

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovillari

PROC. N° 94/2022 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv. Luca MINISCI

PROCEDENTE: **3 R S.r.l.**, con sede in Taurianova (RC) - Via Virgilio n.4 (P. IVA 02927500807), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli Avv. Gerardina Riolo (c.f.: RLIGRD66L57G082S - avv.gerardinariolo@pec.it - fax 0966/22123) del foro di Palmi, e Giacomo Falcone (c.f.: FLCGCM84L20H224B - giacomofalcone@pec.it - fax 0694803250) del foro di Reggio Calabria (giacomofalcone@pec.it), elettivamente domiciliata presso lo studio della prima in Palmi via San Gaetano nr. 14

Contro

ESECUTATO [REDACTED]. P.IVA

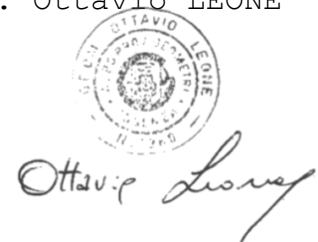
[REDACTED] con sede in Corigliano-Rossano (CS) Contrada Pigna 3

OGGETTO: **RELAZIONE INTEGRATIVA**

Mormanno, lì 25 Ottobre 2023

L'ESPERTO

Geom. Ottavio LEONE





Con riferimento alla Nota del Giudice in data 18/10/2023 nella quale viene disposto che -----l'Esperto integri la perizia specificando le seguenti circostanze-----:

1. *Indicazione specifica della modalità di accesso al bene pignorato con identificazione catastale dei lotti confinanti attigui.*
2. *Specificare se vi è una servitù di passaggio in favore del debitore o se l'area di accesso è ad uso esclusivo del proprietario del fondo attiguo, ed in detta ipotesi, stima dei presumibili costi da sostenere per la realizzazione di un eventuale accesso indipendente.*
3. *Nonché quantificati l'entità del canone di locazione.*

Il sottoscritto rimette la sottostante relazione.

RISPOSTA AL PUNTO 1.

Dal sopralluogo effettuato all'epoca della Perizia ma soprattutto da ricerche catastali effettuate, il lotto in oggetto identificato con la P.lla 121 del Foglio 47, con moltissima probabilità anni addietro e fino all'anno in cui è stato trasferito e venduto all'attuale [REDACTED], faceva parte della stessa Azienda Agricola gestita da unica famiglia. Pertanto l'accesso a tutta la precedente azienda agricola è sempre rimasto lo stesso al punto che anche il lotto in oggetto ne usufruisce.

Per arrivare alla stradella interpoderale in primis bisogna percorrere la S.P. 189 "SALICE" per poi immettersi in una strada comunale che si distribuisce tra la C.da Pigna e C.da Pannello, la quale quest'ultima strada, dall'incrocio con la S.P. 189 la si percorre per circa mt. 530 per poi entrare in una **strada interpoderale** la quale (come evidenziato nell'allegato grafico "ORTOFOTO" **All. 1**) oltre a servire i fondi attualmente confinanti col lotto, permette l'accesso al lotto in questione.



RISPOSTA AL PUNTO 2.

Da quanto descritto al punto 1. pertanto è evidente che la strada interpoderale compresa tra la P.lla 258 per la maggiore lunghezza e le P.lle 145 e 238 per piccola lunghezza e di cui queste ultime due confinanti con il lotto in questione, sono esse gravate dalla servitù di passaggio.

Inoltre, premesso che nessun tipo di Immobile può essere <<PRIVO DI PORTA D'INGRESSO>>, bene ha fatto o l'Acquirente o il Venditore far inserire nell'Atto di Acquisto del Lotto (**A11. 2**), le riserve del caso che si riportano testualmente ".....La Vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto si trova, con annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, **SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI**, usi, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso od eccettuato....." .

Quanto alla ipotesi di rendere il lotto con accesso indipendente, si fa presente che trattasi di fondo intercluso e quindi si tratterebbe di creare una nuova pista in terreni altrui.

L'unica soluzione (ma da valutare con misurazioni e dati molto più attendibili) per come potuto rilevare dagli atti ed in particolare dall'Estratto di Mappa (**A11. 3**) e dall'Elaborato Planimetrico (**A11. 4**) quest'ultimo predisposto in fase di accatastamento, si nota che il lato Sud della P.lla 121 viene riportato come confinante con una "strada" quest'ultima visibile anche di fatto, e che si collegherebbe con un sottopasso della Ferrovia.

Volendo prendere in considerazione questa ipotesi, il percorso della strada fino al sottopasso della Ferrovia comunque sia, risulta all'interno di fondi altrui riportandoci quindi nella stessa situazione in cui attualmente si ritrova il lotto in questione.

Per cui mentre la nuova ipotesi sarebbe da quantificare previo "bonario accordo" con i proprietari dei fondi interessati, l'attuale accesso per i motivi sopra detti, può considerarsi consolidato.



RISPOSTA AL PUNTO 3.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile Valore Locativo si può procedere:

1. od attraverso il metodo dell'Agenzia delle Entrate che prevede una percentuale minima sul valore dell'immobile, quest'ultimo calcolato con la rivalutazione della Rendita Catastale per il coefficiente attribuito alla Categoria Catastale
2. oppure calcolare il Valore Locativo col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Lo scrivente ha proceduto secondo il punto 2.

