

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 67/2023 R.G.E.

C/ [REDACTED] S.R.L.
[REDACTED] + 2

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 67/2023 R.G.E.

SIRIO NPL S.R.L.

C/ [REDACTED] + 2

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

1. PREMESSA

Con ordinanza del 04.08.2023 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

Acquisite le prime cognizioni di merito, a seguito di un accurato studio del fascicolo d'ufficio, la sottoscritta iniziava le operazioni di consulenza al fine di adempiere al mandato conferitole.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 29 agosto 2023 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2, ..., B/6); nella stessa giornata a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia delle planimetrie catastali degli immobili pignorati (Cfr. All. B/7, ..., B/11); ha

acquisito ancora, elaborato planimetrico (Cfr. All. B/12) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/13), di alcuni dei beni.

Il 30 agosto 2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione e dei terreni su cui sono stati realizzati alcuni degli immobili pignorati, si allegano gli elenchi sintetici delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1, ..., C/8).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 31 agosto 2023 (Cfr. All. A/1), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
7. Certificato di destinazione urbanistica del terreno identificato catastalmente al foglio n. 30 p.lla 101.

In data 12 settembre 2023, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS) tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili pignorati ed ha acquisito le necessarie copie (Cfr. All. D/4, ..., D/10).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza dei terreni sui quali sono stati realizzati parte degli immobili pignorati, in data 13 settembre 2023 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta

ha inoltrato la richiesta per acquisire tale atto (Cfr. All. E/1), il quale è stato ritirato presso l'archivio il 18 settembre 2023. Ulteriori controlli sulla provenienza degli immobili sono stati effettuati presso il Tribunale di Cosenza - Ufficio Volontaria Giurisdizione, con acquisizione dell'ordinanza del 13 aprile 2021 (Cfr. All. E/2). Con PEC del 14 settembre 2023 (Cfr. All. A/2) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 16:30 del 19 settembre 2023 presso gli immobili pignorati, in Torano Castello (CS) alla Contrada Peritano. La sottoscritta durante il sopralluogo del 19 settembre 2023 (Cfr. All. A/8), alla presenza del Sig. [REDACTED], esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso a parte degli immobili oggetto di stima (p.lla 94 abitazione, p.lla 98 manufatto per ricovero di animali e attrezzi agricoli, p.lla 101 terreno agricolo), del Sig. [REDACTED], esecutato, e del Dott. [REDACTED], in qualità di custode giudiziario, ha ispezionato e verificato la consistenza di alcuni degli immobili pignorati, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire tutti i rilievi metrici di alcuni beni, atteso che le planimetrie depositate presso gli uffici preposti (Catasto e Comune) presentavano una diversa distribuzione interna nonché diverse aperture esterne, oltre che una maggiore superficie a seguito di abuso edilizio; successivamente ha effettuato dettagliate ritrazioni fotografiche. In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha appreso che relativamente agli immobili contraddistinti dalla p.lla 102 sub 2 e 3, non è stata fornita dall'ufficio tecnico la documentazione tecnica, ancorché esistente; pertanto al fine di poter procedere al sopralluogo dei restanti beni pignorati quindi alla stima, è necessario acquisire la documentazione tecnica al fine di verificarne la conformità, quindi effettuare ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS); alla luce di quanto appreso, per concludere le operazioni di sopralluogo, la sottoscritta ha rimandato le stesse a data da concordare con le parti. Considerata la complessità della consulenza con la richiesta della stima di numero cinque immobili, la sottoscritta con le motivazioni illustrate nell'istanza depositata telematicamente il 21 settembre 2023 (Cfr. All. A/3), ha richiesto alla S.V.I. una proroga di 60 gg, al fine di poter espletare l'incarico conferitole, tenuto conto altresì dei tempi

necessari per acquisire l'ulteriore documentazione presso gli uffici competenti. La concessione della proroga è pervenuta in data 27 settembre 2023 (Cfr. All. A/5).

Con PEC del 21 settembre 2023 la sottoscritta ha inviato una richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione o comodato su uno degli immobili pignorati (Cfr. All. A/4); il riscontro alla richiesta è pervenuto con nota prot. AGE DP Cosenza n. 182973 del 27.09.2023 (Cfr. All. A/6). Nella stessa giornata ha contattato, per le vie brevi, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS), il quale con PEC del 27 settembre 2023 ha inviato una nota con la documentazione integrativa richiesta (Cfr. All. D/12, ..., D/15).

Con PEC del 28 settembre 2023 (Cfr. All. A/7) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate il prosieguo delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 09:30 del 02 ottobre 2023, al fine di completare i rilievi metrici dei restanti beni pignorati, alla luce dell'ulteriore documentazione tecnica acquisita.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 02 ottobre 2023 (Cfr. All. A/8), alla presenza della Sig.ra [REDACTED], eseguita, e della Sig.ra [REDACTED], figlia dell'esecutata, che hanno predisposto quanto necessario per garantire l'accesso agli immobili contraddistinti rispettivamente dalla p.lla 102 sub 2 e dalla p.lla 102 sub 3, ha ispezionato e verificato la consistenza degli stessi, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore ed agli esecutati tramite raccomandate A/R (Cfr. All. A/9), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

La sottoscritta ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un'agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione:

- **Immobilabile n. 1:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 30 del Comune di Torano Castello (CS), p.lla 94, categoria A/4;
- **Immobilabile n. 2:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 30 del Comune di Torano Castello (CS), p.lla 98, sub 1, categoria D/10;
- **Immobilabile n. 3:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 30 del Comune di Torano Castello (CS), p.lla 102, sub 2, categoria A/3;
- **Immobilabile n. 4:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 30 del Comune di Torano Castello (CS), p.lla 102, sub 3, categoria A/3;
- **Immobilabile n. 5:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 30 del Comune di Torano Castello (CS), p.lla 101, pascolo.

3.1 *Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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 (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione,*

interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse sia nel catasto fabbricato che terreni (Cfr. All. B/2,...,B/6); presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1,...,C/8); presso l'archivio notarile in Cosenza, l'atto di provenienza ultraventennale dei beni pignorati (Cfr. All. E/1), presso il Tribunale di Cosenza - Ufficio Volontaria Giurisdizione, l'ordinanza del 13 aprile 2021 (Cfr. All. E/2), valutando così la completezza e l'idoneità dei documenti.

3.2 *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.*

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. ██████████, esecutato, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 12/01/2023 Reg. Part. 844 Reg. Gen. 1029
Atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità
Immobili siti in Torano Castello (CS)
Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*
Repertorio 2100 del 13/04/2021

Trascrizioni contro:

1. Nota del 12/05/2023 Reg. Part. 11304 Reg. Gen. 14722
Atto esecutivo o cautelare
Verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale *Uff. giud. Tribunale di Cosenza*
Repertorio 1206 del 18/04/2023
Immobili siti in *Torano Castello (CS)*

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. ██████████, esecutato, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/3 e C/4)), dalle quali si è rilevato, oltre quanto già menzionato, quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 24/04/2006 Reg. Part. 9108 Reg. Gen. 13551
Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità
Immobili siti in Torano Castello (CS)

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 74460 del 20/04/2006

Iscrizioni contro:

1. Nota del 21/04/2006 Reg. Part. 2461 Reg. Gen. 13206

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 21/02/2011 Reg. Part. 957 Reg. Gen. 5440

Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

Pubblico ufficiale E.TR. S.P.A.

3. Nota del 11/07/2014 Reg. Part. 1229 Reg. Gen. 16534

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/5), dalle quali non emergono ulteriori formalità oltre quanto già menzionato.

