verso e per la via pubblica.

e tonalità; le pareti risultano rifinite con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura lavabile di tonalità arancio sfumato, mentre il soffitto è tinteggiato con tonalità bianca; le pareti del locale wc sono rivestite con mattonelle in ceramica; la rampa della scala di collegamento al piano superiore è rivestita in cotto. Si riscontra lo screpolamento della tinteggiatura sulle pareti contro terra dovuto probabilmente al fenomeno dell'umidità, i cui segni sono evidenti proprio nelle zone a contatto con il terreno. L'accesso avviene mediante serranda con avvolgibile in alluminio direttamente dalla corte esclusiva.

- Il piano rialzato, catastalmente indicato come piano terra, ha accesso esterno a mezzo di scala esterna posta sul prospetto Sud; è adibito a zona giorno ed è composto da ingresso – soggiorno, cucina, locale wc, da un disimpegno ed è arricchito da ampio balcone sul prospetto Ovest; è collegato al piano inferiore e superiore per mezzo di scala interna.
- Il piano primo, collegato al piano terra per mezzo di scala interna rivestita granito, è adibito a zona notte; risulta essere composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un corridoio-disimpegno ed è arricchito da ampio balcone sul prospetto Ovest. Da sottolineare vi sono i segni di umidità riscontrati nella stanza da letto orientata a Sud - Est.

Le rifiniture interne sono di buona qualità e manifattura, le pareti risultano rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate con pittura lavabile di tonalità diversa per singolo ambiente, mentre il soffitto è tinteggiato con tonalità bianca. I pavimenti sono in ceramica di monocottura, della stessa qualità e tonalità risulta lo zoccolino battiscopa; le pareti dei bagni sono rivestite, per un'altezza di 200 cm, con piastrelle di ceramica di monocottura, i sanitari sono di buona qualità; il rivestimento della cucina è costituito da una fascia di circa 80 cm di piastrelle di ceramica monocottura eseguita, a 90 cm dal pavimento, sulla parete che ospita l'arredo della cucina. Il portone d'ingresso è del tipo blindato, gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, gli infissi di balconi e finestre sono in alluminio simil-legno con doppio vetro camera, mentre il blocco esterno è del tipo a persiana in alluminio simil-legno. I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica di monocottura, dotati di tenda parasole. Si riscontra lo screpolamento della tinteggiatura sul soffitto del vano soggiorno; stesso fenomeno si riscontra alle pareti della stanza da letto orientata a Sud - Est.

L'appartamento in esame è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di raffrescamento, risulta, invero la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. Gli impianti di carico e scarico sono realizzati sottotraccia. Lo stabile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico eseguito sottotraccia;

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel contesto periurbano di Grisolia Scalo, Frazione del Comune di Grisolia (CS). Il comparto territoriale, sul Vigente P.R.G., è caratterizzato da Z.T.O. B2 di Completamento Residenziale (Scalo) con i.f. 1,50 mc/mq. Il contesto territoriale è tipico delle residenze immerse nella tranquillità del verde e della natura; Nella zona interessata si riscontrano immobili urbani adibiti prettamente a civili abitazioni; trattandosi della immediata periferia di Grisolia Scalo, a poca distanza (nell'ordine di qualche centinaia di metri) si riscontrano le attività commerciali, quali negozi di vario genere e bar, studi professionali, farmacie, ufficio postale ed attività complementari alla residenza. I grandi centri di distribuzione (Supermarket, arredamenti, ecc...) si trovano a poca distanza – tra i 5 e gli 8 Km –; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La rete viaria urbana è ben distribuita e permette agevolmente il collegamento con le realtà esterne al contesto analizzato.

Il sito di ubicazione dell'immobile pignorato dista:

- Da Grisolia Paese: circa 6,00 Km
- Da Santa Maria del Cedro (comune confinante direzione Nord): circa 1,50 Km – per il capoluogo – e circa 5,50 Km – rispetto alla Marina –.
- Da Diamante (comune confinante direzione Sud): circa 10,50 Km – per il centro – e circa 4,50 Km – rispetto alla nota frazione Cirella –.
- Dal mare: circa 3,0 Km;
- Dalla Strada Statale n. 18: circa 2,50 Km;
- Casello Autostradale di Falerna (direzione Sud): circa 105,00 Km;
- Casello Autostradale di Lago Negro (direzione Nord): circa 60,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Grisolia: circa 1,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Paola (CS): circa 55,00 Km;
- Aeroporto internazionale di Lamezia Terme: circa 125,00 Km;
- Porto Turistico di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Casa di cura Tricarico-Rosano (Belvedere M.mo): circa 15,00 Km
- Ospedale Civile di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Università pubblica di Cosenza: circa 75,00 Km;
- Terme Luigiane (Acquappesa): circa 40,00 Km

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile pignorato:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 83,68
Totale Superficie Cantina	mq 55,80
Totale Superficie Utile Balconi	mq 12,87
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 166,70

E nel dettaglio risultano come da prospetto che segue:

Piano	Ambiente	Superficie utile mq	Superficie Lorda mq	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale mq
T	ingresso -soggiorno	24,83	110,95	100%	110,95
T	cucina	12,08			
T	disimpegno	1,70			
T	wc	2,92			
1°	stanza	15,19			
1°	corridoio	5,17			
1°	wc	5,80			
1°	stanza	10,98			
1°	ripostiglio	5,01			
T	balconi	5,31			
1°	balconi	7,56	7,56	25%	1,89
S1	cantina 1	4,18	55,80	60%	33,48
S1	cantina 2	48,73			
S1-T	corte esclusiva	127,00	127,00	15%	19,05
Totale superficie convenzionale commerciale mq					166,70

Superficie convenzionale commerciale determinata secondo la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4
"Criteri per la valutazione patrimoniale"

Nella zona interessata si riscontrano immobili urbani adibiti prettamente a civili abitazioni completata da immobili adibiti ad attività commerciali, quali negozi di vario genere, bar, studi professionali, farmacie, ufficio postale ed attività complementari alla residenza. I grandi centri di distribuzione (Supermarket, arredamenti, ecc...) si trovano a poca distanza – tra i 10 e 13 Km –; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La rete viaria urbana è ben distribuita e permette agevolmente il collegamento con le realtà esterne al contesto analizzato.

Il sito di ubicazione dell'immobile pignorato dista:

- Da Grisolia Scalo: circa 6,00 Km
- Da Santa Maria del Cedro (comune confinante direzione Nord): circa 8,00 Km – per il capoluogo – e circa 11,00 Km – rispetto alla Marina –.
- Da Diamante (comune confinante direzione Sud): circa 15,00 Km – per il centro – e circa 10,00 Km – rispetto alla nota frazione Cirella –.
- Dal mare: circa 8,0 Km;
- Dalla Strada Statale n. 18: circa 8,00 Km;
- Casello Autostradale di Falerna (direzione Sud): circa 110,00 Km;
- Casello Autostradale di Lago Negro (direzione Nord): circa 66,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Grisolia: circa 6,50 Km;
- Stazione Ferroviaria di Paola (CS): circa 60,00 Km;
- Aeroporto internazionale di Lamezia Terme: circa 130,00 Km;
- Porto Turistico di Cetraro: circa 40,00 Km;
- Casa di cura Tricarico-Rosano (Belvedere M.mo): circa 20,00 Km
- Ospedale Civile di Cetraro: circa 40,00 Km;
- Università pubblica di Cosenza: circa 80,00 Km;
- Terme Luigiane (Acquappesa): circa 45,00 Km

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile pignorato:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 45,24
Totale Superficie corte esclusiva	mq 50,00
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 69,33

E nel dettaglio risultano come da prospetto che segue:

Piano	Ambiente	Superficie utile mq	Superficie Lorda mq	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale mq
T	locale principale	35,04	64,33	100%	64,33
T	servizi	1,78			
T	ripostiglio	8,42			
T	corte esclusiva	50,00	50,00	10%	5
Totale superficie convenzionale commerciale mq					69,33

Superficie convenzionale commerciale determinata secondo la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4
“Criteri per la valutazione patrimoniale”

seminterrato del corpo edilizio “Edificio B”; Si articola su due livelli collegati da scala interna, la cui distribuzione interna è la seguente:

