

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 29/2017 R.ES.**  
**Banca Sviluppo SPA/OMISSIS**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

*Casali del Manco, 21 dicembre 2018*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Ornella Beatrice Longo*



## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 29/2017 R.Es.

Banca Sviluppo SPA/OMISSIS

### **PERIZIA ESTIMATIVA**

Il Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani, il giorno 27 febbraio 2018, nominava C.T.U., per il procedimento di esecuzione immobiliare 29/2017, la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo, residente alla Via Fiano n°29, località Casole Bruzio, Casali del Manco (Cs), con Studio Tecnico al suddetto indirizzo tel. 0984/432513. All'udienza del 18 aprile 2018 la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti **QUESITI**:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino **tutti** i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
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;
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;
  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 redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
  7. indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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.
  9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice



- dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. pro. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
  11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.
  12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 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;
  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 l'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;

- 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.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

**Il Giudice dispone, inoltre, che l’esperto:**

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;
2. depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della suddetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;



5. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia informatica);
7. alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

#### **AUTORIZZA**

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

#### **ASSEGNA**

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore pignorante.

Il Giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad un solo dei



quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

**Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza ([www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato “istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani”).** La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

## RELAZIONE di PERIZIA

### Sopralluoghi

**Il giorno 06.06.2018 veniva svolto il 1° Sopralluogo**, dopo averne dato regolare comunicazione alle Parti (vedi Allegato n.1). In tale data il CTU si recava nel Comune di Cosenza, al Viale degli Alimena, 92, piano 3°, eseguiva il rilievo planimetrico e fotografava l'appartamento, riportato in catasto al foglio 13, particella 177, sub 19, categoria A/2 [vedi Allegati n.2 (Rilievo planimetrico), n.3 (Planimetria catastale), n.4 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto dalla n.1 alla n.2), n.6 (Verbale di Sopralluogo n.1)].

**Il 30.06.18 la scrivente procedeva con il 2° Sopralluogo**, recandosi nel Comune di Cariati (CS), Via Toscana. Si accedeva al fabbricato di civile abitazione riportato in catasto al foglio 16, part.93, piani T-1°-2°, categoria A/3 [vedi Allegati n.7 (Rilievo planimetrico), n.8 (Planimetria catastale), n.9 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto dalla n.17 alla n.34), n.10 (Verbale di Sopralluogo n.2)]. Inoltre veniva fotografato, solo dall'esterno, in quanto le chiavi risultavano detenute da un vicino di casa al momento all'estero, l'immobile riportato in catasto al foglio 16 particella 1385, categoria C/2; trattasi di un locale deposito, di vecchia costruzione, che si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Si specifica che anche il magazzino posto di fronte al fabbricato di civile abitazione, di cui ne costituisce una pertinenza, non è stato visitato per lo stesso motivo di cui sopra.

**Il 07.07.18 si procedeva con il 3° Sopralluogo**. Il CTU si recava nel Comune di Rogliano (CS), alla località Mola, presso gli immobili riportati in catasto al foglio 10. Si accedeva al fabbricato, di vecchia costruzione, in catasto al foglio 10, particella 28 sub 2, categoria A/4, piani T-1°-2°. Di tale immobile veniva eseguita la ripresa fotografica, nonché il rilievo planimetrico [vedi Allegati n.11 (Rilievo planimetrico), n.12 (Planimetria catastale), n.13 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto dalla n. 45 alla n. 63) n.14 (Verbale di Sopralluogo n.3)].



Venivano individuati anche i due fabbricati rurali, riportati in catasto al foglio 10 particella 24 e particella 25, entrambi risultati dei ruderi [vedi Allegati n.13 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto n.64 e n.65) n.14 (Verbale di Sopralluogo n.3)].

**Il 06.10.18 si procedeva con il 4° Sopralluogo.** In tale data il CTU si recava nel Comune di Cosenza, alla Via Miceli, 1 piano terra, eseguiva il rilievo planimetrico e fotografava l'immobile riportato in catasto al foglio 13, particella 177, sub 10, categoria C/6, trattasi di garage [vedi Allegati n.15 (Rilievo planimetrico), n.4 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto dalla n.13 alla n.16), n.16 (Verbale di Sopralluogo n.4)].

**Il 20.10.18 si procedeva con il 5° Sopralluogo.** Il CTU si recava nel Comune di Longobucco (CS), dove venivano individuati i due immobili, riportati in catasto al foglio 62 particella 168 e particella 76, fabbricati rurali; all'attualità entrambi i fabbricati risultano dei ruderi [vedi Allegati n.17 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto n.43 e n.44) n.18 (Verbale di Sopralluogo n.5)].

**Il 30.11.18 si procedeva con il 6° Sopralluogo.** Il CTU si recava nuovamente nel Comune di Rogliano (CS), alla località Mola, presso il fabbricato riportato in catasto al foglio 10, particella 28 sub 2, categoria A/4, piani T-1°-2° al fine di verificare alcune misurazioni acquisite nel corso della prima visita. [vedi Allegato n.19 (Verbale di Sopralluogo n.6)].

**In data 01.12.18 la scrivente procedeva con il 7° Sopralluogo,** recandosi un'altra volta nel Comune di Cariati (CS), Via Toscana. Si accedeva ai restanti due immobili, non visitati durante il sopralluogo precedente. Si accedeva dapprima all'immobile posto di fronte al fabbricato di civile abitazione, di cui ne costituisce una pertinenza; dello stesso veniva eseguita la ripresa fotografica ed il rilievo planimetrico [vedi Allegati n. 20 (Rilievo planimetrico), n. 9 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto n. 18, n.35, n. 36), n.21 (Verbale di Sopralluogo n.7)].

Si entrava, quindi, nell'altro immobile, riportato in catasto al foglio 16, part.1385, sub1 categoria C/2, dello stesso veniva eseguita la ripresa fotografica ed il rilievo planimetrico [vedi Allegati n.22 (Rilievo planimetrico), n.23 (Planimetria catastale), n.9 (Estratto di mappa/visure), n.5 (Documentazione fotografica – foto dalla n.37 alla n.40) n. 21 (Verbale di Sopralluogo n.7°)].

In data 06.10.2018 il CTU chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito del proprio elaborato peritale, proroga concessa dal Sig. Giudice, Dott.ssa Giusi Ianni, per cui il nuovo termine per il deposito dell'elaborato peritale risultava il 05.12.2018. In data 05.12.2018 il CTU chiedeva una ulteriore proroga di 15 giorni per il deposito del proprio elaborato peritale, proroga concessa dal Sig. Giudice, Dott.ssa Giusi Ianni, per cui il nuovo termine per il deposito dell'elaborato peritale diveniva il 21.12.2018.



A seguito della concessione della prima proroga, il Giudice differiva al 05.3.2019, ore 9:00, l'udienza fissata per la comparizione delle parti e la decisione sull'autorizzazione alla vendita.

### **QUESITO 1**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. Risulta agli atti la "Relazione Notarile", redatta dal dott. Marco Galante, notaio in Montescaglioso (MT).

Le unità negoziali n.1, n.2 e n.3 sono state acquistate dall'esecutata a seguito di tre successioni; il CTU, al fine di controllare gli innumerevoli beni oggetti di pignoramento, ha acquisito non sole le trascrizioni, ma anche le Dichiarazioni di Successione medesime [vedi Allegati n.24 (Dichiarazioni di Successione), n.25 (Note di trascrizione di Accettazione tacita di eredità)]. L'unità negoziale n.4 è stata acquistata dall'esecutata a seguito di Divisione (vedi Allegati n.26 e n.27). La scrivente ha dovuto acquisire l'atto di provenienza dell'immobile a seguito della lettura del punto b) delle precisazioni contenute nella "Relazione Notarile" già in atti; ivi si legge: "la provenienza dei fabbricati in Rogliano censiti con il sub 1 e con il sub2 del mappale 28 del foglio 10 risulta, dal punto di vista catastale, l'atto di divisione per notaio De rosa del 16 aprile 1971 sopra citato; tuttavia, in nota, detti beni non risultano riportati". Effettivamente nell'atto di Divisione, l'immobile, sito nel Comune di Rogliano (CS) alla località Mola, è riportato in catasto al foglio 29, particelle 170 e 171. Per verificare la provenienza dell'immobile in questione, la scrivente ha effettuato delle indagini presso gli uffici del servizio catastale di Cosenza dove ha acquisito il "microfilm" (vedi Allegato n.28) da cui si evince che, a causa di "rettifica del foglio di mappa e della particella per errore commesso all'impianto ed imputabile all'ufficio", l'immobile prima accatastato al foglio 29 particelle 170 e 171 è stato mutato ed accatastato al foglio 10 particella 28 sub 2 (vedi Allegato n.28). E' il caso di aggiungere, ancora, che tale fabbricato è stato riportato in visura, e di conseguenza anche nell'atto di pignoramento, oltre che come sub 2, anche, ed erroneamente, come sub1, qualità porzione di fabbricato, superficie 0,0 m<sup>2</sup>, mentre, si ribadisce, nel microfilm si legge chiaramente che a seguito di rettifica eseguita dall'ufficio l'immobile è riportato in catasto al foglio 10 particella 28 sub 2.