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione e del terreno sul quale è stato realizzato (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/6 e C/7)); da tali ispezioni si è rilevato, oltre quanto già menzionato, quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 21/07/1994 Reg. Part. 15082 Reg. Gen. 18010

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 21/07/1994 Reg. Part. 1767 Reg. Gen. 18011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Trascrizione contro:

1. Nota del 21/07/1994 Reg. Part. 15083 Reg. Gen. 18012

Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di indivisibilità

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED] nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione e del terreno sul quale è stato realizzato (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/8)), dalle quali non emergono ulteriori formalità oltre quanto già menzionato.

Immobile 2 – foglio 30 p.lla 98 sub 1

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. [REDACTED], esecutato, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 12/01/2023 Reg. Part. 844 Reg. Gen. 1029

Atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio *2100 del 13/04/2021*

Trascrizioni contro:

1. Nota del *12/05/2023* Reg. Part. *11304* Reg. Gen. *14722*

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Uff. giud. Tribunale di Cosenza*

Repertorio *1206 del 18/04/2023*

Immobili siti in *Torano Castello (CS)*

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED], esecutato, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/3 e C/4)), dalle quali si è rilevato, oltre quanto già menzionato, quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del *24/04/2006* Reg. Part. *9108* Reg. Gen. *13551*

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio *74460 del 20/04/2006*

Iscrizioni contro:

1. Nota del *21/04/2006* Reg. Part. *2461* Reg. Gen. *13206*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico ufficiale [REDACTED]

3. Nota del *11/07/2014* Reg. Part. *1229* Reg. Gen. *16534*

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di

Mutuo Condizionato

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/5), dalle quali non emergono ulteriori formalità oltre quanto già menzionato.

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione e del terreno sul quale è stato realizzato (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/6 e C/7)); da tali ispezioni si è rilevato, oltre quanto già menzionato, quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 21/07/1994 Reg. Part. 15082 Reg. Gen. 18010

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 21/07/1994 Reg. Part. 1767 Reg. Gen. 18011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Trascrizione contro:

1. Nota del 21/07/1994 Reg. Part. 15083 Reg. Gen. 18012

Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di indivisibilità

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Torano Castello (CS)

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED] nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione

e del terreno sul quale è stato realizzato (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/8)), dalle quali non emergono ulteriori formalità oltre quanto già menzionato.

Immobilabile 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

Relativamente all'immobile 3 le risultanze ipotecarie sono identiche a quelle dell'immobile 1 precedentemente riportate, a cui si rimanda.

Immobilabile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

Relativamente all'immobile 4 le risultanze ipotecarie sono identiche a quelle dell'immobile 2 precedentemente riportate, a cui si rimanda.

Immobilabile 5 – foglio 30 p.lla 101

Relativamente all'immobile 5 le risultanze ipotecarie sono identiche a quelle dell'immobile 2 precedentemente riportate, a cui si rimanda.

3.3 Acquisisca, ove non depositate, 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni pignorati le seguenti mappe:

l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister (Cfr. All. B/1), lo stralcio dello strumento urbanistico vigente (Cfr. All. D/1) estratto dal Geoportale del Comune di Torano Castello (CS). Ha prodotto altresì, un'immagine dall'alto tratta da *Google Maps* (Foto n. 1), un'immagine tratta dal servizio on line per individuare in modo georeferenziato gli immobili - *Formaps* (Foto n. 2) ed un'immagine estrapolata con l'applicazione grafica tridimensionale *Google Earth* (Foto n. 59).

La sottoscritta ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, le visure catastali storiche degli immobili pignorati sia nel catasto fabbricati che terreni (Cfr. All. B/2,...,B/6) e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, le visure ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro di tutti i soggetti che sono stati proprietari dei beni in questione e dei terreni sui quali sono stati realizzati, che si allegano in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1,...,C/8). Si rimanda al par. 3.2.

3.4 *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 comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

Il compendio pignorato costituito da fabbricati e terreni ubicati tutti nella stessa zona del Comune di Torano Castello (CS), Contrada Peritano (Foto nn. 1 e 2), dista circa 31 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud" e circa 6,4 km dallo svincolo di Torano-Bisignano, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a destra per la SP 241, dopo circa 1,2 km occorre svincolare a destra e proseguire per circa 600m, prima di svincolare nuovamente a destra per proseguire sulla SP 106, svincolando infine, dopo circa 3 km, a sinistra per contrada Peritano. Il compendio è ubicato in una zona molto tranquilla a destinazione agricola, dista circa 4,5 km dal Municipio della città, circa 1,4 km da aree attrezzate per la pratica di attività sportive, circa 3,9 km dall'istituto comprensivo.

Immobilabile 1 – foglio 30 p.lla 94

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato per civile abitazione con circostante corte, sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 16 (Foto n. 3). Il fabbricato residenziale presenta struttura portante in muratura, tamponatura in muratura di mattoni semipieni e malta cementizia, solai del tipo prefabbricato di travetti e pignatte, con soprastante soletta in calcestruzzo cementizio; mostra all'esterno un cattivo stato di manutenzione e conservazione (Foto nn. 3,...,6), la copertura è a tetto con manto in tegole; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

L'immobile pignorato (Cfr. All. F/1) – fabbricato per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza - è dislocato su due livelli (terra e soffitta non abitabile), confina con la corte esclusiva per tutti e quattro i lati; ad esso si accede da una strada sterrata ricadente sulla p.lla di terreno 101 – immobile 5, della stessa ditta (Foto n. 7).

L'immobile è composto da un ampio vano cucina - soggiorno (Foto nn. 8 e 9), da un salotto (Foto n. 10), da tre camere da letto (Foto nn. 11, 12 e 13), da un vano allo stato adibito a deposito di vario mobilio (Foto n. 14), da un bagno (Foto n. 15) e da un corridoio (Foto n. 16) al piano terra; è presente altresì una soffitta non abitabile a cui si accede da una scala esterna in ferro (Foto n. 17). Si precisa che il vano cucina - soggiorno è completamente abusivo, si rimanda al par. 3.8 per il calcolo dei costi necessari alla regolarizzazione.

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 120,00 mq ed altezza variabile da 2,08 m a 2,77 m nel vano cucina – soggiorno, 2,84 m nel resto dell'immobile, si accede direttamente dalla corte tramite un portone in alluminio (Foto n. 5). I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato nel vano cucina – soggiorno, realizzato successivamente, in materiale ceramico nel resto dell'immobile; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera con elementi oscuranti alla romana in alluminio di colore verde, sono presenti soglie in granito.

Il bagno è fornito di wc, bidè, lavabo e doccia (Foto n. 15), presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, presenta aerazione naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale; non è servito dalla fognatura comunale, è presente la fossa biologica. E' presente un condizionatore elettrico, ma non funzionante alla data del sopralluogo (Foto n. 18); sono presenti due bombole a gas all'esterno del fabbricato, una collegata al piano cottura (Foto n. 18), l'altra alla caldaia per la produzione di acqua sanitaria, ubicata nel sottoscala (Foto n. 6); è presente un termocamino nel salotto collegato agli elementi radianti in alluminio (Foto n. 10). Lungo il lato prospiciente la scala esterna è presente un serbatoio per accumulo di acqua collegato ad una pompa, alla data del sopralluogo non funzionante (Foto n. 6).