- Il Piano Seminterrato è costituito da due locali comunicanti adibiti uno a tavernetta e l'altro a deposito-posto auto; ha accesso diretto dalla corte esclusiva per mezzo di serranda in alluminio, ed è collegato all'abitazione soprastante per mezzo di scala interna comune a tutte le U.I.U.; il piano di calpestio è rifinito con pavimento in mattonelle di ceramica con zoccolino battiscopa della stessa qualità e tonalità; le pareti ed il soffitto risultano rifinite con intonaco civile liscio tinteggiate con pittura lavabile di tonalità bianca, la parete della tavernetta è rivestita con mattonelle in ceramica; La rampa della scala di collegamento al piano superiore – comune a tutte i sub – risulta non rifinita. L'accesso avviene mediante serranda con avvolgibile in alluminio direttamente dalla corte comune.
- Il piano rialzato, catastalmente indicato come piano primo, ha accesso esterno dalla scala comune posta sul prospetto Est; a questo livello è posizionato l'appartamento in cui sono state ricavate la zona giorno e la zona notte razionalmente separate da vano disimpegno; è un alloggio composto da cinque vani principali, due disimpegni, due WC ed un ripostiglio, nel dettaglio è costituito da un ampio ingresso – soggiorno, da una cucina-pranzo, da tre camere di cui una attrezzata a camera da letto matrimoniale, da due ampi bagni collocati distintamente nella zona giorno e nella zona notte, da un ripostiglio e da due corridoi-disimpegni per i vari ambienti componenti l'alloggio; l'appartamento è arricchito da un ampio balcone coperto sulla facciata Ovest e da un portico in c.a. posto sulla facciata Sud comunicante con il vano cucina-pranzo. Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco spugnato di colore bianco, mentre tutti gli infissi esterni sono in alluminio laccato simil – legno, il balcone ed il portico sono protetti da ringhiere in metallo zincato a bacchettatura verticale. Le rifiniture interne sono di ottima qualità e manifattura, le pareti ed il soffitto risultano rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura lavabile di tonalità neutra. I pavimenti sono in ceramica di monocottura, della stessa qualità e tonalità risulta lo zoccolino battiscopa; le pareti dei bagni sono rivestite, per un'altezza di 2 cm, con piastrelle di ceramica di monocottura arricchita da una fascia grecate nella parte di massima altezza; il rivestimento della cucina è costituito da una fascia di circa 80 cm di piastrelle di ceramica monocottura eseguita, a 90 cm dal pavimento, sulla parete che ospita l'arredo della cucina. Il portone d'ingresso e del tipo blindato, gli infissi interni sono del tipo in legno, gli infissi di balconi e finestre sono in alluminio laccato simil-legno con doppio vetro camera, il blocco esterno è del tipo a persiana in alluminio laccato simil-legno. Il balcone è pavimentato con mattonelle di clinker ed è coperto dall'aggetto del balcone soprastante; il portico è pavimentato con mattonelle di clinker; i pezzi sanitari dei bagni sono di buona qualità. Gli ambienti della zona notte (il wc, il ripostiglio e le due stanze) sono prive di porte interne. Si evidenziano le ottime caratteristiche degli ambienti della zona giorno, in particolare il bagno dislocato nella zona giorno, risulta essere molto ampio, tipico delle abitazioni di livello superiore alla media, in esso si riscontrano oltre ai pezzi classici – wc, bidet, lavabo - contemporaneamente un comodo piatto doccia ed una comoda vasca da bagno; la notevole dimensione e la ottima qualità delle rifiniture della cucina sala da pranzo e la comoda posizione del soggiorno ingresso. L'appartamento in esame è dotato di impianto di riscaldamento autonomo costituito da elementi radianti in alluminio alimentato da caldaia a gas. Nel bagno della zona notte è stato riscontrato uno scaldino elettrico. L'immobile è dotato di impianto elettrico eseguito sottotraccia; Gli impianti di carico e scarico sono realizzati sottotraccia. Lo stabile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico eseguito sottotraccia;

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel contesto periurbano di Grisolia Scalo, Frazione del Comune di Grisolia (CS). Il comparto territoriale, sul Vigente P.R.G., è caratterizzato da Z.T.O. B2 di Completamento Residenziale (Scalo) con i.f. 1,50 mc/mq. Il contesto territoriale è tipico delle residenze immerse nella tranquillità del verde e della natura; Nella zona interessata si riscontrano immobili urbani adibiti prettamente a civili abitazioni; trattandosi della immediata periferia di Grisolia Scalo, a poca distanza (nell'ordine di qualche centinaia di metri) si riscontrano le attività commerciali, quali negozi di vario genere e bar, studi professionali, farmacie, ufficio postale ed attività complementari alla residenza. I grandi centri di distribuzione (Supermarket, arredamenti, ecc...) si trovano a poca distanza – tra i 5 e gli 8 Km –; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La rete viaria urbana è ben distribuita e permette agevolmente il collegamento con le realtà esterne al contesto analizzato.

Il sito di ubicazione dell'immobile pignorato dista:

- Da Grisolia Paese: circa 6,00 Km
- Da Santa Maria del Cedro (comune confinante direzione Nord): circa 1,50 Km – per il capoluogo – e circa 5,50 Km – rispetto alla Marina –.
- Da Diamante (comune confinante direzione Sud): circa 10,50 Km – per il centro – e circa 4,50 Km – rispetto alla nota frazione Cirella –.
- Dal mare: circa 3,0 Km;
- Dalla Strada Statale n. 18: circa 2,50 Km;
- Casello Autostradale di Falerna (direzione Sud): circa 105,00 Km;
- Casello Autostradale di Lago Negro (direzione Nord): circa 60,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Grisolia: circa 1,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Paola (CS): circa 55,00 Km;
- Aeroporto internazionale di Lamezia Terme: circa 125,00 Km;
- Porto Turistico di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Casa di cura Tricarico-Rosano (Belvedere M.mo): circa 15,00 Km
- Ospedale Civile di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Università pubblica di Cosenza: circa 75,00 Km;
- Terme Luigiane (Acquappesa): circa 40,00 Km

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile pignorato:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 143,84
Totale Superficie Cantina – Deposito – Posto Auto	mq 74,76
Totale Superficie Utile Balconi + Portico	mq 45,12
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 236,43

E nel dettaglio risultano come da prospetto che segue:

Piano	Ambiente	Superficie utile mq	Superficie Lorda mq	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale mq
1°	ingresso -soggiorno	30,56	168,49	100%	168,49
1°	cucina	33,88			
1°	stanza	13,62			
1°	stanza	16,97			
1°	stanza	14,94			
1°	corridoio	7,36			
1°	wc	15,59			
1°	wc	5,25			
1°	ripostiglio	5,67			
1°	balconi	14,32	14,32	25%	3,58
1°	portico	30,80	30,80	35%	10,78

S1	Cantina	25,97	89,30	60%	53,58
S1	Deposito/posto auto	48,79			
Totale superficie convenzionale commerciale mq					236,43

Superficie convenzionale commerciale determinata secondo la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4 “Criteri per la valutazione patrimoniale”.

Descrizione immobile N. 7

Il bene pignorato, originariamente rappresentato da un terreno edificabile – foglio di mappa n. 17, particella n. 1462, già originaria particella terreni n. 1102 – allo stato è un appartamento sito in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Caprio snc identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1666 sub 2	-----	F3 / € -----	S1- 2°	Via Caprio snc

intestato a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1.

L’immobile come sopra identificato confina per tutti i lati con la corte comune identificata con il sub 4 il piano primo, mentre il piano seminterrato per tre lati con la corte comune ed un lato con vano scala (sub 3) ed U.I.U. sub 1, a sua volta la corte comune confina ad Ovest con terreno p.lla 1106, a Nord con particella n. 1461 (strada d’accesso) e con corte del fabbricato p.lla n. 1459, ad Est con terreno p.lla n. 1103 ed a Sud con terreno identificato con le particelle n. 1668 e n. 1667.

Il bene pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione disposto su due livelli, piano seminterrato e secondo collegati da scala comune, facente parte del fabbricato di recente costruzione, anzi, tutt’ora parte in costruzione edificato su due livelli fuori terra ed uno entro terra; La sua costruzione è avvenuta, su terreno identificato dalla particella n. 1102 del foglio di mappa n. 17, in seguito a Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 16.05.2007 al quale è seguito Permesso di Costruire in Variante n. 15, rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 21.08.2009, che con riguardo al fabbricato in esame, richiamato come “Edificio B”, ha autorizzato la diversa distribuzione interna, la diminuzione del numero delle unità abitative e di conseguenza l’aumento della dimensione delle due abitazioni autorizzate con P. di C. 13/07, con lo stesso titolo in variante è stata autorizzata la diversa sistemazione esterna rispetto a quanto autorizzato con il P. di C. 17/2007, precisando che il fabbricato de quo è quello indicato come “Edificio B” nelle anzidette autorizzazioni edilizie.

La struttura portante è del tipo a “telai di calcestruzzo armato” (cd C.A.), i solai di piano sono del tipo in latero-cemento; La copertura è del tipo a tre falde inclinate sfalsate con struttura in latero-cemento e soprastante manto di tegole di colore rosso antichizzato. Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco spugnato di colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio simil-legno e serranda in alluminio per la porzione ultimata del piano seminterrato. Il vano scala comune, con apertura dal piano rialzato (catastalmente piano primo) dal quale si accede ai due appartamenti, si presenta allo stato rustico; Lo spazio circostante il fabbricato, adibito a corte comune, è pavimentato in battuto di cemento delimitato da muretti in cls e soprastante rete metallica e cancello d’ingresso in metallo posizionato sul confine Nord della stradina d’accesso al complesso immobiliare.