Si ritiene che sia errata la quota di pignoramento dell'unità negoziale n.2, immobili pignorati per l'erronea quota 3/8 , mentre la quota esatta è 15/72, se ne deduce, dunque, che la quota pignorata eccede la quota di spettanza del debitore.

E ancora, si ritiene che sia errata anche la quota di pignoramento dell'unità negoziale n.3, immobili pignorati per l'erronea quota 29/192, mentre la quota esatta è 25/192, anche in questo caso la quota pignorata eccede la quota di spettanza del debitore.

Le particelle 666,671, 1384 e 1385 del foglio 16, in Cariatì (CS), derivano dal mappale 973 ex 672.



Le particelle 237, 238 e 239 del foglio 62, in Longobucco (CS), derivano dal mappale 123.  
Le particelle 240, 241 e 242 (erroneamente riportata come 262, intestata a terzi) derivano dal mappale 124.

Le particelle 245 e 247 del foglio 75, in Longobucco (CS), derivano dal mappale 122.

## QUESITO 2

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

1. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 10.10.2016, RG. 23655 e RP 2652 di € 36.383,03, a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa, con sede in Roma. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 73/2014 del 10.01.2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a garanzia della somma di euro 36.383,03. Immobili siti in Cariati (CS), Cosenza (CS), Rogliano (CS), Longobucco (CS).
2. **Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto a Cosenza il 28.02.2017 ai nn. 5087 R.G. e 7059 R.P., a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa, con sede in Roma, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza del 20.01.2017 repertorio n.2440. PIGNORAMENTO su: Immobili siti in Cariati (CS), Cosenza (CS), Rogliano (CS), Longobucco (CS).

## QUESITO 3

Sono state acquisite le mappe censuarie e le visure di tutti gli immobili pignorati ed anche i certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

1. Immobili siti in Cosenza:

- unità immobiliare in Cosenza, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, cat A/2;
- unità immobiliare in Cosenza, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, cat C/6;

di tali immobili si veda l' Allegato n.4 (Estratto di mappa/visure).

2. Immobili siti in Cariati:

- unità immobiliare in Cariati, in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3;
- unità immobiliare in Cariati, in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, cat C/2;
- unità immobiliare in Cariati, in catasto terreni al foglio 16, part. 666;
- unità immobiliare in Cariati, in catasto terreni al foglio 16, part. 671;
- unità immobiliare in Cariati, in catasto terreni al foglio 16, part. 1384

di tali immobili si vedano gli Allegati: n.9 (Estratto di mappa/visure), n. 29 (Richiesta documentazione), n.30 (Certificato di Destinazione Urbanistica).



3. Immobili siti in Longobucco:

- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 1;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 2;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 16;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 22;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 23;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 24;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 31;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 33;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 34;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 35;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 37;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 55, part. 38;

di tali immobili si vedano gli Allegati: n.31 (Estratto di mappa/visure), n.32 (Richiesta documentazione), n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Si fa notare che la scrivente ha dovuto presentare istanza di rettifica terreni per le particelle 34, 35, 37 e 38 in quanto presentavano uno squilibrio tra la superficie censuaria e quella in mappa, vedi Allegato n.34 (Istanza di rettifica terreni) e Allegato n.35 che riporta il foglio 55 con le suddette particelle non ancora rettificate.

4. Immobili siti in Longobucco:

- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 76;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 77;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 78;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 80;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 168;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 175;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 237;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 238;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 240;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 241;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 262;
- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 62, part. 239;

di tali immobili si vedano gli Allegati n.36 (Estratto di mappa/visure), n. 32 (Richiesta documentazione), n. 33 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

5. Immobili siti in Longobucco:

- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 75, part. 124;



- unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 75, part. 245;
  - unità immobiliare in Longobucco, in catasto terreni al foglio 75, part. 247;
- di tali immobili si vedano gli Allegati: n.36 (Estratto di mappa/visure), n.32 (Richiesta documentazione), n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

6. Immobili siti in Rogliano:

- unità immobiliare in Rogliano, in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 20;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 22;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 23;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 24;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 25;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 26;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 27;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 38;
  - unità immobiliare in Rogliano, in catasto terreni al foglio 10, part. 39;
- di tali immobili si vedano gli Allegati: n.37 (Estratto di mappa/visure), n.38 (Richiesta documentazione), n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

## QUESITO 4

### 1. IMMOBILI IN COSENZA

I due immobili siti in Cosenza, riportati al foglio di mappa 13, consistono in un appartamento ed un box facenti parte di un fabbricato, a sei piani fuori terra, collocato all'incrocio tra il Viale degli Alimena e la Via Miceli.

#### **Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato, collocato all'incrocio tra il Viale degli Alimena e la Via Miceli, ricade nella zona centrale di Cosenza, in prossimità di Piazza Bilotta (ex Piazza Fera) e dell'isola pedonale di Corso Mazzini, sede di innumerevoli negozi. La struttura urbanistica esistente è caratterizzata, prevalentemente, dall'edilizia residenziale con fabbricati variabili dal tipo economico al signorile. La zona di interesse è distante circa 2,5 km dallo svincolo Cosenza Sud, dell'Autostrada A2, Autostrada del Mediterraneo; 3,5 chilometri dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza; km 75 circa dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ); 1,5 km dall'ospedale cittadino. La zona è, inoltre, ben servita dal trasporto pubblico, è dotata di scuole di ogni ordine e grado, di supermercati, di farmacia, di ufficio postale, di banche, di negozi di vendita a dettaglio di articoli di vario genere, di edifici di culto.

Descrizione degli immobili:



**Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione** sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57, indirizzo Viale degli Alimena, 92, piano 3. Il bene in oggetto confina con: Viale degli Alimena, vano scala "A", sub 18 [(vedi Allegato n.2 (Rilievo immobile); n.3 (Planimetria catastale); n.5 (Documentazione fotografica) - Foto da n.1 a n.12)].

L'appartamento oggetto di pignoramento, è costituito da un ingresso, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, uno studio, n.4 camere da letto, n.2 bagni, un ripostiglio **per una superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 137,70** e n. 1 balcone, **per una superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 7,25**.

Finiture esterne: le facciate esterne sono attualmente oggetto di manutenzione per cui una parte, risulta appena tinteggiata, mentre sull'altra parte i lavori sono ancora in corso; finestre in legno con avvolgibili in PVC, portone d'ingresso condominiale in ferro e vetro, pavimentazione delle parti condominiali in graniglia e scale in marmo, tinteggiatura in bucciatto.

Finiture interne: intonaco civile liscio e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti; in due ambienti le pareti sono coperte da carta da parati; il pavimento è in graniglia. I servizi hanno la pavimentazione in monocottura, ed i rivestimenti in ceramica. Le porte sono in legno massello, il portone d'ingresso è blindato.

Impianti: impianto di riscaldamento autonomo, costituito da elementi terminali con radiatori in ghisa, alimentati da caldaia a gas metano; impianto idrico; impianto sanitario; impianto elettrico, impianto citofonico.

Il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è costituito da 6 piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato. Ha struttura portante di tipo tradizionale "travi-pilastro in calcestruzzo armato", solai del tipo misto con soletta in calcestruzzo, murature di tompagnatura per la chiusura esterna e tramezzi interni in laterizi forati. Il fabbricato è dotato di ascensore. Il locale, ex alloggio portiere, è parte comune del fabbricato di cui l'immobile fa parte, ma, per come specificato dall'amministratore, non è identificato nella tabella millesimale (vedi Allegato n.47).

**Immobile n. 2: Box** sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40, indirizzo Via Miceli, 1, piano T.

Il bene in oggetto confina con: locale autoclave, locale ex alloggio portiere, spazio condominiale [(vedi Allegato n.15 (Rilievo immobile), n.5 (Documentazione fotografica) Foto dalla n.13 alla n.16)]. Esso è costituito da un unico vano munito di apertura d'ingresso della misura di 3,30 m, chiusa da saracinesca, ha un'altezza di 4,80 m; su parte della superficie è presente



un soppalco in legno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento. Il box si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione normale. **La superficie calpestabile del box è m<sup>2</sup> 15,00.**

## 2. IMMOBILI IN CARIATI (CS)

Gli immobili siti in Cariati (CS), riportati al foglio di mappa 16, consistono in: un fabbricato ad uso di civile abitazione, un deposito/magazzino, n.3 appezzamenti di terreno, due dei quali, essendo stati espropriati dal Comune per la realizzazione della strada pubblica Via Toscana, non sono più di proprietà dell'esecutata.

### Caratteristiche della zona:

Cariati è un comune di circa 8.000 abitanti posto sulla costa ionica, con una forte vocazione turistica. Dista dal proprio capoluogo di provincia, Cosenza, circa 110 chilometri, a cui è collegata dalla Strada Statale 106 Ionica e dall'Autostrada A2 del Mediterraneo, e 58 km da Crotona, a cui è collegata dalla Strada Statale 106 Ionica. La zona in cui sono posti gli immobili è ben servita dal trasporto pubblico. E' dotata, inoltre, di una stazione ferroviaria di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana e l'aeroporto più vicino è quello di Crotona-Sant'Anna che dista 62 km. Dal 2009 è dotata anche di porto turistico.