E' presente una corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 76,00 mq, ricavata dalla documentazione catastale acquisita (Cfr. All. B/1 e B/2), atteso che la delimitazione con paletti in ferro e rete metallica, non sembra rispecchiare perfettamente la superficie in atti; non sono presenti cancelli né pedonali, né carrabili (Foto n. 19); una parte della corte è pavimentata in cemento con sovrastanti pilastri (Foto n. 4), che evidenziano lavori di sistemazione esterna incompleti, la restante parte è a verde ma priva di cura, con presenza di alcuni alberi ed essenze naturali (Foto nn. 3, 6, 17 e 19).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori e moltiplicando le superficie della corte per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 154,00 mq	Superficie commerciale = 162,00 mq
Superficie corte = 76,00 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 94, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 112 m², rendita 179,21 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T, proprietari

██████████ nato ██████████ per diritti pari a 668/1000, ██████████
 ██████████ nata ██████████ per diritti pari a 166/1000 e ██████████ nato
 ██████████ per diritti pari a 166/1000.

Si rimanda al Par. 3.6 per le attività necessarie all'aggiornamento catastale.

Immobile 2 – foglio 30 p.lla 98 sub 1

L'immobile pignorato, costituito catastalmente da un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura, sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano (Foto nn. 1, 2, 20, ..., 24), alla data del sopralluogo, si presentava come un capannone adibito principalmente al ricovero di animali dell'azienda agricola del Sig. ██████████, esecutato. Il capannone presenta struttura portante in acciaio e tompagnatura in blocchi di cemento e malta cementizia, copertura a spioventi realizzata con puntoni ed arcarecci in profilati con soprastante pannelli in lamiera zincata coibentata; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

L'immobile pignorato (Cfr. All. F/2) – capannone ad un piano ed unico ambiente, con superficie lorda pari a circa 250 mq ed altezza al colmo pari a circa 5,20 m, confina con la corte non delimitata per tutti e quattro i lati, ad esso si giunge dal terreno agricolo, contraddistinto dalle p.lle 101 (immobile 5) e 133 della stessa ditta, come si evince dall'interrogazione presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza (Cfr. All. B/14), tramite il servizio telematico catastale Sister.

L'accesso avviene, in corrispondenza dei lati corti della costruzione, tramite una porta avente una larghezza di circa 3,00 m con telaio in ferro e pannelli in lamiera coibentata e due portoncini di

larghezza pari a 1,20 m aventi le stesse caratteristiche, disposti simmetricamente su entrambi i lati suddetti (Foto n. 22); il pavimento è costituito da un massetto in cemento; sono presenti su ciascuno dei due lati di maggiore dimensione, 4 finestroni alti a tre ante, avente larghezza di circa 3,00 m, del tipo a vasistas con telai in alluminio e pannelli in plexiglass (Foto n. 21); l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico.

E' presente una corte di pertinenza avente una superficie di circa 168 mq, ricavata dalla documentazione catastale acquisita (Cfr. All. B/1 e B/3), atteso che, alla data di sopralluogo, era priva di delimitazioni, quindi non individuabile con esattezza; è in terra, con presenza di materiali derivanti dall'attività praticata nel capannone.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e moltiplicando le superficie della corte per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie capannone = 250 mq	Superficie commerciale = 267,00 mq
Superficie corte = 168 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/3) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 98, sub 1, categoria D/10, rendita 1.086,00 €, Contrada Peritano, piano T, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] na [redacted] per diritti pari a 166/1000.

Si rimanda al Par. 3.6 per le attività necessarie all'aggiornamento catastale.

Immobilie 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

Immobilie 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

Il fabbricato per civile abitazione di cui fanno parte gli immobili pignorati 3 e 4, originariamente era una casa colonica, nel 2021 è stato ristrutturato e suddiviso in due unità immobiliari indipendenti (sub 2 e sub 3 – originati dalla soppressione del sub 1). Il fabbricato per civile abitazione è sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 15 (Foto nn. 1 e 2), è dislocato su due livelli (piano

terra e piano primo), presenta struttura portante in muratura di mattoni e blocchi; mostra all'esterno un buono stato di manutenzione e conservazione (Foto nn. 25,...,30), la copertura è a tetto con manto in tegole, una porzione è a terrazza; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda in lamiera e discendenti in lamiera e PVC, sono presenti scossaline.

Il fabbricato confina la p.lla 101 (immobile 5) per tre lati e con altra costruzione, presumibilmente abusiva (Foto n. 28), ricadente sulla p.lla 135 della stessa ditta, come si evince dall'interrogazione presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza (Cfr. All. B/15), tramite il servizio telematico catastale Sister; ad esso si accede da una strada sterrata ricadente sulla p.lla di terreno 101 – immobile 5, della stessa ditta (Foto n. 31), che è gravato da una servitù ai sensi dell'art. 1062 del C.C. (destinazione del padre di famiglia).

Durante le operazioni di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una corte comune parzialmente delimitata con paletti in ferro e rete metallica, di fatto utilizzata dagli occupanti degli immobili 3 e 4, tuttavia non sarà considerata nella stima degli stessi, poiché ricadente, da un esame della documentazione acquisita, sul terreno contraddistinto dalla p.lla 101 – immobile 5, della stessa ditta; altresì, dalla visura catastale della p.lla 102, acquisita nel catasto terreni (Cfr. All. B/4 e B/5), si evince una superficie pari esattamente all'attuale sagoma del fabbricato incluso il porticato e non risulta superficie residua (da poter assimilare a corte); a conferma di ciò anche l'ulteriore documentazione catastale acquisita ossia l'elaborato planimetrico ed l'elenco subalterni (Cfr. All. B/12 e B/13).

Immobilie 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

L'immobile 3 è ubicato al piano terra del fabbricato descritto, è composto da un soggiorno (Foto n. 32), da una cucina (Foto n. 33), da due camere da letto (Foto nn. 34 e 35), da un bagno (Foto n. 36), da un corridoio (Foto n. 37) e da un vano allo stato adibito a cucina rustica - ripostiglio (Foto nn. 38 e 39), con soffitto privo di intonaco; vi è altresì un porticato lungo due lati dell'immobile (Foto nn. 25, 26, 29 e 40). E' presente una scala, con accesso dalla cucina, che originariamente, prima dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, conduceva al piano superiore; alla data del sopralluogo, l'accesso a tale piano risulta murato (Foto n. 41) e le due unità immobiliari

indipendenti, conformemente alla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS).

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 116,50 mq ed altezza pari a circa 2,76 m, si accede direttamente dal porticato tramite un portone in legno (Foto n. 41). I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono di diversi materiali relativi ad epoche di installazione diverse (alluminio, ferro e legno), alcuni dotati di zanzariere con elementi oscuranti alla romana in legno, sono presenti soglie in granito. Il bagno è fornito di wc, bidè, lavabo e doccia (Foto n. 36), presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, presenta aerazione naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale; non è servito dalla fognatura comunale, è presente la fossa biologica. Sono presenti due condizionatori elettrici; è presente una bombola a gas all'esterno del fabbricato, collegata alla caldaia per la produzione di acqua sanitaria, ubicata sotto in porticato – lato ingresso; è presente una stufa a pellet – idro collegata agli elementi radianti in alluminio. Lungo il lato retrostante il fabbricato è presente un serbatoio per accumulo di acqua collegato ad una pompa (Foto n. 42).