L’U.I.U. oggetto di pignoramento immobiliare è costituita da un appartamento inquadrato nella categoria “Abitazione di tipo Civile”; E’ inserita in un complesso immobiliare residenziale composto da due distinti corpi di fabbrica – Edificio “A” ed Edificio “B” – in cui si riscontrano due alloggi per edificio. L’intero complesso immobiliare è delimitato da recinzione eseguita con muretto di

cls e soprastante rete metallica. L'accesso al bene pignorato avviene per mezzo di una porzione di terreno destinata a strada comune ai due corpi di fabbrica, per tale funzione costituita ed identificata dalla particella n. 1461, che collega il complesso immobiliare (edificio "A", edificio "B" e terreni) alla via pubblica; la stradina comune d'accesso è pavimentata in battuto di cemento ed è dotata di cancello pedonale e carrabile in metallo. Nello specifico il bene oggetto di pignoramento è l'appartamento ubicato al piano primo (catastalmente e sul progetto indicato come piano secondo) e parte del piano seminterrato del corpo edilizio "Edificio B"; Si articola su due livelli collegati da scala interna, la cui distribuzione interna è la seguente:

- Il Piano Seminterrato è costituito da due locali, internamente allo stato rustico, sono presenti le sole murature perimetrali, alcuni tramezzi divisorii; è privo di pavimentazione, di intonaco alle pareti ed al soffitto, di infissi interni ed esterni, e privo altresì di tutti gli impianti tecnologici; è collegato all'abitazione soprastante per mezzo di scala interna comune a tutte le U.I.U.; La scala di collegamento al piano superiore – comune a tutte i sub – risulta non rifinita. L'accesso avviene mediante aperture, allo stato senza infissi, direttamente dalla corte comune.
- Il piano primo, catastalmente indicato come piano secondo, ha accesso esterno dalla scala comune posta sul prospetto Est; a questo livello è posizionato l'appartamento in cui sono state ricavate la zona giorno e la zona notte razionalmente separate da vano disimpegno; è un alloggio composto da cinque vani principali, due disimpegni, due WC ed un ripostiglio, nel dettaglio è costituito da un ampio ingresso – soggiorno, da una cucina-pranzo, da tre camere di cui una attrezzata a camera da letto matrimoniale ed una a camera singola, da due ampi bagni collocati distintamente nella zona giorno e nella zona notte, da un ripostiglio e da due corridoi-disimpegni per i vari ambienti componenti l'alloggio; l'appartamento è arricchito da un ampio balcone coperto sulla facciata Ovest e da un portico in legno posto sulla facciata Sud comunicante con il vano cucina-pranzo. Le rifiniture esterne sono realizzate con intonaco spugnato di colore bianco, mentre tutti gli infissi esterni sono in alluminio laccato simil – legno, il balcone ed il portico sono protetti da ringhiere in metallo zincato a bacchettatura verticale. Le rifiniture interne sono di ottima qualità e manifattura, le pareti ed il soffitto risultano rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura lavabile di tonalità neutra ornati da cornice e rosoni a rilievo di colore dorati. I pavimenti sono in ceramica di monocottura, della stessa qualità e tonalità risulta lo zoccolino battiscopa; le pareti dei bagni sono rivestite, per un'altezza di 2 cm, con piastrelle di ceramica di monocottura arricchita da una fascia grecate nella parte di massima altezza; il rivestimento della cucina è costituito da una fascia di circa 80 cm di piastrelle di ceramica monocottura eseguita, a 90 cm dal pavimento, sulla parete che ospita l'arredo della cucina. Il portone d'ingresso e del tipo blindato, gli infissi interni sono del tipo in legno, gli infissi di balconi e finestre sono in alluminio laccato simil-legno con doppio vetro camera, il blocco esterno è del tipo a persiana in alluminio laccato simil-legno. Il balcone è pavimentato con mattonelle di clinker; il portico è pavimentato con mattonelle di clinker; i pezzi sanitari dei bagni sono di buona qualità. Si evidenziano le ottime caratteristiche degli ambienti della zona giorno, in particolare il bagno dislocato nella zona giorno, risulta essere molto ampio, tipico delle abitazioni di livello superiore alla media, in esso si riscontrano oltre ai pezzi classici – wc, bidet, lavabo - contemporaneamente un comodo piatto doccia ed una comoda vasca da bagno; la notevole dimensione e la ottima qualità delle rifiniture della cucina sala da pranzo e la comoda posizione del soggiorno ingresso. L'appartamento in esame è privo di impianto di riscaldamento, ma è predisposto per la posa di elementi radianti a parete da alimentare con caldaia a gas autonoma. L'intero appartamento è sprovvisto di lampadari. L'immobile è dotato di impianto elettrico eseguito sottotraccia; Gli impianti di carico e scarico sono realizzati sottotraccia. Lo stabile risulta allacciato alla rete idrica e fognaria. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico eseguito sottotraccia;

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel contesto periurbano di Grisolia Scalo, Frazione del Comune di Grisolia (CS). Il comparto territoriale, sul Vigente P.R.G., è caratterizzato da Z.T.O. B2 di Completamento Residenziale (Scalo) con i.f. 1,50 mc/mq. Il contesto territoriale è tipico delle residenze immerse nella tranquillità del verde e della natura; Nella zona interessata si riscontrano immobili urbani adibiti prettamente a civili abitazioni; trattandosi della immediata periferia di Grisolia Scalo, a poca distanza (nell'ordine di qualche centinaia di metri) si riscontrano le attività commerciali, quali negozi di vario genere e bar, studi professionali, farmacie, ufficio postale ed attività complementari alla residenza. I grandi centri di distribuzione (Supermarket, arredamenti, ecc...) si trovano a poca distanza – tra i 5 e gli 8 Km –; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La rete viaria urbana è ben distribuita e permette agevolmente il collegamento con le realtà esterne al contesto analizzato.

Il sito di ubicazione dell'immobile pignorato dista:

- Da Grisolia Paese: circa 6,00 Km
- Da Santa Maria del Cedro (comune confinante direzione Nord): circa 1,50 Km – per il capoluogo – e circa 5,50 Km – rispetto alla Marina –.
- Da Diamante (comune confinante direzione Sud): circa 10,50 Km – per il centro – e circa 4,50 Km – rispetto alla nota frazione Cirella –.
- Dal mare: circa 3,0 Km;
- Dalla Strada Statale n. 18: circa 2,50 Km;
- Casello Autostradale di Falerna (direzione Sud): circa 105,00 Km;
- Casello Autostradale di Lago Negro (direzione Nord): circa 60,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Grisolia: circa 1,00 Km;
- Stazione Ferroviaria di Paola (CS): circa 55,00 Km;
- Aeroporto internazionale di Lamezia Terme: circa 125,00 Km;
- Porto Turistico di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Casa di cura Tricarico-Rosano (Belvedere M.mo): circa 15,00 Km
- Ospedale Civile di Cetraro: circa 34,00 Km;
- Università pubblica di Cosenza: circa 75,00 Km;
- Terme Luigiane (Acquappesa): circa 40,00 Km

Di seguito si riportano i dati metrici dell'immobile pignorato:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 139,24
Totale Superficie Cantina + Tavernetta	non rilevabile
Totale Superficie Utile Balconi + Portico	mq 48,51
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 217,03

E nel dettaglio risultano come da prospetto che segue:

Piano	destinazione	Superficie utile mq	Superficie Lorda mq	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale mq
2°	ingresso -soggiorno	28,50	165,75	100%	165,75
2°	cucina	31,59			
2°	stanza	14,34			
2°	stanza	18,06			
2°	stanza	13,60			
2°	corridoio	7,67			
2°	wc	15,34			
2°	wc	5,36			
2°	ripostiglio	4,78			
2°	balconi	15,05	15,05	25%	3,76

2°	terrazzo coperto	33,46	33,46	35%	11,71
S1	in corso di costr.		99,45	36%	35,80
Totale superficie convenzionale commerciale mq					217,03

Superficie convenzionale commerciale determinata secondo la Norma UNI 10750/ 2005, punto 4.4
"Criteri per la valutazione patrimoniale"

Descrizione Immobile N. 8

Il bene pignorato è rappresentato dal vano scala comune ai subalterni del fabbricato identificato con la particella n. 1666 (ex particella terreni n. 1462, già originaria particella terreni n. 1102), sito in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Caprio; risulta essere identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1666 sub 3	----	B.C.N.C. – Vano Scala	TS1 – 1° - 2°	Via Caprio snc

Detto bene non riporta alcuna intestazione in quanto per funzionalità e natura giuridica i diritti pro quota su di esso scaturiscono dalle titolarità dei beni esclusivi cui è funzionale.