La zona possiede inoltre: ospedale, scuole di ogni ordine e grado, supermercati, farmacie, ufficio postale, banche, negozi di vendita di articoli di vario genere, edifici di culto.

Descrizione degli immobili:

**Immobilie n. 3: Fabbricato per civile abitazione** sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99, indirizzo Contrada San Pietro piano T-1-2.

Al fabbricato si arriva percorrendo la Via San Pietro e quindi la traversa, Via Toscana, che termina proprio davanti il cancello di ingresso, in ferro, che dà l'accesso alla particella 1384 (facente parte anch'essa degli immobili pignorati), a cui segue, senza soluzione di continuità, la particella 93 di cui trattasi (Vedi Allegato n.40).

La corte graffiata al fabbricato confina con la particella 1384 e con la particella 1385 [(vedi Allegato n.7 (Rilievo immobile); n.8 (Planimetria catastale); n.9 (Estratto di mappa); n.5 (Documentazione fotografica - Foto da n.17 a n.34)].

Il fabbricato, di non recente costruzione (costruito, per come dichiarato dall'esecutata nel verbale di sopralluogo, in data antecedente il 1967), è costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo sottotetto.

Il piano terra è così composto: ingresso, corridoio, ampio vano cucina-pranzo-soggiorno, n.2 camere, bagno, lavatoio e scala di collegamento al piano superiore, per una **superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 112,25.**



Il piano primo è così composto: n.4 camere, n.2 bagni, corridoio, scala, per una **superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 102,70**, una veranda, per una **superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 15,20**.

Il piano secondo (sottotetto) è così composto: scala, magazzino, per una **superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 37,30**, una terrazza, per una **superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 25,10**.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura, solai del tipo travi in ferro (putrelle) e laterizi (tavelloni), il manto di copertura è in tegole, ad esclusione della parte ristrutturata circa 10 anni fa che è in lamiera grecata coibentata. Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguito dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni peritali [(vedi Allegato n.7 (Rilievo immobile)]

Finiture esterne: le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, ma necessitano in più parti di intervento di rifacimento di intonaco e di pittura; le finestre hanno gli scuri in metallo e sono provviste di inferriate antintrusione; ambedue i portoni d'ingresso, principale e secondario, sono metallici.

Finiture interne: intonaco civile liscio e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti (quest'ultimi al piano primo non sono piani ma risultano a volta), ma in più parti si presentano rovinati e fatiscenti; su alcune pareti sono presenti anche delle lesioni passanti. I servizi igienici e la cucina hanno pavimentazione e piastrelle in ceramica. La pavimentazione dei restanti vani e della scala è in graniglia di marmo. Le porte sono in legno tamburato.

Impianti: gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, sono presenti e funzionanti, nella zona pranzo/soggiorno è presente un caminetto.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, come si può concludere da quanto appena relazionato e come si può ulteriormente evincere dalle fotografie riprese nel corso del 3° sopralluogo [(vedi Allegato n.5 - (Documentazione fotografica-Foto da n.17 a n.34)].

Inoltre, posto di fronte a questo fabbricato si trova un magazzino/deposito, ad un piano fuori terra, pertinenza dell'immobile ad uso civile abitazione, riportato in mappa, ma di cui in catasto non è presente la planimetria; la struttura portante è in muratura ed il tetto è costituito da travi in legno con manto di copertura in lamiera, l'intonaco sia esterno che interno è fortemente degradato, la pavimentazione è in cemento; l'immobile è provvisto di tre porte d'ingresso, una metallica e le restanti in legno e tre aperture-finestre, munite unicamente di inferriate; tutti i serramenti sono fatiscenti e nel complesso si può affermare che tale magazzino/deposito si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scadente [(vedi Allegato n.22 (Rilievo immobile); n.9 (Estratto di mappa); n.5 (Documentazione fotografica - Foto n.18, n.35, n.36)].

**Immobile n. 4: Fabbricato ad uso magazzino/deposito** sito in Cariatì (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, sub 1, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, via Toscana, snc, piano T. La corte di pertinenza del magazzino in questione



confina con le particelle 287, 93 e 1384 [(vedi Allegato n.22 (Rilievo immobile); n.23 (Planimetria catastale); n.9 (Estratto di mappa); n. 5 (Documentazione fotografica - Foto dalla n.37 alla n.40)].

Al magazzino/deposito si arriva percorrendo la Via San Pietro e quindi la traversa, Via Toscana, che termina proprio davanti il cancello di ingresso, in ferro, che dà l'accesso alla particella 1384 (facente parte, anch'essa, degli immobili pignorati), a cui segue, senza soluzione di continuità, la particella 1385 di cui trattasi (vedi Allegato n. 40).

Il magazzino, posto al piano terra, è costituito da due vani in muratura portante, con altezza di 3,30 m, ciascuno vano munito di porta d'ingresso in legno, larga 1,30 m; i due vani sono comunicanti tra di loro a mezzo di apertura della misura di 1,00 m. L'intonaco delle pareti è fortemente degradato, il soffitto presenta problemi di sfondellamento. Il pavimento è in cemento. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scadente. **La superficie calpestabile del magazzino è m<sup>2</sup> 49,80.**

**Immobilie n. 5: Appezamento di terreno** sito in Cariati (CS), in catasto terreni al foglio 16, part. 1384, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 7.065 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 25,54, Reddito Agrario € 18,24.

Confina a Nord con le particelle 1174, 624, 1397 e con Via Toscana, ad Est con le particelle 1379 e 1378, a Sud con la Rete Ferroviaria Italiana e ad Ovest con le particelle 287, 1385 e 93 [(vedi Allegato n.9 (Estratto di mappa); n. 5 (Documentazione fotografica - Foto n.41, n.42), n. 40 (Immagine da google maps su cui sono state riportate le particelle)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade per 960,0 m<sup>2</sup> in "Area Ferroviaria", per 70,0 m<sup>2</sup> in "Strada di Piano" e per la restante superficie 6.035,0 m<sup>2</sup> in "Zona di Espansione C2" da P.R.G., equiparata oggi a "Zona Agricola" ai sensi dell'art. 65 comma 2° della Legge Regionale 16.04.2002, n.°19 e s.m.e.i. (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria) [(vedi Allegato n.30 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

### 3. IMMOBILI IN LONGOBUCCO

Gli immobili siti in Longobucco (CS) ricadono, catastalmente, in tre fogli di mappa: Foglio 62, Foglio 55 e Foglio 75.

Gli immobili ricadenti nel foglio di mappa 55, complessivamente dodici, sono di seguito riportati: particelle 1, 2, 16, 22, 23, 24, 31, 33, 34, 35, 37 e 38.

**Immobilie n. 6: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 1, Qualità Incolto produttivo, Classe U, Superficie 36.340 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,75, Reddito Agrario € 1,88.

Confina con la particella 23 e con un corso d'acqua che la separa dalla particella 22 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa)].



Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 7: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 2, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 114.130 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 64,84, Reddito Agrario € 17,68.

Confina con le particelle 22, con un corso d'acqua che la separa dalla particella 23, 25, 8, 10 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 8: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 16, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.780 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,74, Reddito Agrario € 2,15.

Confina con la particella 14, 15, 37 e con strada vicinale Pietra Cutale [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 9: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 22, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 4.560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,24.

Confina con la particelle 2 ed è separata dalla particella 1 da un corso d'acqua [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 10: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 23, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 198.210 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 112,60, Reddito Agrario € 30,71.

Confina con le particelle 1, 37 ed è separata da un corso d'acqua dalle particelle 2 e 10 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].



Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 11: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 24, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 8.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €3,69, Reddito Agrario €1,69.

Confina con la particella 20 e con strada Statale Silana-Rossano che la separa dalla particella 33, con corso d'acqua [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 12: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 31, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.668 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €3,10, Reddito Agrario €1,38.

Confina con la particella 32 e con strada vicinale Pietre Cutale che la separa dalle particelle 16 e 37 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 13: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 33, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.240 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €2,90, Reddito Agrario €1,29.

Confina la particella 32, con la strada vicinale Pietre Cutale che la separa dalla particella 40 e con strada Statale Silana Rossano [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 14: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 6.770 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €3,50, Reddito Agrario €2,45.

Confina con le particelle 35 e 37 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle



attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 15: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 35, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,09.

Confina con le particelle 34, 36, 38, 39 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 16: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 37, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 157.790 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 73,34, Reddito Agrario € 32,60.

Confina con le particelle 14, 15, 16, 23, 34, 39 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 17: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 38, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 390 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,08.

Confina con le particelle 35, 36, 37, 40 [(vedi Allegato n.31 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Gli immobili ricadenti nel foglio di mappa 62, complessivamente dodici, sono di seguito riportati: particelle 76, 77, 78, 80, 168, 175, 237, 238, 240, 241, 242 e 239.

**Immobile n. 18: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 76, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 320 m<sup>2</sup>. Tale immobile è riportato come fabbricato rurale, ma da sopralluogo si è rilevato che lo stesso è all'attualità un rudere.

Confina con le particelle 77, 78 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].



**Immobile n. 19: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 77, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 1.670 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,47, Reddito Agrario € 5,61.

Confina con le particelle 76, 78, 79, 80 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona “E” Zona per usi agricoli. Nelle Zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 20: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 78, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.720 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,72, Reddito Agrario € 12,19.