E' presente un porticato (Foto nn. 25, 26, 29 e 40) avente una superficie calpestabile di circa 76,00 mq, con pavimentazione in cemento; presenta struttura in parte in legno sia travi che pilastri, in parte in ferro, con copertura a falda e manto in tegole; è addossato all'immobile per due lati, la raccolta delle acque meteoriche avviene mediante grondaia e discendenti in materiali diversi.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori e moltiplicando le superficie del porticato per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 151,70 mq	Superficie commerciale = 164,30 mq
Superficie porticato = 76,00 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/4) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 102 sub 2, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m², escluse aree scoperte 148 m², rendita 386,05 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T, proprietari [REDACTED] 14.07.1943 per diritti pari a 668/1000, [REDACTED] diritti pari a 166/1000 e [REDACTED] per diritti pari a 166/1000.

Si rimanda al Par. 3.6 per le attività necessarie all'aggiornamento catastale.

Immobilabile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

L'immobile 4 è ubicato al piano primo del fabbricato descritto, è composto da un ampio vano cucina - soggiorno (Foto nn. 42 e 43), da due camere da letto (Foto nn. 44 e 45), da un bagno (Foto n. 46), da un piccolo vano lavanderia (Foto n. 47), da un corridoio (Foto n. 48), è presente altresì un balconcino (Foto n. 49) ed un ampio terrazzo (Foto nn. 50 e 51).

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 82,50 mq ed altezza variabile da un max di 2,90 m ad un minimo di 2,45, con presenza di controsoffittatura in alcune zone dell'ampio vano cucina – soggiorno, si accede direttamente dall'ampio terrazzo (Foto nn. 50 e 51), raggiungibile da una scala in muratura a due rampe (Foto nn. 26 e 27), tramite un portone in PVC con pannelli in alluminio. I pavimenti sono costituiti da materiale ceramico in tutti gli ambienti; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno laccato, sia a battente che a scrigno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera ed elementi oscuranti alla romana dello stesso materiale, sono presenti zanzariere e soglie in granito.

Il bagno è fornito di wc, bidè, lavabo e doccia (Foto n. 46), presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, da esso si accede tramite una porta in alluminio con apertura anche a vasistas al piccolo vano lavanderia (Foto n. 47), in cui è presente una finestra. Da una camera da letto si accede ad un balconcino avente una superficie di circa 2,60 mq, pavimento con mattonelle in materiale ceramico e soglie in granito, delimitato da ringhiera in ferro (Foto n. 49).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale; non è servito dalla fognatura comunale, è presente la fossa biologica. Sono presenti due condizionatori elettrici (Foto n. 28); è presente una caldaia con bombolone a gas per la produzione di acqua sanitaria; è presente una stufa a pellet – idro collegata agli elementi radianti in alluminio. Lungo il lato retrostante il fabbricato è presente un serbatoio per accumulo di acqua collegato ad una pompa (Foto n. 42). E' presente un ampio terrazzo (Foto nn. 50 e 51) avente una superficie calpestabile di circa 53,30 mq, con pavimentazione in lastroni di cemento, delimitato da ringhiera in ferro, ad esso si accede tramite un cancelletto in ferro da una scala in muratura a due rampe con ringhiera in ferro (Foto n. 26).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori e moltiplicando le superficie del terrazzo per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 101,80 mq	Superficie commerciale = 115,20 mq
Superficie balcone = 2,60 mq	
Superficie terrazzo = 53,30 mq	
Superficie scala esterna = 7,80 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 102 sub 3, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 116 m², escluse aree scoperte 107 m², rendita 267,27 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T-1, proprietari [redacted] 14.07.1943 per diritti pari a 668/1000, [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] per diritti pari a 166/1000.

Si rimanda al Par. 3.6 per le attività necessarie all'aggiornamento catastale.

Immobilie 5 – foglio 30 p.lla 101

L'immobile pignorato - foglio 30 p.lla 101 - è un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Torano Castello (CS), alla Contrada Peritano, nella stessa zona in cui sono ubicati i restanti beni del compendio pignorato (Foto nn. 1 e 2), ad esso si accede dalla strada comunale, che costeggia quasi tutto il confine posto ad est dello stesso. Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/10) acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio tecnico del Comune, si evince che, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Torano Castello (CS), l'immobile ricade nella Zona Agricola E; si allega uno stralcio del Programma di Fabbricazione (Cfr. All. D/1) e si rimanda al Par. 3.7 per l'utilizzazione prevista, indici e parametri.

Durante il sopralluogo (Cfr. All. A/8) si è constatato che tale immobile, consente l'accesso a tutti i beni pignorati; come già riportato precedentemente, è evidente che è gravato da una servitù ai sensi dell'art. 1062 del C.C. (destinazione del padre di famiglia).

Il terreno non presenta confini recintati, eccetto una parte ad est, che costeggia la strada comunale, delimitata da un muro in calcestruzzo (Foto nn. 52 e 56), pertanto il valore esatto della superficie è stato desunto dalla visura catastale acquisita (Cfr. B/6), ossia 46.900,00 mq; presenta forma irregolare, buona esposizione e clima temperato; in parte è destinato ad uliveto (ospita circa 55 piante) con fondo pulito (Foto nn. 53 e 54), in parte a piante ad alto fusto, nella zona più a valle, che alla data del sopralluogo era priva di manutenzione e quindi non ispezionabile, con presenza di rovi, sterpaglie, erba alta (Foto nn. 55, 56 e 57), infine parte è sistemato a corte degli immobili pignorati a destinazione residenziale (Foto n. 58), nonché a strade di accesso a tutti gli immobili *de quo* (Foto nn. 7, 20 e 31). L'altimetria, acquisita dal Geoportale del Comune di Torano Castello (CS), ricade nelle fasce da 200 m a 300 m (Cfr. All. D/11); con l'applicazione Google Earth si è desunto che nella zona con le piante di ulivo l'altitudine varia da 255 m a 260 m, quindi la superficie è pressoché pianeggiante, mentre nella zona più a valle varia da 210 m a 255 m, così come si osserva dall'immagine estratta dall'applicazione stessa (Foto n. 59); la qualità catastale attuale è pascolo, precedentemente bosco ceduo, anche se la destinazione di fatto è diversa.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/6) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 101, qualità pascolo e classe U, superficie 46.900 m², Reddito Dominicale € 24,22, Reddito Agrario € 7,27, proprietari

per diritti pari a 668/1000, nata a

per diritti pari a 166/1000 e nato

per diritti pari a 166/1000.

Si rimanda al Par. 3.6 per le attività necessarie all'aggiornamento catastale.

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

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/8 e B/2,...,B/6), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza ultraventennale degli immobili (Cfr. All. E/1), e soprattutto dopo aver effettuato i sopralluoghi presso gli immobili, ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni pignorati.

3.6 Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Immobile 1 – foglio 30 p.lla 94

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 94, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 112 m², rendita 179,21 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T, proprietari

[redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] nato

[redacted] per diritti pari a 166/1000.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/1, B/2 e B/7), durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale non è conforme, né come distribuzione interna, né come consistenza a seguito di abuso edilizio (Cfr. Par. 3.5 e 3.8), con conseguente ampliamento destinato al vano cucina – soggiorno (circa 42,40 mq);
- classamento (categoria e classe);
- relativamente agli intestati è necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]
- la toponomastica è incompleta, manca il numero civico (n. 16).