Pertanto, in considerazione della natura giuridica e della imprescindibile funzionalità a tutte le UU.II.UU. asservite, esso non può essere in alcun modo alienato e/o trasferito direttamente, può, invero, essere negoziato pro quota indirettamente con il trasferimento delle UU.II.UU. negoziabili giuridicamente.

Per mera operazione descrittiva si riferisce che detto bene si trova allo stato rustico.

Descrizione Immobile N. 9

Il bene pignorato è rappresentato dalla corte comune a tutti subalterni del fabbricato identificato con la particella n. 1666 (ex particella terreni n. 1462, già originaria particella terreni n. 1102), sito in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Caprio; risulta essere identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1666 sub 4	----	B.C.N.C. – Corte Comune	S1 – 1°	Via Caprio snc

Detto bene non riporta alcuna intestazione in quanto per funzionalità e natura giuridica i diritti pro quota su di esso scaturiscono dalle titolarità dei beni esclusivi cui è funzionale.

Pertanto, in considerazione della natura giuridica e della imprescindibile funzionalità a tutte le UU.II.UU. asservite, esso non può essere in alcun modo alienato e/o trasferito direttamente, può, invero, essere negoziato pro quota indirettamente con il trasferimento delle UU.II.UU. negoziabili giuridicamente.

Descrizione Immobile N. 10

Esso deriva dalla particella n. 1462, già particella n. 1102, del foglio di mappa n. 17.

Il bene pignorato è costituito da un terreno pianeggiante piantumato con essenze arboree da frutto (ulivi e peschi) tipiche della macchia mediterranea; esso costituisce porzione residuale della recente costruzione del complesso residenziale composto dai fabbricati identificati con le particelle n. 1459, 1460 e 1666, tutti edificati sulla originaria particella n. 1102; di fatti l'accesso avviene mediante gli spazi comuni del complesso residenziali, ovvero attraversando la particella n. 1461 e la corte comune, sub 4 del fabbricato p.lla n. 1666.

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia ricade per la maggior consistenza in una Z.T.O. "F" *zone destinate ad area pubbliche* e, per minor consistenza, in una Z.T.O. "B2" *di completamento*; dalla lettura degli atti tecnici allegati ai Permessi di Costruire n. 13/2007 e Permesso di Costruire in Variante n. 15/2009, si evince che la potenzialità edificatoria sviluppata dalla Z.T.O. "B2" è stata tutta asservita alla costruzione del complesso residenziale composto dai fabbricati identificati con le particelle n. 1459, 1460 e 1666, tutti edificati sulla originaria particella n. 1102

Per quel che concerne i servizi presenti in zona e la posizione rispetto al centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno, si omette la descrizione poiché la posizione geografica è identica agli immobili n. 4, n. 6 e n. 7, intendendola a questo punto, integralmente richiamata e trascritta.

Quesito 3

Conformità dei dati riportati nel pignoramento

In riferimento alla conformità dei dati descrittivi dei beni riportati negli atti di pignoramento si riferisce che:

1. Risultano corretti quelli indicati, nella descrizione in risposta al Quesito 2, come Immobile N.1, Immobile N. 2, come Immobile N.3, Immobile N. 4 e come Immobile N.5, ovvero:
N.C.E.U.

Immobile	Fg di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita	Piano / Ubicazione
N. 1	17	1396 sub 3	Vani 5,0	A3 cl. 2 [^] / € 258,23	P. 1° / Via Cipollina sn
N. 2	17	1396 sub 6	mq 37,00	C6 cl. 2 [^] / € 95,54	P. S1 / Via Cipollina snc
N. 3	17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana	Via Cipollina snc
N. 4	17	1459 sub 1	Vani 7,5	A7 cl. 1 [^] / € 522,91	P. S1-1°-2° / Via Caprio sn
N. 5	45	27 sub 7	mq 46,00	C1 cl. 1 [^] / € 677,07	P. S1 / Via Lucido sn

I confini non sono stati indicati nell'atto di pignoramento.

2. Non risultano conformi, allo stato attuale, con quanto indicato nell'atto di pignoramento i dati descrittivi dei beni indicati, nella descrizione in risposta al Quesito 2, come Immobile N.6, Immobile N. 7, Immobile N.8, Immobile N. 9, Immobile N.10 e Immobile N. 11. L'atto di pignoramento immobiliare del 30.04.2014 fa riferimento ad un terreno di mq 1.169,00 sito in agro del Comune di Grisolia alla Via Caprio SNC, indicato ed identificato con la particella n. 1462 del foglio di mappa n. 17; Alla data del sopralluogo (31.08.2015) sul terreno pignorato sono stati riscontrati un terreno di mq 485,00 totali e degli immobili urbani costruiti in seguito al Permesso di Costruire n. 13/2007 e Permesso di Costruire in Variante n. 15/2009 che hanno autorizzato la costruzione, tra l'altro, del fabbricati per civili abitazioni indicato negli atti progettuali ed autorizzativi come "Edificio

B”); pertanto si riportano di seguito i dati descrittivi degli immobili visionati e rilevati:

- VECCHI DATI CATASTALI DEL TERRENO CORRETTAMENTE PIGNORATO:

CATASTO TERRENI

N°	Foglio di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	Ubicazione
1	17	1462	mq 1.169	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio

- NUOVI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE:

CATASTO FABRICATI

N°	Foglio di Mappa	Particella	consistenza	Qualità e Classe	Ubicazione
6	17	1666 sub 1 (ex p.lla 1462)	7 vani	A/2 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
7	17	1666 sub 2 (ex p.lla 1462)	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc
8	17	1666 sub 3 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Vano Scala Comune	Via Caprio snc
9	17	1666 sub 4 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Corte Comune ai Subb 1 e 2	Via Caprio snc

Generate con **Tipo Mappale** (inserimento in mappa) del 08/06/2015 n. 113393.1/2015 in atti dal 08/06/2015 (protocollo n. CS0113393) presentato il 05/06/2015 al quale è seguita – Denuncia di Nuova Costruzione – **COSTITUZIONE** del 26/06/2015 n. 1547.1/2015 in atti dal 26/06/2015 (protocollo n. CS0126369).

CATASTO TERRENI

N°	Foglio di Mappa	Particella	Superficie	Qualità e Classe	Ubicazione
10	17	1667 (ex 1462)	mq 242	Pascolo cl 1 [^]	Loc. Caprio
11	17	1668 (ex 1462)	mq 243	Pascolo cl 1 [^]	Loc. Caprio

Generate con **FRAZIONAMENTO** del 08/06/2015 n. 113393.1/2015 in atti dal 08/06/2015 (protocollo n. CS0113393) presentato il 05/06/2015;

I confini non sono stati indicati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili oggetto della presente relazione.

Quesito 4

E' necessario effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei seguenti immobili:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
4	17	1459 sub 1	vani 7,5	A/7 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
6	17	1666 sub 1 (ex p.lla 1462)	7 vani	A/2 cl. 1 [^]	Via Caprio snc
7	17	1666 sub 2 (ex p.lla 1462)	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc

Considerato che è stata depositata, in data 19.10.2015, Istanza per la riduzione del pignoramento, e che il Sig. G.O.T. ha rinviato la valutazione dell'istanza al deposito della CTU, non si è proceduto ad effettuare le variazioni catastali in quanto, allo stato, non si conosce se gli immobili che necessitano di aggiornamento catastale possano essere esclusi dalla procedura esecutiva, impegnandosi ove gli stessi rimanessero inseriti nella procedura, a presentarle presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ed integrare la presente CTU con le planimetrie aggiornate.

Quesito 5

Gli immobili pignorati ed ubicati alla Via Cipollina, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 3	Vani 5,0	A/3 cl. 2 ^a	Via Cipollina snc
2	17	1396 sub 6	mq 37,00	C/6 cl. 2 ^a	Via Cipollina snc
3	17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana	Via Cipollina snc

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia (CS) ricadono in zona territoriale "B2" di completamento residenziale (Grisolia Scalo) giusta attestazione urbanistica rilasciata dall'U.T. del Comune di Grisolia in data 20.08.2015;;

L'immobile pignorato ed ubicato alla Via Lucido, ovvero

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
5	45	27 sub 7	mq 46,00	C/1 cl. 1 ^a	Via Lucido

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia (CS) ricadono in zona territoriale "B4" di completamento residenziale (Grisolia Capoluogo) giusta attestazione urbanistica rilasciata dall'U.T. del Comune di Grisolia in data 20.08.2015;;

Gli immobili, Urbani, pignorati ed ubicati alla Via Caprio, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
4	17	1459 sub 1	vani 7,5	A/7 cl. 1 ^a	Via Caprio snc
6	17	1666 sub 1 (ex p.lla 1462)	7 vani	A/2 cl. 1 ^a	Via Caprio snc
7	17	1666 sub 2 (ex p.lla 1462)	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc
8	17	1666 sub 3 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Vano Scala Comune	Via Caprio snc
9	17	1666 sub 4 (ex p.lla 1462)	-----	BCNC – Corte Comune ai Subb 1 e 2	Via Caprio snc