Confina con le particelle 76, 77, 126, 167, 168 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona “E” Zona per usi agricoli. Nelle Zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 21: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 80, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 2, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 1,12.

Confina con le particelle 77, 79, 81, 175 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona “E” Zona per usi agricoli. Nelle Zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 22: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 168, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 46 m<sup>2</sup>. Tale immobile è riportato come fabbricato rurale, ma da sopralluogo si è rilevato che lo stesso è all’attualità un rudere.

Confina con la particella 78 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa); n. 5 (Documentazione fotografica - Foto n.38, n.39)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona “E” Zona per usi agricoli. Nelle Zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 23: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 175, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,55, Reddito Agrario € 1,50.

Confina con le particelle 79, 80, 186 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].



Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 24: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 237, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 410 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €0,19, Reddito Agrario €0,08.

Confina con le particelle 238, 239, 241 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 25: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 238, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 80 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €0,04, Reddito Agrario €0,02.

Confina con le particelle 237, 242, Vallone Fra Iapoco [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 26: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 240, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.633 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €20,34, Reddito Agrario €11,96.

Confina con le particelle 123, 239, 241 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

**Immobile n. 27: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 241, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.095 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €4,81, Reddito Agrario €2,83.

Confina con le particelle 240, 242, 237 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa))].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].



**Immobile n. 28: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 242, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.032 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 2,66.

Confina con le particelle 241, 238, Vallone Fra Iapoco [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 29: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 239, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 900 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,19.

Confina con le particelle 237, 240, 126 [(vedi Allegato n.17 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Gli immobili ricadenti nel foglio di mappa 75, complessivamente tre, sono di seguito riportati: particelle 124, 245 e 247.

**Immobile n. 30: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 124, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 1.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,14, Reddito Agrario € 3,27.

Confina con le particelle 123, 125, 126, 128, 252 [(vedi Allegato n.36 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 31: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 245, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 244 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,38, Reddito Agrario € 0,20.

Confina con le particelle 258, 246, 242 [(vedi Allegato n.36 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].



**Immobile n. 32: Appezamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 247, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 150 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €0,23, Reddito Agrario €0,12.

Confina con le particelle 244, 246, [(vedi Allegato n.36 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

### **IMMOBILI IN ROGLIANO**

Gli immobili siti in Rogliano consistono in un fabbricato ad uso di civile abitazione e nove appezzamenti di terreno, tutti posti alla località Mola.

#### **Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato è posto alla località Mola, zona rurale poco urbanizzata, distante dal centro di Rogliano all'incirca 5 chilometri. Il Comune di Rogliano, ha all'incirca 6.000 abitanti è dotato di ospedale, banche, ufficio postale, scuole di ogni ordine e grado, supermercati, negozi di articoli vari e dista dal proprio capoluogo di provincia, Cosenza, circa 21 km. La zona in cui ha sede l'immobile non è dotata di servizio di trasporto pubblico. Inoltre, è distante circa 9 km dall'Autostrada A2, Autostrada del Mediterraneo; 30 chilometri dal capoluogo di provincia Cosenza; km 64 circa dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ).

**Immobile n. 33: Fabbricato per civile abitazione** sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, zona censuaria 2, cat A/4, consistenza 5 vani, rendita € 129,11, indirizzo Contrada Mola piano T-1. Il fabbricato è posto nella particella 28 la quale confina con le particelle 27, con la strada comunale e con la particella 26 [(vedi Allegato n. 11 (Rilievo immobile); n.12 (Planimetria catastale); n.13 (Estratto di mappa); n.5 (Documentazione fotografica - Foto da n.45 a n.63)].

Il fabbricato, di vecchia costruzione (edificato, per come dichiarato dall'esecutata nel verbale di sopralluogo, nella terza decade del secolo scorso), è costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo sottotetto. Al fabbricato si arriva dopo aver percorso una strada comunale, lunga all'incirca 2,5 km, che parte dalla strada provinciale 242, che collega Rogliano (CS) con Parenti (CS).

Il piano terra (rialzato di circa 80 centimetri rispetto al piano campagna) è così composto: scala esterna, di n.4 gradini, che conduce ad una piccola terrazza di 7 m<sup>2</sup>, dove, dopo un ulteriore gradino, si trova la porta dell'ingresso principale, segue il corridoio, dotato anche di ingresso secondario, la cucina, il bagno, e n.4 camere, oltre al vano contenente la scala di



collegamento al piano superiore; **la superficie calpestabile del piano terra è m<sup>2</sup> 107,60, la terrazza ha una superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 7,00.**

Il piano primo è così composto: scala interna, corridoio, n.5 camere, bagno, balcone, vano contenente la scala di collegamento; **la superficie calpestabile del piano primo è m<sup>2</sup> 107,20**, il balcone ha **una superficie calpestabile di m<sup>2</sup> 4,40.**

Il piano secondo (sottotetto a padiglione) è così composto: scala interna di collegamento, corridoio, n.3 camere, con altezza alla gronda di 0,70 m e al colmo di 3,00 m; **la superficie calpestabile del piano secondo**, misurata per altezza superiore a 1,50 m, **è m<sup>2</sup> 52,20.**

La struttura portante del fabbricato è del tipo in muratura, solai del tipo travi in ferro (putrelle) e laterizi (tavelloni), la copertura (ristrutturata circa 10 anni fa) è costituita da travi metalliche e lamiera grecata coibentata. Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguito dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni peritali [(vedi Allegato n.11 (Rilievo immobile))]

Finiture esterne: le facciate esterne sono in parte prive di pittura ed in parte anche prive di intonaco; le finestre, in legno, hanno la parte interna molto malandata, alcune sono comunque recuperabile altre no, mentre gli scuri sono del tutto marci; il portone d'ingresso, in legno massello, necessita di manutenzione.

Finiture interne: intonaco civile liscio e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti sono presenti ma rovinati e fatiscenti; su alcune pareti sono presenti anche delle lesioni passanti. Il pavimento della scala è in marmo. I servizi igienici sono da sostituire. Le porte, in legno massello, necessitano di intervento di risanamento conservativo.

Impianti: gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, sono presenti ma sono obsoleti e fatiscenti e all'attualità non sono collegati ai rispettivi servizi pubblici.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, come si può concludere da quanto appena relazionato e come si può ulteriormente evincere dalle fotografie riprese nel corso del 3° sopralluogo [(vedi Allegato n.5 - (Documentazione fotografica - Foto da n.40 a n.59)].

**Immobile n. 34: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 20, Qualità Castagneto, Classe 3, Superficie 28.440 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 36,72, Reddito Agrario € 14,69.

Confina con le particelle 11, 21, 23, 69 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le



costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 35: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 22, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,03.

Confina con la particelle 26 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 36: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 23, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 6.480 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 28,45, Reddito Agrario € 10,04.

Confina con le particelle 24, 24, 14, 69, 20, 38 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 37: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 24, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 180.

Confina con le particelle 23, 14 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa); n.5 (Documentazione fotografica - Foto n.64)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le



costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 38: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 25, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 110.

Confina con le particelle 39 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa); n.5 (Documentazione fotografica - Foto n.65)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 39: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 26, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 76.910 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 139,02, Reddito Agrario € 59,58.

Confina con le particelle 22, 39, 27, 28 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 40: Appezamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 27, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,87.

Confina con le particelle 26, 28 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le



costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 41: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 38, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 4.060 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 7,34, Reddito Agrario € 3,15.

Confina con le particelle 21, 23 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

**Immobile n. 42: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 39, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Superficie 2.320 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,20.

Confina con le particelle 25, 26 [(vedi Allegato n.13 (Estratto di mappa)].

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

## QUESITO 5

Per quanto attiene la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento si precisa quanto segue:

### Immobile n. 1

#### Descrizione attuale del bene

Appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2,



consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57, indirizzo Viale degli Alimena, 92, piano 3.

#### **Descrizione contenuta nel Pignoramento**

Nell'Atto di Pignoramento tale immobile è così riportato: "Abitazione di tipo civile in Via degli Alimena n.92 censita al Foglio 13 particella 177 subalterno 19 Cat. A/2 vani 8 piano terzo".

Per tale immobile dunque, esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, dove manca però l'indicazione della scala "A".

#### **Immobile n. 2**

##### **Descrizione attuale del bene**

Box sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina senza nome di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40, indirizzo Via Miceli, 1, piano T.

##### **Descrizione contenuta nel Pignoramento**

Nell'Atto di Pignoramento tale immobile è così riportato: "Fabbricato in Via Miceli, censito al Foglio 13 particella 177 subalterno 10 Cat.C6 di mq 15".

L'indirizzo indicato in pignoramento, che d'altronde è lo stesso di quello indicato in catasto, è erroneo, non consentendo facilmente l'individuazione del bene; l'immobile è individuabile, unicamente per mezzo dei dati catastali, ossia foglio, particella e subalterno.

#### **Immobile n. 3**

##### **Descrizione attuale del bene**

Fabbricato per civile abitazione sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99, indirizzo Contrada San Pietro piano T-1-2.