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali i seguenti atti di aggiornamento:

a) Tipo Mappale a mezzo PREGEO per regolarizzare in mappa la sagoma del fabbricato comprensiva dell'ampliamento (a seguito di abuso edilizio), i cui costi ammontano complessivamente a circa Euro 1.200,00 comprensivi di tributi catastali e competenze tecniche;

b) Variazione a mezzo DOCFA con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento, variazione classamento funzionale allo stato di fatto e variazione toponomastica, inoltre relativamente alla correzione dei dati dell'intestato occorre presentare apposita istanza per

un costo complessivo di Euro 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

Immobile 2 – foglio 30 p.lla 98 sub 1

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/3) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 98, sub 1, categoria D/10, rendita 1.086,00 €, Contrada Peritano, piano T, proprietari [REDACTED] per diritti pari a 668/1000, [REDACTED] a 166/1000 e [REDACTED] per diritti pari a 166/1000.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/1, B/3 e B/8), durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- relativamente agli intestati è necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [REDACTED] decedu [REDACTED]
- manca toponomastica;
- errata indicazione dell'altezza al colmo;
- mancanza delle altezze delle pareti lungo le linee di gronda;
- mancanza dell'orientamento.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: esatta rappresentazione grafica e variazione toponomastica, inoltre relativamente alla correzione dei dati dell'intestato occorre presentare apposita istanza per un costo complessivo di Euro 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

Immobile 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/4) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 102 sub 2, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m², escluse aree scoperte 148 m², rendita 386,05 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T, proprietari [REDACTED] 14.07.1943 per diritti pari a 668/1000, [REDACTED] diritti pari a 166/1000 e [REDACTED] per diritti pari a 166/1000.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/1, B/4 e B/9), durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale presenta lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni e nel posizionamento e dimensioni aperture esterne;
- relativamente agli intestati è necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [REDACTED] deceduto [REDACTED]
- l'elaborato planimetrico va aggiornato;
- la toponomastica è incompleta, manca il numero civico (n. 16).

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica, redazione dell'elaborato planimetrico, inoltre relativamente alla correzione dei dati dell'intestato occorre presentare apposita istanza per un costo complessivo di Euro 700,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

Immobile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 102 sub 3, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 116 m², escluse aree scoperte 107 m², rendita 267,27 €,

Contrada Peritano s.n.c, piano T-1, proprietari [redacted] nat [redacted]
[redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata [redacted] per
diritti pari a 166/1000 e [redacted] per diritti pari a
166/1000.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/1, B/5 e B/10), durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale presenta lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, con leggero ampliamento del terrazzo;
- indicazione inesatta del piano;
- relativamente agli intestati è necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]
- l'elaborato planimetrico va aggiornato;
- la toponomastica è incompleta, manca il numero civico.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica, redazione dell'elaborato planimetrico, inoltre relativamente alla correzione dei dati dell'intestato occorre presentare apposita istanza per un costo complessivo di Euro 700,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

Immobile 5 – foglio 30 p.lla 101

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 agosto 2023 (Cfr. All. B/6) è la seguente:

Comune di Torano Castello (CS), foglio n. 30, particella 101, qualità pascolo e classe U, superficie 46.900 m², Reddito Dominicale € 24,22, Reddito Agrario € 7,27, proprietari [redacted]
[redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata a

[redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted]

n [redacted]

[redacted] per diritti pari a 166/1000.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- relativamente agli intestati è necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]
- diversa varietà colturale.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCTE, relativamente alla correzione dei dati dell'intestato occorre presentare apposita istanza per un costo complessivo di Euro 300,00.

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Tutti gli immobili pignorati (terreni e fabbricati) ricadono, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Torano Castello (CS), in zona E - Agricola, di cui si allega uno stralcio del P. di F. (Cfr. All. D/1) ed un estratto delle Norme Tecniche (Cfr. All. D/2), acquisiti dal Geoportale Comunale. In particolare, la zona agricola comprende quelle parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, recuperabili all'esercizio delle attività agricole ed alla produzione agricola, destinate ad attività direttamente connesse alla produzione agricola. Si rimanda all'estratto normativo (Cfr. All. D/2) per gli interventi che si possono attuare.

In queste zone, il programma di fabbricazione, per quanto attiene l'utilizzazione esclusivamente residenziale, si attua mediante intervento edilizio diretto (singola concessione) nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If (indice fondiario) = 0,03 mc/mq;

H (altezza massima) = 7,50 ml;

Df (distanza fra le fronti) = 10 ml;

Dc (distanza dai confini) = 5 ml;

Ds (distanza dal filo stradale) = 10 ml.

L'intero compendio pignorato ricade in zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale, Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i.; si allega lo stralcio della zona estratta dal Geoportale Comunale (Cfr. All. D/3).

3.8 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere

computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Immobile 1 – foglio 30 p.lla 94

Il fabbricato per civile abitazione in muratura è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 55 del 09 settembre 1998, rilasciata al Sig. [REDACTED], comproprietario (Cfr. All. D/5). In data 12.10.2005 veniva presentata dal Sig. [REDACTED] DIA prot. 8975 (Cfr. All. D/6), riguardante lavori di ristrutturazione, ossia rifacimento manto di copertura, intonaco interno, pavimentazione, bagni ed impianto idrico, impianto elettrico, sostituzione di infissi esterni ed interni

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse Autorizzazioni (Cfr. D/7) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva quanto segue:

1. ampliamento della superficie residenziale (pari a circa 42,40 mq), consistente nell'ampio vano adibito a cucina - soggiorno alla data del sopralluogo (Foto nn. 3, 8 e 9);
2. realizzazione di una scala in ferro esterna di accesso alla soffitta non abitabile e relativo sottoscala in muratura (Foto n. 17);
3. diversa distribuzione degli ambienti per variazioni apportate sulle tramezzature interne;
4. modifica dei prospetti determinata dall'apertura, chiusura e modifica di posizionamento e dimensioni delle aperture esterne.

L'abuso n. 1 è sanabile, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientra nella tipologia 1: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in particolare opere volte alla trasformazione di superfici e volumi non computati in sede di rilascio del titolo abilitativo, in

superfici o volumi con destinazione residenziale. Le spese presunte per la relativa sanatoria, valutate in base a quanto stabilito dal comma 26 dell'art. 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326), in particolare con riferimento alle tabelle C e D dell'allegato 1, comprensive di oblazione e anticipazione degli oneri concessori, ammontano complessivamente a circa € 6.000,00.

Gli abusi 2, 3 e 4 sono sanabili, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientrano nella tipologia 6: opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le spese presunte per la relativa sanatoria, sono inglobate direttamente nell'abuso 1, che nel caso in esame ricade nella tipologia principale.

Alle spese di sanatoria indicate (oblazione e oneri concessori) deve essere aggiunto l'onorario per le competenze tecniche inerenti la presentazione di apposito titolo abilitativo tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale, pari a circa € 5.500,00.

Atteso che agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità, il costo presunto per la presentazione della segnalazione certificato di agibilità (SCA), relativa all'unità immobiliare in esame, ammonta a circa € 4.000,00, comprensivo di competenze tecniche, conformità impianti, certificato di idoneità statica/collaudato statico e diritti di segreteria.

Immobilabile 2 – foglio 30 p.lla 98 sub 1

Il fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura (D/10) è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 38 del 29 marzo 2001, rilasciata al Sig. [REDACTED], comproprietario (Cfr. All. D/8), per lavori di miglioramento fondiario relativi alla costruzione di un capannone prefabbricato con destinazione d'uso – ricovero di animali bovini.

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali è stata rilasciata la Concessione (Cfr. D/9) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva:

1. modifica dei prospetti determinata dall'aumento delle aperture esterne lungo i prospetti A e C, in particolare sono presenti altre due porte di ingresso lungo i lati corti della costruzione di larghezza pari ad 1,20 metri.