Dalle indagini esperite sulla piazza dell'attuale Corigliano- Rossano (CS), nonché supportato da ricerche attraverso l'utilizzo mediatico, è emerso che per i locali commerciali la quotazione media si aggira intorno ai **41,80 €/mq. annui.**

Atteso lo stato in cui versa l'immobile, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, pertanto:

Superficie utile = mq. 1.723,00 - 20% = mq 1.378,40

Coefficiente di deprezzamento del 20% = 1 - 20% = 80%


Quotazione annua: **€ .41,80/mq x 80% = 33,50** (Euro trentatre,50/mq)

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: mq.1.378,00 x € . 33,50 = € .46.163,00

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE: € .46.163,00/12 = € .3847,00 (Euro Tremilaottocentoquarantasette/00)

Tanto si doveva.

L'esperto
Geom. Ottavio LEONE



Ottavio Leone



ORTOFOTO **All. 1**



Firmato Da: LEONE OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78e05056539f8c6a96bd1b19111133ca



GIUSEPPE SPEZZANO
NOTAIO

Repertorio n° 41181

Raccolta n° 8966

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il sei giugno millenovecentonovantacinque, in Corigliano Calabro e nella casa di abitazione del s. [redacted] sita alla contrada Pigna.

Innanzi a me dr. GIUSEPPE SPEZZANO, notaio in Corigliano Calabro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, senza l'assistenza dei testimoni cui i comparenti, che hanno i requisiti di legge, d'accordo fra loro e col mio consenso, rinunciano;

SONO COMPARSI:

- da una parte (parte venditrice) il sig. [redacted] agricoltore, nato a Corigliano Calabro il [redacted], con domicilio in Corigliano Calabro alla contrada Pigna, c.f.n. [redacted], che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma di disporre di bene personale;

- dall'altra parte (parte acquirente) il sig. [redacted], commerciante, nato a Corigliano Calabro il [redacted] in qualità di amministratore unico della società [redacted]

[redacted] con sede in Corigliano Calabro alla contrada Pigna n° 3, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Rossano al n°2451 del Registro Società, partita IVA e codice fiscale [redacted] domiciliato per la

REGISTRATO
a Corigliano Calabro

il 23 GIUGNO 1995

al n. 60451

esatte L. 2.185.300



carica presso la sede sociale

I componenti, della identità personale nonché qualifica e poteri dei quali io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto in forza del quale il sig. [REDACTED] da oggi, in piena proprietà ed usufrutto, senza alcuna riserva od esclusione, cede e vende alla società [REDACTED]

[REDACTED] che, a mezzo del costituito amministratore unico accetta ed acquista quanto segue:

- appezzamento di terreno agricolo di natura seminativo, esteso circa un ettaro, diciassette are ed ottantatre centiare (Ha 1.17.83), sito in Corigliano Calabro alla contrada Pigna, confinante per tre lati con restante proprietà del venditore e per il quarto lato con strada privata e con fosso di scolo. Il fondo in oggetto pervenne al medesimo venditore, in maggiore consistenza, anteriormente al 1963 e nel n.c.t. risulta alla partita 2617, foglio 47, particella 117, ha. 1.17.83, seminativo di 2°, rd.£.123.722, ra.£.47.132.

Il prezzo convenuto per la presente vendita, fatta a corpo, è di lire diecimilioni (£. 10.000.000) che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto da quella acquirente alla quale rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale, per cui si dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari competente dall'accendere iscrizioni d'ufficio, con espresso esonero da ogni responsabilità.

Il possesso legale (essendo la parte acquirente già immessa



in quello materiale) passa da oggi nella parte acquirente con tutti gli effetti utili ed onerosi che ne conseguono.

Garenzie tutte come per legge, specie per i casi di molestia, spoglio e/o evizione.

✓ La vendita é fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto si trova, con annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive inerenti, usi, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso od eccettuato, con precisazione che sul terreno in oggetto insiste un vecchio ricovero attrezzi relativamente al quale, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985 n°47, 26 giugno 1990 n°165 e 4 gennaio 1968 n°15, la parte alienante, da me notaio ammonita ai sensi dell'art.26 della citata legge 15/68, dichiara che i lavori di realizzazione sono stati iniziati anteriormente al 1° settembre 1967.

Anche ai fini della voltura catastale dichiara il venditore che la procedura per la eliminazione del livello in favore del Comune di Corigliano Calabro è già avviata e che la stessa verrà curata da esso venditore.

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n°47 la parte alienante mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18 maggio 1995 che, previa lettura, viene al presente atto allegato sotto la lettera "A", e dichiara che alla data odierna non sono intervenute modifiche nello strumento urbanistico.

TRASCritto
alla Consenza
dei R.R. I.I. dr. n. 10/95
il 22 giugno 1995
ai n. 15305 Reg. Gen.
e n. 12634 Reg. Spec.



Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia su tre pagine intere e quanto sin qui della quarta di un foglio, che leggo alle parti, le quali, da me interpellate, lo approvano, confermano e con me notaio sottoscrivono.

F.to:



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Buonocore Vincenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cosenza	N. 2529
	Comune di Corigliano Calabro	Sezione: Foglio: 47	Particella: 121	Protocollo n. CS0079837 del 14/03/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 69380 del 03/03/2011 Scala 1 : 500				

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Cosenza

p.lla 153

p.lla 153

p.lla 153

2

121

CONFINE LATO SUD

strada

SUB 2 - LOCALE AD USO AGRICOLO P.T.

N