Al fabbricato si arriva percorrendo la Via San Pietro e quindi la traversa, Via Toscana, che termina proprio davanti il cancello di ingresso, in ferro, che dà l'accesso alla particella 1384 (facente parte anch'essa degli immobili pignorati), a cui segue, senza soluzione di continuità, la particella 93 di cui trattasi.

##### **Descrizione contenuta nel Pignoramento**

Nell'Atto di Pignoramento tale immobile è così riportato: "Fabbricato Contrada San Pietro censito al Foglio 16 particella 93 Cat.A3 di vani 8,5 piano terra".

Per tale immobile esiste la conformità tra la descrizione riportata in catasto e quella contenuta nel pignoramento, ma tali descrizioni non corrispondono all'indirizzo attuale, che, non è Contrada San Pietro, ma Via Toscana, quest'ultima è una traversa della Via San Pietro. I dati indicati in pignoramento sono erronei, per quanto riguarda l'indirizzo, che peraltro è erroneo anche in catasto, ma consentono comunque l'individuazione del bene, per mezzo di tutti gli



altri dati catastali, ossia foglio e particella. Dunque 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.

#### **Immobile n. 4**

##### **Descrizione attuale del bene**

Fabbricato ad uso magazzino/deposito sito in Cariatì (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, sub 1, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, via Toscana, snc, piano T.

Al magazzino/deposito si arriva percorrendo la Via San Pietro e quindi la traversa, Via Toscana, che termina proprio davanti il cancello di ingresso, in ferro, che dà l'accesso alla particella 1384 (facente parte, anch'essa, degli immobili pignorati), a cui segue, senza soluzione di continuità, la particella 1385 di cui trattasi.

##### **Descrizione contenuta nel Pignoramento**

Nell'Atto di Pignoramento tale immobile è così riportato: "Fabbricato in Via Toscana censito al Foglio 16 particella 1385 Cat.C2, consistenza 51 mq, piano TP".

Per tale immobile esiste la conformità tra la descrizione riportata in catasto e quella contenuta nel pignoramento, che coincidono con l'indirizzo attuale.

#### **QUESITO 6**

**Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione** sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57, indirizzo Viale degli Alimena, 92, piano 3.

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, la planimetria catastale dell'immobili in oggetto (vedi Allegato n.3) e, dal confronto tra quest'ultima e la planimetria rilevata (vedi allegato n.2), non sono emerse difformità.

**Immobile n. 2: Box** sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40, indirizzo Via Miceli, 1, Piano T. Si precisa che manca la planimetria catastale dell'immobile, inoltre, si deve procedere con una rettifica dell'indirizzo, una volta che il Comune di Cosenza avrà definito la toponomastica della strada su cui si trova l'accesso al box, che di fatto è senza nome e costituisce una traversa di Via Miceli.

Il costo per la redazione della planimetria è, approssimativamente, di € 600,00.



**Immobile n. 3: Fabbricato per civile abitazione** sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99, indirizzo Contrada San Pietro piano T-1-2.

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (vedi Allegato n.8) e, dal confronto tra quest'ultima e la planimetria rilevata (vedi Allegato n.7) non sono emerse difformità. Tuttavia va precisato che manca la planimetria catastale del magazzino/deposito posto di fronte al fabbricato ad uso civile abitazione, e graffato al medesimo immobile. Inoltre va rettificato l'indirizzo riportato in catasto, l'indirizzo corretto è Via Toscana, snc e non Contrada San Pietro.

Il costo per la redazione della planimetria è, approssimativamente, di € 600,00

**Immobile n. 4: Fabbricato ad uso magazzino/deposito** sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, indirizzo Via Toscana, snc, piano T.

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (vedi Allegato n.23) e, dal confronto tra quest'ultima e la planimetria rilevata (vedi allegato n.22), non sono emerse difformità.

**Immobile n. 33: Fabbricato per civile abitazione** sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, zona censuaria 2, cat A/4, consistenza 5 vani, rendita € 129,11, indirizzo Contrada Mola piano T-1.

Il CTU ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, le planimetrie catastali dell'immobile in oggetto (vedi Allegato n.12) e, dal confronto tra quest'ultime e le planimetrie rilevate (vedi Allegato n.11), è emerso che la planimetria catastale del piano secondo (sottotetto) è difforme da quella rilevata per la disposizione della tramezzatura.

Il costo per la redazione della planimetria è, approssimativamente, di € 600,00

## QUESITO 7

### IMMOBILI IN COSENZA

**Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione** sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57, indirizzo Viale degli Alimena, 92, piano 3.



**Immobile n. 2: Box** sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40, indirizzo Via Miceli, 1, piano T.

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico del Comune di Cosenza.

Gli immobili ricadono in Zona "B2" dello strumento comunale (aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta); le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

### **IMMOBILI IN CARIATI**

**Immobile n. 3: Fabbricato per civile abitazione** sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99, indirizzo Contrada San Pietro piano T-1-2.

**Immobile n. 4: Fabbricato ad uso magazzino/deposito** sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, via Toscana, snc, piano T.

**Immobile n. 5: Appezzamento di terreno** sito in Cariati (CS), in catasto terreni al foglio 16, part. 1384, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 7.065 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 25,54, Reddito Agrario € 18,24.

Gli immobili ricadono in Zona di espansione "C2" da previsione P.R.G. equiparata oggi a "Zona Agricola" ai sensi dell'art.65 comma 2° della L.R. 16.04.2002, n.19 e s.m.e.i. In tale zona sono consentite esclusivamente le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo.

### **IMMOBILI IN LONGOBUCCO**

**Immobile n. 6: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 1, Qualità Incolto produttivo, Classe U, Superficie 36.340 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,75, Reddito Agrario € 1,88.

**Immobile n. 7: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 2, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 114.130 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 64,84, Reddito Agrario € 17,68.

**Immobile n. 8: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 16, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.780 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,74, Reddito Agrario € 2,15.



**Immobile n. 9: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 22, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 4.560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,24.

**Immobile n. 10: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 23, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 198.210 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 112,60, Reddito Agrario € 30,71.

**Immobile n. 11: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 24, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 8.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,69.

**Immobile n. 12: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 31, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.668 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,10, Reddito Agrario € 1,38.

**Immobile n. 13: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 33, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.240 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,90, Reddito Agrario € 1,29.

**Immobile n. 14: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 6.770 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,50, Reddito Agrario € 2,45.

**Immobile n. 15: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 35, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,09.

**Immobile n. 16: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 37, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 157.790 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 73,34, Reddito Agrario € 32,60.

**Immobile n. 17: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 38, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 390 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,08.

**Immobile n. 18: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 76, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 320 m<sup>2</sup>.

**Immobile n. 19: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 77, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 1.670 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,47, Reddito Agrario € 5,61.

**Immobile n. 20: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 78, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.720 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,72, Reddito Agrario € 12,19.



**Immobile n. 21: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 80, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 2, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 1,12.

**Immobile n. 22: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 168, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 46 m<sup>2</sup>.

**Immobile n. 23: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 175, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,55, Reddito Agrario € 1,50.

**Immobile n. 24: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 237, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 410 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,08.

**Immobile n. 25: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 238, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 80 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,02.

**Immobile n. 26: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 240, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.633 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,34, Reddito Agrario € 11,96.

**Immobile n. 27: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 241, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.095 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,81, Reddito Agrario € 2,83.

**Immobile n. 28: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 242, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.032 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 2,66.

**Immobile n. 29: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 239, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 900 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,19.

**Immobile n. 30: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 124, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 1.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,14, Reddito Agrario € 3,27.

**Immobile n. 31: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 245, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 244 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,38, Reddito Agrario € 0,20.

**Immobile n. 32: Appezzamento di terreno** sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 247, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 150 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,12.



Gli immobili ricadono in Zona “E” – per usi agricoli. Nelle Zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura (vedi Allegato n.33)

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali immobili ricadono in Zona “E” Zona per usi agricoli. Nelle Zone “E” sono ammesse costruzioni funzionali all’esercizio delle attività agricole e/o all’esercizio di attività connesse all’agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

### **IMMOBILI IN ROGLIANO**

**Immobilie n. 33: Fabbricato per civile abitazione** sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, zona censuaria 2, cat A/4, consistenza 5 vani, rendita € 129,11, indirizzo Contrada Mola piano T-1.

**Immobilie n. 34: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 20, Qualità Castagneto, Classe 3, Superficie 28.440 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 36,72, Reddito Agrario € 14,69.

**Immobilie n. 35: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 22, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,03.

**Immobilie n. 36: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 23, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 6.480 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 28,45, Reddito Agrario € 10,04.

**Immobilie n. 37: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 24, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 180.

**Immobilie n. 38: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 25, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 110.

**Immobilie n. 39: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 26, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 76.910 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 139,02, Reddito Agrario € 59,58.

**Immobilie n. 40: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 27, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,87.

**Immobilie n. 41: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 38, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 4.060 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 7,34, Reddito Agrario € 3,15.

**Immobilie n. 42: Appezzamento di terreno** sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 39, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Superficie 2.320 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,20.



Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali immobili ricadono in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

## **QUESITO 8**

### **IMMOBILI IN COSENZA**

Il Fabbricato sito in Cosenza, collocato all'incrocio tra il Viale degli Alimena e la Via Miceli, di cui fanno parte, l'immobile n. 1, appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, e l'immobile n. 2, box sito in Cosenza, al Piano Terra, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, risulta costruito in seguito a:

Permesso N.11 rilasciato il 31.12.1954 (vedi Allegato n. 41).