L'abuso è realizzato in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si può sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; il costo presunto per sanarlo, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammonta a circa € 2.000,00, comprensivi di oneri/oblazione, tributi e/o spese amministrative e competenze tecniche.

Immobile 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

Immobile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

Il fabbricato per civile abitazione di cui fanno parte gli immobili pignorati 3 e 4, originariamente era una casa colonica, priva di concessione edilizia poiché realizzata in data antecedente al 1967, così come si evince dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS).

In data 13.07.2021 veniva presentata dalla Sig.ra [REDACTED], comproprietaria, CILA prot. 7045 (Cfr. All. D/12 e D/13), riguardante lavori di rifacimento del manto di copertura con rimozione di parte della copertura costituita da lastre di amianto da un'azienda specializzata; successivamente in data 08.09.2021 veniva presentata dalla Sig.ra [REDACTED], comproprietaria, SCIA prot. 8892 (Cfr. All. D/12 e D/14) per lavori di ristrutturazione edilizia e divisione unità immobiliare una posta al piano terra e l'altra al piano primo.

Immobile 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali è stata rilasciata la Concessione (Cfr. All. D/15) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva:

- lievi variazioni apportate sulle tramezzature interne;
- variazioni di carattere prospettico per lievi difformità di posizionamento e dimensioni aperture esterne, per la chiusura di una finestra e per la modifica di una porta in finestra.

Gli abusi suddetti sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; il costo presunto per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammonta a circa € 2.000,00, comprensivi di oneri/oblazione, tributi e/o spese amministrative e competenze tecniche.

Atteso che agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità, il costo presunto per la presentazione della segnalazione certificato di agibilità (SCA), relativa all'unità immobiliare in esame, ammonta a circa € 4.000,00, comprensivo di competenze tecniche, conformità impianti, certificato di idoneità statica/collauda statico e diritti di segreteria.

Immobile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali è stata rilasciata la Concessione (Cfr. All. D/15) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva:

- variazioni apportate sulle tramezzature interne;
- variazioni di carattere prospettico per la chiusura e apertura di alcune finestre;
- realizzazione di una scala esterna in muratura e relativo sottoscala, per l'accesso all'unità immobiliare;
- chiusura di parte del vano scala, da cui si accedeva originariamente all'immobile (Cfr. All. B/11), adibito alla data del sopralluogo, a lavanderia;
- piccolo aumento, realizzato a sbalzo, della superficie dell'ampio terrazzo esterno.

Gli abusi suddetti sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; il costo presunto per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammonta a circa € 4.000,00, comprensivi di oneri/oblazione, tributi e/o spese amministrative e competenze tecniche.

Atteso che agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità, il costo presunto per la presentazione della segnalazione certificato di agibilità (SCA), relativa all'unità immobiliare in esame, ammonta a circa € 4.000,00, comprensivo di competenze tecniche, conformità impianti, certificato di idoneità statica/collaudato statico e diritti di segreteria.

Immobile 5 – foglio 30 p.lla 101

Essendo l'immobile un terreno agricolo non edificato tale quesito non viene trattato.

3.9 *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Considerate le destinazioni, le consistenze e le caratteristiche degli immobili pignorati, aventi univoci dati catastali, sono stati individuati i seguenti lotti:

LOTTO 1 – Immobile 1 – foglio 30 p.lla 94

Il lotto è costituito da un fabbricato per civile abitazione con circostante corte, dislocato su due livelli (terra e soffitta non abitabile) (Cfr. All. F/1).

LOTTO 2 – Immobile 2 – foglio 30 p.IIa 98 sub 1

Il lotto è costituito da un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura, alla data del sopralluogo, capannone adibito principalmente al ricovero di animali dell'azienda agricola (Cfr. All. F/2).

LOTTO 3 – Immobile 3 – foglio 30 p.IIa 102 sub 2

Il lotto è un appartamento dislocato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione (Cfr. F/3).

LOTTO 4 – Immobile 4 – foglio 30 p.IIa 102 sub 3

Il lotto è un appartamento dislocato al piano primo di un fabbricato per civile abitazione (Cfr. F/4).

LOTTO 5 - Immobile 5 – foglio 30 p.IIa 101

Il lotto è composto da appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Torano Castello (CS), alla Contrada Peritano, ricadente in zona agricola, avente una superficie di 46.900,00 mq.

3.10 Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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.

Tutti gli immobili pignorati appartengono ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], esegutati, rispettivamente per le quote di 4/6, 1/6 ed 1/6, per una quota complessiva del 100%.

3.11 Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

Il compendio pignorato è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/6 ciascuno per successione in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], apertasi il 31.08.1997, giusta accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 20.04.2006 prot. 74460, trascritta a Cosenza il 24.04.2006 ai nn. 13551/9108 (Cfr. All. C/4, C/5, C/6 e C/7), e al Sig. [REDACTED] per la quota di 4/6 (1/2 + 1/6) per atto di accettazione espressa di eredità di [REDACTED], a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza – Ufficio Volontaria Giurisdizione del 13.04.2021 n. 2100/2000 RVG (Cfr. All. E/2), trascritto a Cosenza il 12.01.2023 ai nn. 1029/844 (Cfr. All. C/1 e C/2). A [REDACTED] la quota di 1/6 è pervenuta per successione in morte della Sig.ra [REDACTED], apertasi il

31.08.1997, giusta accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 20.04.2006 prot. 74460 (Cfr. All. C/6 e C/7).

Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] i terreni (foglio 30 p.lle 26 e 31) sui quali sono state realizzate anche le costruzioni (fabbricati, capannone) pignorate, sono pervenuti in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in virtù di atto di contratto condizionato di mutuo ipotecario e compravendita per la formazione della proprietà diretto coltivatrice a rogito Notaio [REDACTED] del 15 luglio 1994, rep. n. 33513, trascritto a Cosenza il 21 luglio 1994 ai nn. 18010/15082 (Cfr. All. E/1, C/6, C/7 e C/8).

I titoli legittimanti il possesso dei beni hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2023). Alla data dei sopralluoghi del 19 settembre e del 02 ottobre 2023 (Cfr. All. A/8) gli immobili pignorati risultavano così di seguito abitati e/o utilizzati:

Immobile 1 – foglio 30 p.lla 94

L'immobile è abitato dal Sig. [REDACTED], comproprietario esecutato, con la propria famiglia con due minori;

Immobile 2 – foglio 30 p.lla 98 sub 1

L'immobile è utilizzato dal Sig. [REDACTED], comproprietario esecutato, per la propria attività di imprenditore agricolo professionale (IAP);

Immobile 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

L'immobile è abitato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], comproprietari esecutati, con la propria famiglia;

Immobile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

L'immobile è abitato dalla Sig.ra [REDACTED], figlia della Sig.ra [REDACTED], con la propria famiglia con tre minori, senza titolo di occupazione;

Immobile 5 – foglio 30 p.lla 101

L'immobile è utilizzato dal Sig. [REDACTED], comproprietario esecutato, per la propria attività di imprenditore agricolo professionale (IAP).

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni da parte di terzi. Ai fini della stima si possono ritenere liberi. Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

Per nessun immobile pignorato si presenta questo stato di occupazione.