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia (CS) ricadono in zona territoriale "B2" di completamento residenziale (Grisolia Scalo), giusta attestazione urbanistica rilasciata dall'U.T. del Comune di Grisolia in data 20.08.2015;

I terreni ubicati alla Via Caprio, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
10	17	1667 (ex 1462)	mq 242	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio
11	17	1668 (ex 1462)	mq 243	Pascolo cl 1 [^]	Via Caprio

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia (CS) ricadono, per la maggior parte in zona territoriale “F” Zone destinate ad aree pubbliche, ed in piccola parte in zona “B2” di completamento residenziale (Grisolia Scalo), così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’U.T. del Comune di Grisolia in data 20.08.2015 Prot. n. 3626;

Quesito 6

Gli immobili pignorati, ubicati alla Via Cipollina, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 3	Vani 5,0	A/3 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
2	17	1396 sub 6	mq 37,00	C/6 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc
3	17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana	Via Cipollina snc

Sono stati edificati in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 17 rilasciata dal Direttore Generale del Comune di Grisolia in data 17/07/2002;
- Permesso di Costruire in Variante n. 04, rilasciato dal Direttore Generale del Comune di Grisolia in data 19.03.2004;
- Permesso di Costruire in Variante n. 10 rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 05.05.2006;

specificando che il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto del pignoramento è quello indicato come “Edificio B” nelle predette autorizzazioni edilizie.

Per detti immobili:

- Non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità.
- Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie in sanatoria;
- Non sono state presentate istanze di sanatoria edilizia e/o di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003;
- Non sono stati rinvenuti verbali relativi ad abusi edilizi.

Essi risultano conformi ai progetti ed ai titoli edilizi approvati, ad eccezione **dell’Immobile n. 2 – fg. 17, p.lla 1396 sub 6** – la cui disposizione interna è quindi la sua consistenza è aumentata da mq 22,68 da progetto a mq 36,65 attuali. Per tale difformità non è applicabile il combinato disposto degli artt. 46, co. 5 del DPR 380/01 e 40, co. 6 della Legge 47/85, in quanto quest’ultimo articolo, proprio al comma 6 testualmente recita “Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge” (17 marzo 1985). Dopo tale data cessa la possibilità di chiedere la sanatoria; pertanto, l’opera conserva il suo carattere abusivo e nei suoi confronti trova applicazione il sistema sanzionatorio del capo I della legge. Si specifica che la rilevata

difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 Legge 47/85), versando una somma pari a € 516,00 a titolo di sanzione all'atto di presentazione della S.C.I.A. in sanatoria.

L'immobile pignorato, ubicato alla Via Lucido, ovvero

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
5	45	27 sub 7	mq 46,00	C/1 cl. 1 [^]	Via Lucido

Risulta essere stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, così come si evince dall'Attestazione Urbanistica rilasciata dall'U.T. del Comune di Grisolia in data 20.08.2015; agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 06, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 25.07.2008 relativo al Cambio di Destinazione d'Uso da Magazzino a Negozio;
- Certificato di Agibilità n. 06 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 28.07.2008;

Detto immobile:

- Risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati;
- Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie in sanatoria;
- Non sono state presentate istanze di sanatoria edilizia e/o di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003;
- Non sono stati rinvenuti verbali relativi ad abusi edilizi

L'immobile pignorato, ubicato alla Via Caprio, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
4	17	1459 sub 1	vani 7,5	A/7 cl. 1 [^]	Via Caprio snc

è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 16.05.2007;
- Permesso di Costruire in Variante n. 15, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 21.08.2009, che con riguardo al fabbricato in esame, autorizza la diversa sistemazione esterna rispetto a quanto autorizzato con il P. di C. 17/2007, che il fabbricato de quo è quello indicato come “Edificio A” nelle anzidette autorizzazioni edilizie.

specificando che il fabbricato de quo è quello indicato come “Edificio A” nelle anzidette autorizzazioni edilizie.

Per detto immobile:

- Non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità;
- Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie in sanatoria;
- Non sono state presentate istanze di sanatoria edilizia e/o di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003;
- Non sono stati rinvenuti verbali relativi ad abusi edilizi

Sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto ai progetti ed ai titoli edilizi approvati, individuate al piano Seminterrato ed al Piano Rialzato (catastalmente e da progetto individuato come Piano Primo) che in dettaglio si trascrivono:

- Al piano rialzato sono state individuate difformità:
 - esterne: la scala d'accesso esterna, posta sulla parete Sud del fabbricato, è stata realizzata con forma diversa da quella autorizzata; da progetto è una mensola in c.a. con pianerottolo d'arrivo semicircolare con tre scalini, invero è stata realizzata con pianerottolo d'arrivo di forma rettangolare e cinque scalini; detta difformità non ha prodotto nuovo volume né superficie
- Al piano seminterrato sono state individuate difformità:
 - interne, ovvero non è stata realizzata la divisione interna, ed è quindi stato ricavato un unico vano adibito a deposito-box auto; nello spazio sottoscala esterna è stato ricavato un locale adibito a wc; dette difformità per destinazioni e tipologia non hanno prodotto nuovi volumi né superfici;

Per tale difformità non è applicabile il combinato disposto degli artt. 46, co. 5 del DPR 380/01 e 40, co. 6 della Legge 47/85, in quanto quest'ultimo articolo, proprio al comma 6 testualmente recita *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”* (17 marzo 1985). Dopo tale data cessa la possibilità di chiedere la sanatoria; pertanto, l'opera conserva il suo carattere abusivo e nei suoi confronti trova applicazione il sistema sanzionatorio del capo I della legge.

Si specifica che la rilevata difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 Legge 47/85), versando una somma pari a € 516,00 a titolo di sanzione all'atto di presentazione della S.C.I.A. in sanatoria.

L'immobile pignorato, ubicato alla Via Caprio, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
6	17	1666 sub 1	vani 7,0	A/2 cl. 1 ^a	Via Caprio snc

è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 16.05.2007;
- Permesso di Costruire in Variante n. 15, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 21.08.2009 che, con riguardo al fabbricato in esame, ha autorizzato la diversa distribuzione interna, la diminuzione del numero delle unità abitative e di conseguenza l'aumento della dimensione delle due abitazioni e pertinenze, con lo stesso titolo in variante è stata autorizzata la diversa sistemazione esterna rispetto a quanto autorizzato con il P. di C. 17/2007, precisando che il fabbricato de quo è quello indicato come “Edificio B” nelle anzidette autorizzazioni edilizie.

Per detto immobile:

- Non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità;
- Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie in sanatoria;
- Non sono state presentate istanze di sanatoria edilizia e/o di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003;
- Non sono stati rinvenuti verbali relativi ad abusi edilizi

Sono state riscontrate delle difformità rispetto ai progetti ed ai titoli edilizi approvati, individuate al piano Seminterrato ed al Piano Rialzato (catastralmente e da progetto individuato come Piano Primo) che in dettaglio si trascrivono:

- Al piano rialzato sono state individuate difformità:

- interne: il P. di C. n. 15/2009 ha autorizzato la realizzazione di due unità abitative, lo stato di fatto rilevato testimonia che è stata realizzata una sola unità abitativa;
- esterne: sui prospetti Ovest e Sud, erano previsti de pensiline ricoperte con tegole, invero sono stati ricavati dei balconi;
- Al piano seminterrato sono state individuate difformità:
 - Interne: l'ingresso del vano scala comune era previsto, da progetto approvato, dal piano seminterrato con apertura sul prospetto Ovest ed atrio di collegamento alle rampe per i piani superiori, nella stato di fatto, l'accesso al vano scala comune è stato ricavato sul prospetto Est ad al livello del piano rialzato; per effetto di questa nuova disposizione, l'atrio del vano scala è stato accorpato alla consistenza del locale cantina di pertinenza dell'unità abitativa in esame; altresì, da progetto, al piano seminterrato, erano previste quattro locali garage e tre locali cantine, la consistenza attuale rivela due solo pertinenze adibite a deposito – cantina - posto auto.
 - Esterne: il patio che da progetto proteggeva il portone d'ingresso dell'atrio e del vano scala comune è stato chiuso ricavandone uno spazio interno di circa 2,00 mq accorpato alla pertinenza de qua, contigua a detto spazio non è stata realizzata una piccola porzione di garage, i volumi realizzati con quelli non realizzati si compensano; sul prospetto Ovest in luogo del portone d'ingresso al vano scala comune è stata realizzata una finestra.

Le difformità sopra descritte per destinazioni e tipologia non hanno prodotto nuovi volumi ne superfici;

Per tali difformità non è applicabile il combinato disposto degli artt. 46, co. 5 del DPR 380/01 e 40, co. 6 della Legge 47/85, in quanto quest'ultimo articolo, proprio al comma 6 testualmente recita *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”* (17 marzo 1985). Dopo tale data cessa la possibilità di chiedere la sanatoria; pertanto, l'opera conserva il suo carattere abusivo e nei suoi confronti trova applicazione il sistema sanzionatorio del capo I della legge.