Esso è dotato di Abitabilità del 04.12.1956 [vedi Allegato n. 41].

Non è stato riscontrato alcun abuso edilizio sugli immobili in oggetto.

### **IMMOBILI IN CARIATI**

Gli immobili edificati in Cariati, alla Via Toscana, in catasto fabbricati al foglio 16, part.93, e part.1385 sono privi di qualsiasi Titolo Edificatorio (vedi Allegato n.42), sono comunque commerciabili in quanto, come dichiarato dall'esecutata nel Verbale di Sopralluogo n.7 (vedi Allegato n.21), sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967. In fase di sopralluogo si è riscontrato che è stata sostituita una parte della vecchia copertura con una nuova (lavori eseguiti circa 10 anni fa, come dichiarato dall'esecutata nel verbale di cui sopra), senza la regolare richiesta per l'esecuzione dei lavori, al Comune di Cariati, per cui si è in presenza di un abuso edilizio che deve essere sanato tramite la presentazione di SCIA in Sanatoria, il cui costo (comprensivo degli oneri tecnici) è circa € 1.300,00.

### **IMMOBILE SITO IN ROGLIANO**

l'immobile n. 33, Fabbricato per civile abitazione sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, è privo di qualsiasi Titolo Edificatorio (vedi Allegato n.43), è comunque commerciabile in quanto, come dichiarato dall'esecutata nel Verbale di Sopralluogo n.6 (vedi Allegato n.19), è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. In fase di sopralluogo si è riscontrato che è stata sostituita la vecchia copertura con una nuova (lavori



eseguiti circa 10 anni fa, come dichiarato dall'esecutata nel verbale di cui sopra), senza la regolare richiesta per l'esecuzione dei lavori, al Comune di Rogliano, per cui si è in presenza di un abuso edilizio che deve essere sanato tramite la presentazione di SCIA in Sanatoria, il cui costo (comprensivo degli oneri tecnici) è circa € 1.300,00.

## **QUESITO 9**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono vendibile in N. 20 LOTTI.

### **LOTTO N.1**

Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57, indirizzo Viale degli Alimena, 92, piano 3.

Immobile n. 2: Box sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40, indirizzo Via Miceli, 1, piano T.

### **LOTTO N.2**

Immobile n. 3: Fabbricato per civile abitazione sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99, indirizzo Contrada San Pietro piano T-1-2.

Immobile n. 4: Fabbricato ad uso magazzino/deposito sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, via Toscana, snc, piano T.

Immobile n. 5: Appezamento di terreno sito in Cariati (CS), in catasto terreni al foglio 16, part. 1384, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 7.065 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 25,54, Reddito Agrario € 18,24.

### **LOTTO N.3**

Immobile n. 6: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 1, Qualità Incolto produttivo, Classe U, Superficie 36.340 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,75, Reddito Agrario € 1,88.

Immobile n. 9: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 22, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 4.560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,24.

### **LOTTO N.4**



Immobile n. 7: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 2, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 114.130 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 64,84, Reddito Agrario € 17,68.

LOTTO N.5

Immobile n. 10: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 23, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 198.210 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 112,60, Reddito Agrario € 30,71.

LOTTO N.6

Immobile n. 16: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 37, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 157.790 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 73,34, Reddito Agrario € 32,60.

Immobile n. 17: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 38, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 390 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,08.

LOTTO N.7

Immobile n. 8: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 16, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.780 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,74, Reddito Agrario € 2,15.

LOTTO N.8

Immobile n. 14: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 6.770 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,50, Reddito Agrario € 2,45.

Immobile n. 15: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 35, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,09.

LOTTO N.9

Immobile n. 11: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 24, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 8.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,69.

LOTTO N.10

Immobile n. 12: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 31, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.668 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,10, Reddito Agrario € 1,38.

LOTTO N.11

Immobile n. 13: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 33, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.240 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,90, Reddito Agrario € 1,29.



LOTTO N.12

Immobile n. 18: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 76, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 320 m<sup>2</sup>.

Immobile n. 19: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 77, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 1.670 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,47, Reddito Agrario € 5,61.

LOTTO N.13

Immobile n. 21: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 80, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 2, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 1,12.

Immobile n. 23: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 175, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,55, Reddito Agrario € 1,50.

LOTTO N.14

Immobile n. 20: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 78, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.720 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,72, Reddito Agrario € 12,19.

Immobile n. 22: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 168, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 46 m<sup>2</sup>.

LOTTO N.15

Immobile n. 26: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 240, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.633 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,34, Reddito Agrario € 11,96.

LOTTO N.16

Immobile n. 24: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 237, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 410 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,08.

Immobile n. 25: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 238, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 80 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,02.

Immobile n. 29: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 239, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 900 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,19.

Immobile n. 27: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 241, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.095 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,81, Reddito Agrario € 2,83.



Immobile n. 28: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 242, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.032 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,53, Reddito Agrario € 2,66.

LOTTO N.17

Immobile n. 30: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 124, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 1.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,14, Reddito Agrario € 3,27.

Immobile n. 31: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 245, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 244 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,38, Reddito Agrario € 0,20.

Immobile n. 32: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 247, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 150 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,12.

LOTTO N.18

Immobile n. 33: Fabbricato per civile abitazione sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, zona censuaria 2, cat A/4, consistenza 5 vani, rendita € 129,11, indirizzo Contrada Mola piano T-1.

Immobile n. 40: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 27, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,87.

Immobile n. 35: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 22, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,03.

Immobile n. 39: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 26, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 76.910 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 139,02, Reddito Agrario € 59,58

LOTTO N.19

Immobile n. 34: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 20, Qualità Castagneto, Classe 3, Superficie 28.440 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 36,72, Reddito Agrario € 14,69.

LOTTO N.20

Immobile n. 36: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 23, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 6.480 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 28,45, Reddito Agrario € 10,04.

Immobile n. 37: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 24, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 180.



Immobile n. 38: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 25, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 110.

Immobile n. 41: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 38, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 4.060 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 7,34, Reddito Agrario € 3,15.

Immobile n. 42: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 39, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Superficie 2.320 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,20.

### **QUESITO 10**

Gli immobili siti in Rogliano (CS) - Fabbricato e Terreni - sono pignorati per la quota 1/1

Gli immobili siti in Cosenza - Fabbricati - sono pignorati per la quota 5/12

Gli immobili siti in Cariati (CS) - Fabbricati e Terreno - sono pignorati per la quota 5/12

Gli immobili siti in Longobucco (CS), foglio 55 - Terreni - sono pignorati per la quota 5/12

Gli immobili siti in Longobucco (CS), foglio 62 - Terreni - sono pignorati per la quota 3/8

Gli immobili siti in Longobucco (CS), foglio 75 - Terreni - sono pignorati per la quota 29/192

Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all' art. 720 cc, deve intendersi la possibilità che l' idoneità funzionale della cosa da dividere (Fabbricati e Terreni) sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l' originario valore economico, evitando, altresì, che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

Per quanto attiene ai fabbricati, essi non sono comodamente divisibili, in quanto frazionandoli non sarebbero più utilizzabili, secondo la normale destinazione d' uso e utilizzazione del bene originario. Per ciò che riguarda i terreni agricoli, la cui estensione è inferiore a 10.000 metri quadrati (ossia inferiore all' unità aziendale minima), come si è scritto nell' Istanza di Chiarimento, già depositata, non si può procedere con il frazionamento ( L.R. 16.04.2002 n.19). Nel caso in esame, i terreni agricoli oggetto di pignoramento hanno tutti una superficie inferiore a 10.000,00 m<sup>2</sup>, ad esclusione di quattro, ricadenti nel Comune di Longobucco (CS), riportati in catasto al foglio 55 particelle: 1, 2, 23, 37.

Al fine di procedere con il frazionamento delle particelle 1, 2, 23 e 37 del foglio 55, in Longobucco, la scrivente ha quantificato un costo di circa € 15.000,00 (il tutto riportato nell' Istanza di Chiarimento sopra citata), il che costituisce una spesa rilevante che porta la scrivente ad optare, per la non comoda divisibilità dei terreni.

**Gli immobili pignorati pro quota non sono divisibili in natura.**



## **QUESITO 11**

### **IMMOBILI IN COSENZA**

Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57, indirizzo Viale degli Alimena, 92, piano 3, risulta occupato dall'esecutata e dal figlio [vedi Allegato n.44 (Certificato storico di residenza)].

Immobile n. 2: Box sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40, indirizzo Via Miceli, 1, piano T. L'immobile è nel possesso dell'esecutata e del figlio.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata a seguito di Successioni [vedi Allegato n.24 (Dichiarazioni di Successione), n.25 (Trascrizioni Accettazione tacita eredità) ].

I Titoli (Successioni) hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

E' stata verificata, presso l'Ufficio del Registro, l'inesistenza di alcun contratto di locazione sugli immobili pignorati [vedi Allegato n. 45 (Ufficio del Registro)].