3.13 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Il compendio pignorato, ricadente in zona agricola del Comune di Torano Castello (CS), non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né usi civici relativi agli immobili oggetto di analisi e valutazione, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Il compendio pignorato è stato realizzato su un fondo acquistato nel 1994 con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato per la formazione o l'ampliamento della proprietà coltivatrice (Cfr. All. E/1), pertanto ai sensi dell'art. 11 della Legge 14 agosto 1971, n. 817 era soggetto per trenta anni al vincolo di indivisibilità trascritto a Cosenza il 21.07.1994 ai nn. 15083/18012 (Cfr. All C/7), quindi era ritenuto nullo qualsiasi atto in violazione di esso (frazionamenti per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi). Tale termine è stato ridotto a 15 anni dal D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, art. 11 comma 4, ulteriori aggiornamenti sono stati disposti dal D. Lgs. 27 maggio 2005, n. 101.

3.13 bis Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sui beni non gravano spese di alcun genere.

3.14 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 ma 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio della città di Torano Castello (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili (borsino immobiliare.it, ecc). La scelta dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica degli stessi immobili.

Il compendio pignorato costituito da fabbricati e terreni ubicati tutti nella stessa zona del Comune di Torano Castello (CS), Contrada Peritano, dista circa 31 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud" e circa 6,4 km dallo svincolo di Torano-Bisignano, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a destra per la SP 241, dopo circa 1,2 km occorre svincolare a destra e proseguire per circa 600m, prima di svincolare nuovamente a destra per proseguire sulla SP 106, svincolando infine, dopo circa 3 km, a sinistra per contrada Peritano. Il compendio è ubicato in una zona molto tranquilla a destinazione agricola, dista circa 4,5 km dal Municipio della città, circa 1,4 km da aree attrezzate per la pratica di attività sportive, circa 3,9 km dall'istituto comprensivo.

Al fine di definire i più probabili valori di mercato degli immobili a destinazione residenziale e con fini strumentali per l'agricoltura sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui sono ubicati, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la dotazione di impianti, l'esposizione, l'accessibilità, l'autonomia del bene, la presenza o meno di corti di pertinenza esclusiva.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito per i singoli lotti i seguenti valori unitari a metro quadrato:

LOTTO 1 – Immobile 1 – foglio 30 p.lla 94

Valore unitario a metro quadrato = 370,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 1 = 370,00 €/mq x 162,00 mq = 59.940,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 1 è pari a:

Valore base di stima	€	59.940,00
Sottrazione del 15%	€	8.991,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	2.000,00
Costi per sanare gli abusi edilizi e per il rilascio dell'agibilità	€	15.500,00
PREZZO BASE	€	33.449,00

LOTTO 2 – Immobile 2 – foglio 30 p.lla 98 sub 1

Valore unitario a metro quadrato = 220,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 2 = 220,00 €/mq x 267,00 mq = 58.740,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 2 è pari a:

Valore base di stima	€	58.740,00
Sottrazione del 15%	€	8.811,00

Costi per sanare le difformità catastali	€	800,00
Costi per sanare gli abusi edilizi	€	2.000,00
PREZZO BASE	€	47.129,00

LOTTO 3 – Immobile 3 – foglio 30 p.lla 102 sub 2

Valore unitario a metro quadrato = 400,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 3 = 400,00 €/mq x 164,30 mq = 65.720,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 3 è pari a:

Valore base di stima	€	65.720,00
Sottrazione del 15%	€	9.858,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	700,00
Costi per sanare gli abusi edilizi e per il rilascio dell'agibilità	€	6.000,00
PREZZO BASE	€	49.162,00

LOTTO 4 – Immobile 4 – foglio 30 p.lla 102 sub 3

Valore unitario a metro quadrato = 430,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile 4 = 430,00 €/mq x 115,20 mq = 49.536,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 4 è pari a:

Valore base di stima	€	49.536,00
Sottrazione del 15%	€	7.430,40
Costi per sanare le difformità catastali	€	700,00
Costi per sanare gli abusi edilizi e per il rilascio dell'agibilità	€	8.000,00
PREZZO BASE	€	33.405,60

LOTTO 5 - Immobile 5 – foglio 30 p.lla 101

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile costituito da un appezzamento di terreno agricolo sono stati considerati i seguenti fattori: l'accessibilità al fondo, la salubrità dei luoghi, la possibilità di avvicinamento con mezzi meccanici, lo stato di cura e manutenzione, dal quale è possibile valutare la produttività del terreno, la delimitazione dei confini, la conformazione del lotto, la pendenza, la regolarità geometrica, l'esposizione, la pulizia o meno del fondo, le piante e vegetazioni presenti. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati, la sottoscritta ha stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 1,70 €/mq

Tale lotto di terreno non ha i confini recintati, quindi ai fini della stima si farà riferimento ad una superficie pari a quella catastale, per un totale di 46.900,00 metri quadrati.

Il valore base di stima ossia il valore commerciale è:

Valore base di stima dell'immobile 5 = 1,70 €/mq x 46.900,00 mq = 79.730,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 5 è pari a:

Valore base di stima	€	79.730,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	300,00
PREZZO BASE	€	79.430,00

3.15 Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito il prospetto riassuntivo dei lotti, che sarà allegato anche in apposito foglio a parte:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 1	
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 16; è composto da un ampio vano cucina - soggiorno, da un salotto, da tre camere da letto, da un vano allo stato adibito a deposito di vario mobilio, da un bagno e da un corridoio al piano terra; è presente altresì una soffitta non abitabile a cui si accede da una scala esterna in ferro. L'immobile, con superficie calpestabile pari a circa 120,00 mq ed altezza variabile da 2,08 m a 2,77 m nel vano cucina – soggiorno, 2,84 m nel resto dell'immobile, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 162,00 mq. E' presente una corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 76,00 mq, ricavata dalla documentazione catastale acquisita, atteso che la delimitazione con paletti in ferro e rete metallica, non sembra rispecchiare perfettamente la superficie in atti; non sono presenti cancelli né pedonali, né carrabili; una parte della corte è pavimentata in cemento con sovrastanti pilastri, che evidenziano lavori di sistemazione esterna incompleti, la restante parte è a verde ma priva di cura, con presenza di alcuni alberi ed essenze naturali.
Ubicazione	Contrada Peritano n. 16, Torano Castello (CS)
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 94, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 112 m ² , rendita 179,21 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T
Natura e Titorità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 166/1000. E' necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]
Occupazione	L'immobile pignorato risulta attualmente abitato dal Sig. [redacted], comproprietario esecutato, con la propria famiglia con due minori
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base € 33.449,00
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 2	
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura, sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano, alla data del sopralluogo, capannone adibito principalmente al ricovero di animali dell'azienda agricola del Sig. [redacted], esecutato. L'immobile pignorato – capannone ad un piano ed unico ambiente, con superficie lorda pari a circa 250 mq ed altezza al colmo pari a circa 5,20 m, per una superficie commerciale pari a 267,00 mq, è dotato di impianto elettrico ed idrico. E' presente una corte di pertinenza avente una superficie di circa 168 mq, ricavata dalla documentazione catastale acquisita, atteso che, alla data di sopralluogo, era priva di delimitazioni, quindi non individuabile con esattezza; è in terra, con presenza di materiali derivanti dall'attività praticata nel capannone.