Si specifica che la rilevata difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 Legge 47/85), versando una somma, a titolo di sanzione, pari a € 516,00 all'atto di presentazione della S.C.I.A. in sanatoria.

L'immobile pignorato, ubicato alla Via Caprio, ovvero:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
7	17	1666 sub 2	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc

è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 16.05.2007;
- Permesso di Costruire in Variante n. 15, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Grisolia in data 21.08.2009 che, con riguardo al fabbricato in esame, ha autorizzato la diversa distribuzione interna, la diminuzione del numero delle unità abitative e di conseguenza l'aumento della dimensione delle due abitazioni e pertinenze, con lo stesso titolo in variante è stata autorizzata la diversa sistemazione esterna rispetto a quanto autorizzato con il P. di C. 17/2007, precisando che il fabbricato de quo è quello indicato come “Edificio B” nelle anzidette autorizzazioni edilizie.

Per detto immobile:

- Non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità;

- Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie in sanatoria;
- Non sono state presentate istanze di sanatoria edilizia e/o di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003;
- Non sono stati rinvenuti verbali relativi ad abusi edilizi

Poiché il piano Seminterrato è allo stato rustico, le difformità riscontrate rispetto ai progetti ed ai titoli edilizi approvati, sono individuate al solo Piano Secondo che in dettaglio si trascrivono:

- o interne: il P. di C. n. 15/2009 ha autorizzato la realizzazione di due unità abitative, lo stato di fatto rilevato testimonia che è stata realizzata una sola unità abitativa;
- o esterne: sul prospetto Ovest era prevista una pensilina ricoperte con tegole, invero è stato ricavato un balcone; sul prospetto Sud è stata autorizzata la costruzione di un terrazzo, allo stato attuale detto terrazzo è stato coperto con una tettoia in legno ancorata alla struttura del fabbricato con piastre e viti in metallo.

Le difformità sopra descritte per destinazioni e tipologia non hanno prodotto nuovi volumi né superfici;

Per tali difformità non è applicabile il combinato disposto degli artt. 46, co. 5 del DPR 380/01 e 40, co. 6 della Legge 47/85, in quanto quest'ultimo articolo, proprio al comma 6 testualmente recita *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”* (17 marzo 1985). Dopo tale data cessa la possibilità di chiedere la sanatoria; pertanto, l'opera conserva il suo carattere abusivo e nei suoi confronti trova applicazione il sistema sanzionatorio del capo I della legge.

Si specifica che la rilevata difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 Legge 47/85), versando una somma, a titolo di sanzione, pari a € 516,00 all'atto di presentazione della S.C.I.A. in sanatoria.

Quesito 7

La maggior parte degli immobili pignorati possono tranquillamente essere venduti separatamente in considerazione della loro autonomia, alcuni altri, invero, per la loro posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono essere accorpati in lotti funzionali; si procede con la formazione dei lotti:

LOTTO N. 1

Appartamento posto al piano Primo, con orientamento lato Nord, del fabbricato per civili abitazioni sito alla Via Cipollina, snc, del comune di Grisolia, vi si accede dal portone principale posizionato al piano terra della facciata orientata ad Est. Il bene pignorato è un alloggio composto da quattro vani principali, disimpegno e WC, nel dettaglio è costituito da un ingresso-cucina, da un soggiorno, da due camere da letto, da un bagno ed un corridoio-disimpegno ai vari ambienti; ad esso competono da due balconi; l'accesso avviene attraverso l'area urbana identificata con il sub 10 della p.lla 1396.

L'immobile come sopra identificato confina a Ovest ed a Nord con area urbana identificata con il sub 12 della p.lla 1396, ad Est con area urbana identificata con il sub 10 della p.lla 1396, a Sud con vano scala comune dal quale si accede – sub 8 - ed U.I.U. identificata con il sub 2 della p.lla 1396

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1396 sub 3	Vani 5,0	A3 cl. 2^ / € 258,23	Primo	Via Cipollina snc

intestato a

proprietario per 1/1.

I dati metrici commerciali del lotto de quo sono i seguenti:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 73,24
Totale Superficie Utile Balconi	mq 24,96
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 91,00

LOTTO N. 2

Locale con destinazione d'uso Box Auto sito alla Via Cipollina, snc, del comune di Grisolia, ubicato al Piano Seminterrato di un fabbricato adibito a civili abitazioni. L'accesso avviene dalla serranda posta a livello attraversando l'area urbana indicata con il sub 10. Il bene pignorato, come già accennato; è costituito da un unico locale di forma rettangolare.

L'immobile come sopra identificato confina a Nord con U.I.U. identificata con il sub 13 della p.la 1396, ad Est con spazio comune dal quale si accede, a Sud con U.I.U. identificata con il sub 5 della p.la 1396 e ad ovest con intercapedine.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1396 sub 6	mq 37,00	C6 cl. 2^ / € 95,54	Seminterrato	Via Cipollina snc

intestato a

proprietario per 1/1.

I dati metrici commerciali del lotto de quo sono i seguenti:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 36,65
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 42,20

LOTTO N. 3

Fabbricato per civile abitazione sito alla Via Caprio, snc, del comune di Grisolia; è identificabile nella categoria "Villetta Bifamiliare" con corte esclusiva, suddiviso su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, composto da un locale adibito a deposito e posto auto e locale wc al piano seminterrato, da soggiorno-ingresso, cucina, locale wc e disimpegno al piano primo, da due camere da letto, bagno, ripostiglio e corridoio-disimpegno al piano secondo, collegati da scala interna.

L'immobile come sopra identificato confina a Ovest con la p.la 1461 (corte comune), a Nord con fabbricato identificato con la p.la 1460, ad Est con terreno p.la n. 1103 ed a Sud con corte comune sub 4 del fabbricato p.la 1666.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1459 sub 1	Vani 7,5	A7 cl. 1 [^] / € 522,91	S1- 1° - 2 °	Via Caprio snc

intestato a

, proprietario per 1/1.

I dati metrici commerciali del lotto de quo sono i seguenti:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 83,68
Totale Superficie Cantina	mq 55,80
Totale Superficie Utile Balconi	mq 12,87
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 166,70

LOTTO N. 4

Locale Commerciale sito alla Via Lucido snc del Comune di Grisolia, ubicato al Piano Seminterrato di un fabbricato adibito a civili abitazioni; composto da due vani non direttamente collegati; il vano principale, per destinazione, è adibito a negozio, mentre il vano secondario è adibito ripostiglio. L'immobile ha accesso diretto dalla strada pubblica attraverso la corte esclusiva delimitata da muretto in cls e ringhiera metallica, protetta da cancello carrabile in metallo.

L'immobile come sopra identificato confina a Nord con Via San Giacomo, ad Ovest con incrocio tra Via San Giacomo e Via Lucido, a Sud con Via Lucido e ad Est con Terrapieno.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
45	27 sub 7	mq 46,00	C1 cl. 2 [^] / € 677,07	Seminterrato	Via Lucido snc

intestato a

, proprietario per 1/1.

I dati metrici commerciali del lotto de quo sono i seguenti:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 45,24
Totale Superficie corte esclusiva	mq 50,00
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 69,33

LOTTO N. 5

1. Appartamento posto al Piano Seminterrato e Primo ubicato del fabbricato per civili abitazioni ubicato alla Via Caprio, snc, del comune di Grisolia; composto da un locale adibito a deposito e posto auto al piano seminterrato, da soggiorno-ingresso, tre camere, cucina, due locali wc, ripostiglio, due corridoi-disimpegno, balcone e portico a livello al piano primo; i due piani sono collegati da scala interna comune.

L'immobile come sopra identificato confina per tutti i lati con la corte comune identificata con il sub 4 il piano primo, mentre il piano seminterrato per tre lati con la corte comune ed un lato con vano scala (sub 3) ed U.I.U. sub 2; la corte comune confina ad Ovest con terreno p.lla 1106, a Nord con particella n. 1461 (strada d'accesso) e con corte del fabbricato p.lla n. 1459, ad Est con terreno p.lla n. 1103 ed a Sud con terreno identificato con le particelle n. 1668 e n. 1667.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1666 sub 1	Vani 7	A2 cl. 1 [^] / € 469,98	S1- 1°	Via Caprio snc

intestato a

, proprietario per 1/1.

I dati metrici commerciali del lotto de quo sono i seguenti:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 143,84
Totale Superficie Cantina – Deposito – Posto Auto	mq 74,76
Totale Superficie Utile Balconi + Portico	mq 45,12
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 236,43

Ad esso competono i diritti proporzionali sul vano scala comune identificato con il sub 3 e sulla corte comune identificata con il sub 4, circostante il fabbricato.

2. Terreno di natura parzialmente edificatoria sito in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Caprio, coltivato con essenze arborea da frutto tipiche della macchia mediterranea.