### **IMMOBILI IN CARIATI**

Immobile n. 3: Fabbricato per civile abitazione sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99, indirizzo Contrada San Pietro piano T-1-2. L'immobile è libero [vedi Allegato n. 46 (Certificato storico di residenza)].

Immobile n. 4: Fabbricato ad uso magazzino/deposito sito in Cariati (CS), in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, via Toscana, snc, piano T. L'immobile è libero.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata a seguito di Successioni [vedi Allegato n. 24 (Dichiarazioni di Successione), n.25 (Trascrizioni Accettazione tacita eredità)].

I Titoli (Successioni) hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

E' stata verificata, presso l'Ufficio del Registro, l'inesistenza di alcun contratto di locazione sugli immobili pignorati [vedi Allegato n.45 (Ufficio del Registro)].

### **IMMOBILE SITO IN ROGLIANO**

Immobile n. 33: Fabbricato per civile abitazione sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, zona censuaria 2, cat A/4, consistenza 5 vani, rendita € 129,11,



indirizzo Contrada Mola piano T-1. L'immobile (all'attualità non abitabile) è libero. E' pervenuto all'esecutata a seguito di Divisione [vedi Allegato n.26 (Divisione), n.27 (Trascrizione divisione)].

Il Titolo (Divisione) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

E' stata verificata, presso l'Ufficio del Registro, l'inesistenza di alcun contratto di locazione sugli immobili pignorati [vedi Allegato n.45 (Ufficio del Registro)].

### **QUESITO 12**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### **QUESITO 13**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sugli immobili non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

Sugli immobili siti in Cosenza, ossia Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19 e Immobile n. 2: Box sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, esistono degli oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti, ossia le quote ordinarie.

### **QUESITO 13 bis**

Sugli immobili siti in Cosenza, ossia Immobile n. 1: Appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19 e Immobile n. 2: Box sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, gravano i seguenti oneri di natura condominiali: lavori di manutenzione straordinaria €3.179,42.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari ad € 534,35 (vedi Allegato n.47).



## **QUESITO 14**

La stima degli immobili oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le fonti informative, a cui si è fatto riferimento, sono la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché le pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari operanti sul luogo.

[vedi Allegati n.48 (Pubblicazioni agenzie immobiliari) n.49 (Quotazione Immobiliare Agenzia del Territorio)].

### **LOTTO N.1:**

#### **Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

##### Valutazione Immobile n.1.

Appartamento per civile abitazione sito in Cosenza, al Piano 3°, scala A, interno 5, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso sul Viale degli Alimena, 92, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 19, classe 2, cat A/2, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup>, rendita € 1.053,57.

Considerando che per tale zona sono state trovate le seguenti proposte di vendita:

1. Appartamento situato a Cosenza €/mq 1.406,25 (vedi Allegato n. 48);
2. Appartamento situato a Cosenza €/mq 1.368,42 (vedi Allegato n. 48);

che la Banca dati Agenzia del Territorio riporta tali valori: €/mq 1.300,00-1.900,00 (vedi Allegato n. 49);

si può considerare un valore medio unitario di €/mq 1.458,22 ed in cifra tonda €/mq 1.458,00.

La superficie commerciale dell'immobile, per uso di civile abitazione, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

- p = 1, per la superficie residenziale;
- p = 0,3, per balconi;

Superficie appartamento mq 164,53 x 1,0 = mq 164,53;

sup. balcone mq 7,25 x 0,3 = mq 2,18

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 166,71.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta mq 166,71.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.1: 166,71 mq x 1.458,00 €/mq = € 243.063,18 ed in cifra tonda € 243.063,00.

##### Valutazione Immobile n.2



Box sito in Cosenza, al Piano Terra, del fabbricato posto all'incrocio tra il Viale degli Alimena, e la Via Miceli, con ingresso da una stradina di circa 50 metri che da Via Miceli arriva al cancello condominiale, da cui si accede ad una piccola corte e quindi al box in questione, in catasto fabbricati al foglio 13, part. 177, sub 10, classe 7, cat. C/6, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita € 122,40.

Considerando che per tale zona è stata trovata la seguente proposta di vendita:

- 1.Box situato a Cosenza €/mq 1.250,00 (vedi Allegato n. 48);
- 2.Box situato a Cosenza €/mq 1.470,59 (vedi Allegato n. 48);

che la Banca dati Agenzia del Territorio riporta tali valori: €/mq 890,00-1.200,00 (vedi Allegato n. 49);

si può considerare un valore medio unitario di €/mq 1.255,20 ed in cifra tonda €/mq 1.255,00.

La superficie commerciale dell'immobile, per uso box, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

- p = 1, per la superficie box;

Superficie box mq 17,28 x 1,0 = mq 17,28;

La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta mq 17,28.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.2: 17,28 mq x 1.255,00 €/mq = € 21.686,40

A tale valore va sottratto il costo per la presentazione della planimetria di € 600,00, per cui si ha € 21.686,00 - € 600,00 = € 21.086,00.

Il valore del LOTTO N.1 è dato da: € 243.063,00 + € 21.086,00 = € 264.149,00

Il valore del LOTTO N.1, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute è pari ad € 224.526,65 ed in cifra tonda € 224.527,00.

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.1 è dato da: € 224.527,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.1 è dato:**

€ [(€ 224.527,00 x 5)/12] = € 93.552,92 ed in cifra tonda **€ 93.553,00.**

### **LOTTO N.2:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

### **Valutazione Immobile n.3.**

Immobile n.3: Fabbricato per civile abitazione, sito in Cariati (CS), alla Via Toscana, in catasto fabbricati al foglio 16, part. 93, cat A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 309 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 297 m<sup>2</sup>, rendita € 438,99.



Considerando che per tale zona è stata trovata la seguente proposta di vendita:

1. Villetta a schiera situato a Cariatì €/mq 675,86 (vedi Allegato n. 50);

che la Banca dati Agenzia del Territorio riporta per abitazioni di tipo economico tali valori: €/mq 750,00-1.050,00 (vedi Allegato n. 51);

si può considerare un valore medio unitario di €/mq 787,93 ed in cifra tonda €/mq 788,00.

In base all'art.21 della L.27.07.1978 n.392, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Tenuto conto che lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è da considerarsi mediocre, si ha:  $0,80 \times 788,00 \text{ €/mq} = 630,40 \text{ €/mq}$  ed in cifra tonda  $630,00 \text{ €/mq}$

Valore unitario dell'immobile n.3:  $630,00 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale dell'immobile, per uso di civile abitazione, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

- $p = 1$ , per la superficie residenziale;
- $p = 0,5$ , per la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con i vani principali;
- $p = 0,25$ , per la superficie dei vani non comunicanti;
- $p = 0,3$ , per il balcone, terrazzi per superfici fino a mq 25, ed è  $p = 0,1$  per la quota eccedente mq 25;

Per la corte:

- $p = 0,1$  per superfici fino ad  $1/5$  della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, ed è  $p = 0,02$  per superfici eccedenti tale limite.

Superficie residenziale mq  $314,43 \times 1,0 = \text{mq } 314,43$ ;

terrazza:

sup. terrazza mq  $25 \text{ mq} \times 0,3 = \text{mq } 7,50 \text{ mq}$

sup. terrazza mq  $1 \text{ mq} \times 0,1 = \text{mq } 0,10 \text{ mq}$

totale sup. terrazza =  $7,60 \text{ mq}$

sup. magazzino soffitta mq  $28 \times 0,5 = 14 \text{ mq}$

sup. magazzino posto di fronte abitazione = mq  $61,60 \times 0,25 = 15,40 \text{ mq}$

corte (mq  $1.140 - \text{mq } 151 = \text{mq } 989$ ):

$28,80 \text{ mq} \times 0,1 = 2,88 \text{ mq}$

$960,20 \text{ mq} \times 0,02 = 19,20 \text{ mq}$

totale sup. corte =  $22,08 \text{ mq}$



per una superficie commerciale complessiva pari a mq 373,51.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.3:  $373,51 \text{ mq} \times 630,00 \text{ €/mq} = \text{€} 235.311,30$  in cifra tonda € 235.311,00

A tale valore va sottratto il costo per la presentazione della planimetria di € 600,00, e per la presentazione della Scia in Sanatoria di € 1.300,00 per cui si ha:

$$\text{€} 235.311,00 - \text{€} 600,00 - \text{€} 1.300,00 = \text{€} 233.411,00$$

#### Valutazione Immobile n.4.

Immobile n. 4: Fabbricato ad uso magazzino/deposito sito in Cariati (CS), alla Via Toscana, in catasto fabbricati al foglio 16, part. 1385, cat C/2, classe 3, consistenza 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, via Toscana, snc, piano T.

Considerando che per tale zona la Banca dati Agenzia del Territorio riporta per i box tali valori: €/mq 355,00 – €/mq 460, 00 (vedi Allegato n. 51), il valore medio è 407,50 €/mq; considerando che l'immobile in questione è un magazzino/deposito si applica una riduzione del 25%, per cui il valore unitario del magazzino/deposito diventa: 305,63 €/mq ed in cifra tonda 304,00 €/mq.

La superficie commerciale viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

- $p = 1$ , per la superficie residenziale;

Per la corte:

- $p = 0,1$  per superfici fino ad  $1/5$  della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, ed è  $p = 0,02$  per superfici eccedenti tale limite.