Ubicazione	Contrada Peritano, Torano Castello (CS)	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 98, sub 1, categoria D/10, rendita 1.086,00 €, Contrada Peritano, piano T	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] n. [redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 166/1000. E' necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]	
Occupazione	L'immobile pignorato risulta attualmente utilizzato dal Sig. [redacted], comproprietario esecutato, per la propria attività di imprenditore agricolo professionale (IAP)	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base	€ 47.129,00

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 3		
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 15, dislocato su due livelli (piano terra e piano primo). L'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 116,50 mq ed altezza pari a circa 2,76 m, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 164,30 mq; è composto da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da un bagno, da un corridoio e da un vano allo stato adibito a cucina rustica - ripostiglio, con soffitto privo di intonaco; vi è altresì un porticato lungo due lati dell'immobile per una superficie di circa 76,00 mq.	
Ubicazione	Contrada Peritano n. 15, Torano Castello (CS)	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 102 sub 2, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m ² , escluse aree scoperte 148 m ² , rendita 386,05 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] na [redacted] per diritti pari a 166/1000. E' necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]	
Occupazione	L'immobile pignorato risulta attualmente abitato dai Sig.ri [redacted] e [redacted], comproprietari esecutati, con la propria famiglia	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base	€ 49.162,00

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 4		
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato per civile abitazione sito in Torano Castello (CS), alla contrada Peritano n. 15, dislocato su due livelli (piano terra e piano primo). L'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 82,50 mq ed altezza variabile da un massimo di 2,90 m ad un minimo di 2,45, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 115,20 mq; è composto da un ampio vano cucina - soggiorno, da due camere da letto, da un bagno, da un piccolo vano lavanderia, da un corridoio, è presente altresì un balconcino con una superficie pari a 2,60 mq ed un ampio terrazzo avente una superficie calpestabile di circa 53,30 mq. All'immobile si accede direttamente dall'ampio terrazzo, raggiungibile da una scala in muratura a due rampe.	
Ubicazione	Contrada Peritano, Torano Castello (CS)	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 102 sub 3, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 116 m ² , escluse aree scoperte 107 m ² , rendita 267,27 €, Contrada Peritano s.n.c, piano T-1	

Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 166/1000. E' necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]
Occupazione	L'immobile pignorato risulta attualmente abitato dalla Sig.ra [redacted], figlia della Sig.ra [redacted], con la propria famiglia con tre minori, senza titolo di occupazione
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base € 33.405,60

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 5	
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Torano Castello (CS), alla Contrada Peritano, ricadente in zona agricola E del vigente Programma di Fabbricazione. Durante il sopralluogo si è constatato che tale immobile, consente l'accesso a tutti i beni pignorati; è evidente che è gravato da una servitù ai sensi dell'art. 1062 del C.C. (destinazione del padre di famiglia). Il terreno non presenta confini recintati, eccetto una parte ad est, che costeggia la strada comunale, delimitata da un muro in calcestruzzo, pertanto il valore esatto della superficie è stato desunto dalla visura catastale acquisita, ossia 46.900,00 mq; presenta forma irregolare, buona esposizione e clima temperato; in parte è destinato ad uliveto (ospita circa 55 piante) con fondo pulito, in parte a piante ad alto fusto, nella zona più a valle, che alla data del sopralluogo era priva di manutenzione e quindi non ispezionabile, con presenza di rovi, sterpaglie, erba alta, infine parte è sistemato a corte degli immobili pignorati a destinazione residenziale, nonché a strade di accesso a tutti gli immobili del compendio pignorato; con l'applicazione Google Earth si è desunto che nella zona con le piante di ulivo l'altitudine varia da 255 m a 260 m, quindi la superficie è pressoché pianeggiante, mentre nella zona più a valle varia da 210 m a 255 m; la qualità catastale attuale è pascolo, precedentemente bosco ceduo, anche se la destinazione di fatto è diversa.
Ubicazione	Contrada Peritano, Torano Castello (CS)
Dati Catastali	N.C.T. del Comune di Torano Castello (CS): foglio n. 30, particella 101, qualità pascolo e classe U, superficie 46.900 m ² , Reddito Dominicale € 24,22, Reddito Agrario € 7,27
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 668/1000, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 166/1000 e [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 166/1000. E' necessaria la voltura agli attuali proprietari, previa regolarizzazione pratica successione del Sig. [redacted] deceduto [redacted]
Occupazione	L'immobile pignorato risulta attualmente utilizzato dal Sig. [redacted], comproprietario esecutato, per la propria attività di imprenditore agricolo professionale (IAP)
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base € 79.430,00

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti e documentazione, comunicazioni e verbali di sopralluogo**

1. Richiesta con PEC del 31 agosto 2023 all'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS) per richiesta documentazione tecnica
2. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 16:30 del 19 settembre 2023 tramite PEC del 14 settembre 2023
3. Istanza telematica - richiesta proroga del 21 settembre 2023
4. Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza effettuata dalla sottoscritta con PEC del 21 settembre 2023, relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione o comodato
5. Concessione proroga del 27 settembre 2023
6. Nota prot. AGE DP Cosenza n. 182973 del 27.09.2023
7. Comunicazione alle parti interessate del prosieguo delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 09:30 del 02 ottobre 2023 tramite PEC del 28 settembre 2023
8. Verbali di sopralluogo del 19 settembre e del 02 ottobre 2023
9. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa
2. Visure storiche dell'immobile fg 30 p.lla 94 - catasto fabbricati e catasto terreni
3. Visure storiche dell'immobile fg 30 p.lla 98 sub 1 - catasto fabbricati e catasto terreni
4. Visure storiche dell'immobile fg 30 p.lla 102 sub 2 - catasto fabbricati e catasto terreni
5. Visure storiche dell'immobile fg 30 p.lla 102 sub 3 - catasto fabbricati e catasto terreni
6. Visura storica dell'immobile fg 30 p.lla 101
7. Planimetria catastale fg 30 p.lla 94
8. Planimetria catastale fg 30 p.lla 98 sub 1
9. Planimetria catastale fg 30 p.lla 102 sub 2
10. Planimetria catastale fg 30 p.lla 102 sub 3
11. Planimetria catastale fg 30 p.lla 102 sub 1 – soppressa
12. Elaborato planimetrico p.lla 102
13. Elenco subalterni p.lla 102
14. Interrogazione p.lla 133
15. Interrogazione p.lla 135

- **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare**

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ██████████, eseguito
2. Visure ipotecarie in forma integrale – ██████████
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ██████████
██████████ Visure ipotecarie in forma integrale – ██████████

Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra

6. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig.

7. Visure ipotecarie in forma integrale –

Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra

• **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Torano Castello (CS)
2. Estratto delle Norme tecniche
3. Estratto zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
4. Nota prot. 7469 del 12.09.2023 del Responsabile del Servizio – Ufficio Tecnico
5. Concessione edilizia n. 55 del 09 settembre 1998
6. DIA prot. 8975 del 12.10.2005
7. Planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS) – immobile 1
8. Concessione edilizia n. 38 del 29 marzo 2001
9. Planimetria e prospetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS)– immobile 2
10. Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile 5 - p.lla 101
11. Estratto dal Geoportale comunale - Altimetria
12. Nota integrazione prot. 7848 del 27.09.2023 del Responsabile del Servizio–Ufficio Tecnico
13. CILA prot. 7045 del 13.07.2021
14. SCIA prot. 8892 del 08.09.2021
15. Planimetrie depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Torano Castello (CS) – immobili 3 e 4

• **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziaria**

1. Atto di contratto condizionato di mutuo ipotecario e compravendita per la formazione della proprietà diretto coltivatrice a rogito Notaio del 15 luglio 1994, rep. n. 33513
2. Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza – Ufficio Volontaria Giurisdizione del 13.04.2021 n. 2100/2000 RVG

• **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Planimetria Immobile 1
2. Planimetria Immobile 2
3. Planimetria Immobile 3
4. Planimetria Immobile 4

• **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 59 fotografie**

Rogliano (CS), 25 novembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. _____