L'immobile come sopra identificato confina a Nord con corte comune (sub 4) al fabbricato identificato con la particella n. 1666, ad Est con terreno p.lla 1468, a Sud con terreno p.lla n. 1585 e ad Ovest con terreno p.lla 1106.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	R.D. / R. A.	Ubicazione
17	1667	mq 242,00	Pascolo cl 1 [^]	€ 0,11 / € 0,02	Via Caprio

intestato a

, proprietario per 1/1.

Esso deriva dalla particella n. 1462, già particella n. 1102, del foglio di mappa n. 17.

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia ricade per la maggior consistenza in una Z.T.O. "F" *zone destinate ad area pubbliche* e, per minor consistenza, in una Z.T.O. "B2" *di completamento (Scala)*.

. LOTTO N. 6

1. Appartamento posto al Piano Seminterrato e Secondo del fabbricato per civili abitazioni ubicato alla Via Caprio, snc, del comune di Grisolia; composto da un locale in corso di costruzione al piano seminterrato, da soggiorno-ingresso, tre camere, cucina, due locali wc,

ripostiglio, due corridoi-disimpegno, balcone e terrazzo coperto al piano secondo; i due piani sono collegati da scala interna comune.

L'immobile come sopra identificato confina per tutti i lati con la corte comune identificata con il sub 4 il piano secondo, mentre il piano seminterrato per tre lati con la corte comune ed un lato con vano scala (sub 3) ed U.I.U. sub 1; la corte comune confina ad Ovest con terreno p.lla 1106, a Nord con particella n. 1461 (strada d'accesso) e con corte del fabbricato p.lla n. 1459, ad Est con terreno p.lla n. 1103 ed a Sud con terreno identificato con le particelle n. 1668 e n. 1667.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento / Rendita Catastale	Piano	Ubicazione
17	1666 sub 2	-----	In corso di costruzione	S1- 2°	Via Caprio snc

intestato a

, proprietario per 1/1.

I dati metrici commerciali del lotto de quo sono i seguenti:

Totale Superficie Utile calpestabile	mq 139,24
Totale Superficie Cantina + Tavernetta	non rilevabile
Totale Superficie Utile Balconi + Portico	mq 48,51
Totale Superficie Lorda (commerciale convenzionale)	mq 217,03

Ad esso competono i diritti proporzionali sul vano scala comune identificato con il sub 3 e sulla corte comune identificata con il sub 4, circostante il fabbricato.

2. Terreno di natura parzialmente edificatoria sito in agro del Comune di Grisolia (CS) alla Via Caprio, coltivato con essenze arborea da frutto tipiche della macchia mediterranea.

L'immobile come sopra identificato confina a Nord con corte comune (sub 4) al fabbricato identificato con la particella n. 1666, ad Est con terreno p.lla 1103, a Sud con terreno p.lla n. 1585 e ad Ovest con terreno p.lla 1667.

Ad esso competono i seguenti dati catastali:

Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	R.D. / R. A.	Ubicazione
17	1668	mq 243,00	Pascolo cl 1^	€ 0,11 / € 0,03	Via Caprio

intestato a

, proprietario per 1/1.

Esso deriva dalla particella n. 1462, già particella n. 1102, del foglio di mappa n. 17.

Sul vigente P.R.G. del Comune di Grisolia ricade per la maggior consistenza in una Z.T.O. "F" *zone destinate ad area pubbliche* e, per minor consistenza, in una Z.T.O. "B2" *di completamento (Scalo)*.

Quesito 8

Tutti gli immobili pignorati risultano intestati a [REDACTED], proprietario per 1/1.

Quesito 9

Gli immobili al momento dei sopralluoghi risultavano così occupati:

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
1	17	1396 sub 3	Vani 5,0	A/3 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc

Occupato dalla [REDACTED], madre e figlia. Le stesse dichiarano di essere congiunte del [REDACTED] per essere rispettivamente cognata e nipote, ovvero moglie e figlia di [REDACTED], fratello dell'esecutato; dichiarano altresì che il defunto loro congiunto aveva acquistato l'appartamento e ne aveva pagato, nel corso del tempo, il corrispettivo. Non sono in grado di fornire alcuna documentazione certa che provi le circostanze dichiarate, non sono in grado di esibirmi rogito notarile, ovvero scrittura privata di compravendita, ovvero compromesso di vendita, ovvero prove di pagamento ecc...; non esibiscono nemmeno contratti di locazione e/o comodato di uso gratuito ancorché registrati. Le dichiaranti sottoscrivono il verbale di sopralluogo datato 31.08.2015.

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
2	17	1396 sub 6	mq 37,00	C/6 cl. 2 [^]	Via Cipollina snc

Risulta libero e nella disponibilità del debitore.

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
3	17	1396 sub 10	mq 538,00	Area Urbana	Via Cipollina snc

Risulta utilizzato come spazio di servizio delle UU.II.UU. facenti parti del fabbricato identificato con la particella n. 1396 del Foglio n.17; in particolare esso costituisce unico spazio dal quale si accede all'ingresso condominiale ed a tutte le UU.II.UU. e pertinenze poste al piano seminterrato, dal quale trovano accesso dalla e per la via pubblica.

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
4	17	1459 sub 1	vani 7,5	A/7 cl. 1^	Via Caprio snc

Occupato dal Sig. [REDACTED], giusto contratto d'affitto libero ad uso abitativo – ai sensi della Legge 431 del 9 dicembre 1998 – sottoscritto il giorno 01.09.2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola con il n. 1594 in data 01.09.2011 e con scadenza il 31.08.2015. Si riferisce che esiste contenzioso civile pendente presso il Tribunale di Paola per il rilascio dell'immobile. Alla data del 16.02.2016, ovvero al momento del sopralluogo dell'immobile, il bene era ancora nella piena disponibilità del conduttore.

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
5	45	27 sub 7	mq 46,00	C/1 cl. 1^	Via Lucido

Risulta libero e nella disponibilità del debitore.

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
6	17	1666 sub 1 (ex p.lla 1462)	7 vani	A/2 cl. 1^	Via Caprio snc

Risulta libero e nella piena disponibilità del debitore ed occupato dallo stesso.

Per quel che concerne l'immobile così identificato:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
6	17	1666 sub 2 (ex p.lla 1462)	-----	In corso di costruzione	Via Caprio snc

Occupato dalla [REDACTED] insieme alla propria famiglia. L'esecutato esibisce contratto preliminare di compravendita sottoscritto da [REDACTED] (promittente venditore) e [REDACTED] (promittente acquirente); detto contratto preliminare di compravendita risulta privo di data e non registrato.

Per quel che concerne gli immobili così identificati:

N° immobile	Foglio di Mappa	Particella	Consistenza	Classamento	Ubicazione
10	17	1667 (ex 1462)	mq 242	Pascolo cl 1^	Via Caprio
11	17	1668 (ex 1462)	mq 243	Pascolo cl 1^	Via Caprio

Risultano nella disponibilità del debitore

Quesito 10

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito 11

Sugli immobili pignorati non vi è alcun tipo di vincolo né storico, né artistico, né alberghiero. Non sono, inoltre, presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Quesito 12

Il valore di un bene immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie, per gli immobili oggetto di esecuzione, appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato. Il predetto valore, quindi, deve rispondere ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una data quantità di moneta; è, in definitiva, quel valore che al bene viene attribuito, nel mercato in un dato momento, in una libera contrattazione di mercato.

Manca quindi un riferimento per strutture di questo tipo ma esiste una tendenza del mercato che comincia a registrare riferimenti in materia di compravendita di immobili. La ricerca effettuata presso operatori di mercato della zona ha consentito di definire in maniera attendibile il valore da attribuire al bene.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali:

- 1) posizione rispetto all'abitato;
- 2) posizione igienica e ambientale;
- 3) statica;
- 4) requisiti tecnologici;
- 5) distribuzione interna.

E più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera:

- 1) i materiali di costruzione e di rifinitura;
- 2) le dimensioni;
- 3) la destinazione d'uso
- 4) gli inconvenienti lamentati.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di Mercato e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo, facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, ovvero in risposta al Quesito n. 2.

Dal punto di vista della localizzazione degli immobili nel tessuto urbano si può asserire che essi sono posti nella zona periferica di Grisolia Scalo, in zona mediana tra la strada statale n. 18 ed il centro abitato lungo l'arteria di collegamento, pertanto facilmente raggiungibili con mezzi di locomozione.

Sulla scorta delle indagini esperite, considerato che il mercato in siffatte zone e per simili fabbricati non è in continuo movimento, quindi, è difficile individuare episodi che consentano agevoli confronti per immobili di questo tipo, ci si deve riferire ai pochi dati rinvenuti

In considerazione della modesta informazione dettata dalle recenti compravendite di immobili simile e nel contesto esaminato, i valori ottenuti adottando il parametro unitario del prezzo di mercato sono stati ponderati con i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato ed aggiornato con cadenza semestrale, dell'Agenzia delle Entrate.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre 2015.

Si indicano di seguito i valori unitari assunti per tipologia di immobile:

- immobile residenziale per civile abitazione sito in Via Cipollina di Grisolia Scalo (foglio n. 17, p.lla 1396 sub 3):
 - valore da indagine di mercato: €/mq 1.000,00
 - valore medio dell'O.M.I.: €/mq 900,00

- immobile residenziale a destinazione Box Aauto sito in Via Cipollina di Grisolia Scalo (foglio n. 17, p.lla 1396 sub 6):
 - valore da indagine di mercato: €/mq 650,00
 - valore max dell'O.M.I.: €/mq 440,00

- immobile residenziale per civile abitazione sito in Via Caprio snc di Grisolia Scalo (foglio 17, p.lla 1459 sub 1):
 - valore da indagine di mercato: €/mq 1.100,00
 - valore medio dell'O.M.I.: €/mq 1.050,00

- immobile commerciale sito in Via Lucido snc di Grisolia (foglio 45, p.lla 27 sub 7):
 - valore da indagine di mercato: €/mq 900,00
 - valore max dell'O.M.I.: €/mq 690,00

- immobile residenziale per civile abitazione sito in Via Caprio snc di Grisolia Scalo (foglio 17, p.lla 1666 sub 1 e 2):
 - valore da indagine di mercato: €/mq 1.200,00
 - valore medio dell'O.M.I.: €/mq 1.000,00

- terreno non edificabile sito in Via Caprio snc di Grisolia Scalo (foglio 17, p.lle 1667 e 1668):
 - valore da indagine di mercato: €/mq 15,00

Il valore dei lotti risulta, pertanto, come segue:

LOTTO N. 1 (NCEU Foglio di mappa 17, p.lla n. 1396 sub 3)**Determinazione Valore di mercato**

Valore Unitario	€/mq	1'000,00	(da indagine di mercato)
-----------------	------	----------	--------------------------

	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq	Valore di Mercato
(A)	mq 91	€ 1'000,00	€ 91'000,00

Valore Unitario OMI	€/mq	900,00	(media valori dell'O.M.I.)
---------------------	------	--------	----------------------------

	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq	Valore di Mercato
(B)	mq 91	€ 900,00	€ 81'900,00

Valore Commerciale = (A) +(B) / 2

Valore di Mercato	Valore di Mercato (OMI)	operazione	Valore Commerciale
€ 91'000,00	€ 81'900,00	media	€ 86'450,00

Pertanto il valore commerciale del **LOTTO n. 1** è pari ad **€ 86.450,00 (euro ottantaseimilaquattrocentocinquanta/00)**.

LOTTO N. 2 (NCEU Foglio di mappa 17, p.lla n. 1396 sub 6)**Determinazione Valore di mercato**

Valore Unitario	€/mq	650,00	(da indagine di mercato)
-----------------	------	--------	--------------------------

	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Valore di Mercato
(A)	42,2	€ 650,00	€ 27'430,00

Valore Unitario OMI	€/mq	440,00	(valore max dell'O.M.I.)
---------------------	------	--------	--------------------------

	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Valore di Mercato
(B)	42,2	€ 440,00	€ 18'568,00

Valore Commerciale = (A) +(B) / 2

Valore di Mercato	Valore di Mercato (OMI)	operazione	Valore Commerciale
€ 27'430,00	€ 18'568,00	media	€ 22'999,00

pertanto il valore commerciale del **LOTTO n. 2** è pari ad **€ 23.000,00 (euro ventitremila/00)**.

LOTTO N. 3 (NCEU Foglio di mappa 17, p.lla n. 1459 sub 1)**Determinazione Valore di mercato**

Valore Unitario		€/mq	1'100,00	(da indagine di mercato)	
coeff. Riduttivo imm. Locato		%	75,00		
	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Immobile	coeff. Riduttivo	Valore di mercato
(A)	mq 166,69	€/mq 1'100,00	€ 183'356,25	75%	€ 137'517,19
Valore Unitario OMI		€/mq	1'050,00	(media dell'O.M.I.)	
	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario	Valore Immobile	coeff. Riduttivo	Valore di mercato
(B)	mq 166,69	€/mq 1'050,00	€ 175'021,88	75%	€ 131'266,41
Valore Commerciale = (A) +(B) / 2					
Valore di Mercato (A)		Valore di Mercato OMI (B)		operazione	Valore Commerciale
€ 137'517,19		€ 131'266,41		media	€ 134'391,80

La stima di detto bene è stata effettuata tenuto conto che l'immobile risulta occupato, con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data precedente il pignoramento, pertanto è applicato stato applicato il coefficiente riduttivo del 75 %.

Alla somma come sopra stimata va detratta la sanzione da versare per la sanatoria (art. 36 DPR 380/01) pari ad € 516,00.

Pertanto il valore commerciale del **LOTTO n. 3** è pari ad **€ 133.875,80**, che in cifra tonda **€ 133.900,00 (euro centotrentatremilanovecento/00)**.

LOTTO N. 4 (NCEU Foglio di mappa 45, p.lla n. 27 sub 7)**Determinazione Valore di mercato**

Valore Unitario		€/mq	650,00	(da indagine di mercato)	
	Sup. Commerciale	Valore Unitario	Valore di Mercato		
(A)	mq 69,33	€/mq 900,00	€ 62'397,00		
Valore Unit. OMI		€/mq	690,00	valore max dell'O.M.I.	
	Sup. Commerciale	Valore Unitario	Valore di Mercato		
(B)	mq 69,33	€/mq 690,00	€ 47'837,70		
Valore Commerciale = (A) +(B) / 2					
Valore di Mercato (A)		Valore di Mercato (OMI) (B)		operazione	Valore Commerciale
€ 62'397,00		€ 47'837,70		media	€ 55'117,35

Pertanto il valore commerciale del **LOTTO n. 4** è pari ad **€ 55.100,00 (euro cinquantacinquemilacento/00)**.

LOTTO N. 51 (NCEU Foglio di mappa 17, p.lla n. 1666 sub 1)**Determinazione Valore di mercato**

Valore Unitario	€/mq	1'200,00	(da indagine di mercato)
-----------------	------	----------	--------------------------

	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq	Valore di Mercato
(A)	mq 236,43	€ 1'200,00	€ 283'716,00

Valore Unitario OMI	€/mq	1'000,00	(media valori dell'O.M.I.)
---------------------	------	----------	----------------------------

	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq	Valore di Mercato
(B)	mq 236,43	€ 1'000,00	€ 236'430,00

Valore Commerciale = (A) + (B) / 2

Valore di Mercato	Valore di Mercato (OMI)	operazione	Valore Commerciale
€ 283'716,00	€ 236'430,00	media	€ 260'073,00

Alla somma come sopra stimata va detratta la sanzione da versare per la sanatoria (art. 36 DPR 380/01) pari ad € 516,00.

2. (NCT Foglio di mappa 17, p.lla n. 1667)

Superficie terreno	mq 242,00
Valore di Mercato Unitario	€/mq 15,00

Superficie terreno	valore unitario	Valore di Mercato
mq 242,00	€ 15,00	€ 3.630,00

Pertanto il valore commerciale del **LOTTO n. 5** è pari ad **€ 263.187,00** che in cifra tonda **€ 263.200,00 (euro duecentosessantatremiladuecento/00)**.

LOTTO N. 61 (NCEU Foglio di mappa 17, p.lla n. 1666 sub 2)**Determinazione Valore di mercato**

Valore Unitario		€/mq	1'200,00	(da indagine di mercato)
Superficie Commerciale		Valore Unitario	Valore di Mercato	
(A)	mq 217,03	€ 1'200,00	€	260'430,60
Valore Unitario OMI		€/mq	1'000,00	(media valori dell'O.M.I.)
Superficie Commerciale		Valore Unitario	Valore di Mercato (OMI)	
(B)	mq 217,03	€ 1'000,00	€	217'025,50
Valore Commerciale = (A) +(B) / 2				
Valore di Mercato		Valore di Mercato (OMI)	operazione	Valore Commerciale
€	260'430,60	€ 217'025,50	media	€ 238'728,05

Alla somma come sopra stimata va detratta la sanzione da versare per la sanatoria (art. 36 DPR 380/01) pari ad € 516,00.

2. (NCT Foglio di mappa 17, p.lla n. 1668)

Superficie terreno	mq 243,00	
Valore di Mercato Unitario	€/mq 15,00	
Superficie terreno	valore unitario	Valore di Mercato
mq 243,00	€ 15,00	€ 3.645,00

Pertanto il valore commerciale del **LOTTO n. 5** è pari ad **€ 241.857,05** che in cifra tonda **€ 241.800,00 (euro duecentoquarantunomilaottocento/00)**.

Tanto in merito all'incarico avuto.

Paola, 9 aprile 2016

Il CTU
(geom. Vincenzo CARNEVALE)