Superficie magazzino =  $\text{mq} 64,66 \times 1,00 = 64,66 \text{ mq}$

Corte:

$$12,93 \text{ mq} \times 0,1 = 1,29 \text{ mq}$$

$$255,07 \text{ mq} \times 0,02 = 5,10 \text{ mq}$$

totale sup. corte = 6,39 mq

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 71,05.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.4:  $71,05 \text{ mq} \times 304,00 \text{ €/mq} = \text{€} 21.599,20$  in cifra tonda € 21.599,00

#### Valutazione Immobile n.5.

Immobile n. 5: Appezamento di terreno sito in Cariati (CS), in catasto terreni al foglio 16, part. 1384, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 7.065 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 25,54, Reddito Agrario € 18,24.



Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade per 960,0 m<sup>2</sup> in "Area Ferroviaria", per 70,0 m<sup>2</sup> in "Strada di Piano" e per la restante superficie 6.035,0 m<sup>2</sup> in "Zona di Espansione C2" da P.R.G., equiparata oggi a "Zona Agricola" ai sensi dell'art. 65 comma 2° della Legge Regionale 16.04.2002, n.°19 e s.m.e.i. (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria) [(vedi Allegato n.30 (Certificato di Destinazione Urbanistica)]. Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n 52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.17, si attribuisce il seguente valore unitario: 2,11 euro/mq

Valore appezzamento di terreno foglio 16 particella 1384: 6.995,00 mq x 2,11 €/mq = € 14.759,45 ed in cifra tonda € 14.759,00

Valore dell'immobile n.3 e dell'immobile n.4 su cui eseguire l'abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: € (233.411,00+21.599,00) x 0,85 = € 216.758,50 ed in cifra tonda € 216.758,00

Il valore del LOTTO N.2 è dato da: € 216.758,00+ 14.759,00 = € 231.517,00.

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.2 è dato da: € 231.517,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.2 è dato:**

[(€ 231.517,00x 5)/12] = € 96.465,42 ed in cifra tonda **€ 96.465,00**

### **LOTTO N.3:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

#### Valutazione Immobile n.6.

Immobile n. 6: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 1, Qualità Incolto produttivo, Classe U, Superficie 36.340 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,75, Reddito Agrario € 1,88.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,21 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 36.340,00 mq x 0,21 €/mq = € 7.631,40 ed in cifra tonda € 7.631,00

#### Valutazione Immobile n.9.



Immobile n. 9: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 22, Qualità Incolto Produttivo, Classe U, Superficie 4.560 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,24.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,21 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 4.560,00 mq x 0,21 €/mq = € 957,60 ed in cifra tonda € 958,00.

Il valore del LOTTO N.3 è dato da: € 7.631,00 + € 958,00= € 8.589,00.

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.2 è dato da: € 8.589,00**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.2 è dato:**

€ [(8.589,00x 5)/12] = € 3.578,75 ed in cifra tonda **€ 3.579,00**.

**LOTTO N.4:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.7.

Immobile n. 7: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 2, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 114.130 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 64,84, Reddito Agrario € 17,68.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,40 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 114.130 mq x 0,40 €/mq = € 45.652,00.

Il valore del LOTTO N.4 è dato da: € 45.652,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.4 è dato da: € 45.652,00**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.4 è dato:**

€ [(45.652,00 x 5)/12] = € 19.021,67 ed in cifra tonda **€ 19.022,00**.



**LOTTO N.5:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.10.

Immobile n. 10: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 23, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 198.210 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 112,60, Reddito Agrario €30,71.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,40 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 198.210 mq x 0,40 €/mq = € 79.284,00.

Il valore del LOTTO N.4 è dato da: € 79.284,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.4 è dato da: € 79.284,00**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.4 è dato:**

€[(79.284,00 x 5)/12] = **€33.035,00.**

**LOTTO N.6:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.16 e Immobile n.17

Immobile n. 16: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 37, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 157.790 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €73,34, Reddito Agrario €32,60.

Immobile n. 17: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 38, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 390 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario €0,08.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento dei terreni: (157.790 mq + 390 mq ) x 0,35 €/mq = €55.363,00.



Il valore del LOTTO N.6 è dato da: € 55.363,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.6 è dato da: € 55.363,00**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.6 è dato:**

€[(55.363,00 x 5)/12] = € 23.067,92 ed in cifra tonda **€23.068,00** .

### **LOTTO N.7:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.8.

Immobile n. 8: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 16, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2.780 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 5,74, Reddito Agrario € 2,15.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,49 euro/mq

Valore appezamento di terreno: 2.780 mq x 0,49 €/mq = € 1.362,20 ed in cifra tonda € 1.362,00

Il valore del LOTTO N.7 è dato da: € 1.362,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.7 è dato da: € 1.362,00**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.7 è dato:**

€[(1.362,00 x 5)/12] = € 567,50 ed in cifra tonda **€568,00**.

### **LOTTO N.8:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.14 e Immobile n.15.

Immobile n. 14: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 34, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 6.770 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,50, Reddito Agrario € 2,45.

Immobile n. 15: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 35, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,09.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle



attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,49 euro/mq

Valore appezzamento dei terreni: (6.770 mq + 250 mq ) x 0,49 €/mq = € 3.439,80 ed in cifra tonda € 3.440,00.

Il valore del LOTTO N.8 è dato da: € 55.363,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.8 è dato da: € 3.440,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.8 è dato:**

€[(3.440,00 x 5)/12] = € 1.433,33 ed in cifra tonda **€1.433,00.**

#### **LOTTO N.9:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.11.

Immobile n. 11: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 24, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 8.160 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,69.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 8.160 mq x 0,35 €/mq = € 2.856,00

Il valore del LOTTO N.9 è dato da: € 2.856,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.9 è dato da: € 2.856,00**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.9 è dato:**

€[(2.856,00 x 5)/12] = **€1.190,00.**

#### **LOTTO N.10:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.12.



Immobile n. 12: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 31, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.668 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 3,10, Reddito Agrario € 1,38.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 6.668 mq x 0,35 €/mq = € 2.333,80 ed in cifra tonda € 2.334,00

Il valore del LOTTO N.10 è dato da: € 2.334,00.

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.10 è dato da: € 2.334,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.10 è dato:**

€ [(2.334,00 x 5)/12] = € 972,50 ed in cifra tonda **€ 973,00.**

#### **LOTTO N.11:**

**Diritti pari alla quota 5/12 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.13.

Immobile n. 13: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 55, part. 33, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 6.240 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,90, Reddito Agrario € 1,29.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 6.240 mq x 0,35 €/mq = € 2.184,00.

Il valore del LOTTO N.11 è dato da: € 2.184,00.

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.11 è dato da: € 2.184,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.11 è dato:**

€ [(2.184,00 x 5)/12] = **€ 910,00.**



**LOTTO N.12:**

**Diritti pari alla quota 3/8 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.18.

Immobile n. 18: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 76, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 320 m<sup>2</sup>.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Essendo il fabbricato rurale un rudere, appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n 52), considerando la qualità incolto produttivo.

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario per incolto produttivo: 0,21 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 320 mq x 0,21 €/mq = € 67,20 ed in cifra tonda € 67,00 .

Valutazione Immobile n.19.

Immobile n. 19: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 77, Qualità Vigneto, Classe U, Superficie 1.670 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 6,47, Reddito Agrario €5,61.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 2,18 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 1.670 mq x 2,18 €/mq = € 3.640,60 ed in cifra tonda € 3.641,00.

Il valore del LOTTO N.12 è dato da: € 67,00 + € 3.641,00 = € 3.708,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.12 è dato da: € 3.708,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.12 è dato:**

€[(3.708,00 x 3)/8] = € 1.390,50 ed in cifra tonda € **1.391,00.**

**LOTTO N.13:**

**Diritti pari alla quota 3/8 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.21.



Immobile n. 21: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 80, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 2, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 1,67, Reddito Agrario € 1,12.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 5.400 mq x 0,35 €/mq = € 1.890,00

Valutazione Immobile n.23.

Immobile n. 23: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 175, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 5.400 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,55, Reddito Agrario € 1,50.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 1,05 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 5.400 mq x 1,05 €/mq = € 5.670,00

Il valore del LOTTO N.13 è dato da: € 1.890,00 + € 5.670,00 = € 7.560,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.13 è dato da: € 7.560,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.13 è dato:**

€ [(7.560,00 x 3)/8] = **€ 2.835,00.**

**LOTTO N.14:**

**Diritti pari alla quota 3/8 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.20.

Immobile n. 20: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 78, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.720 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,72, Reddito Agrario € 12,19.



Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 1,05 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 4.720 mq x 1,05 €/mq = € 4.956,00

Valutazione Immobile n.22.

Immobile n. 22: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 168, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 46 m<sup>2</sup>.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Essendo il fabbricato rurale un rudere, appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n 52), considerando la qualità incolto produttivo.

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario per incolto produttivo: 0,21 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 46 mq x 0,21 €/mq = € 9,66 ed in cifra tonda € 10,00 .

Il valore del LOTTO N.14 è dato da: € 4.956,00 + € 10,00 = € 4.966,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.14 è dato da: € 4.966,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.14 è dato:**

€[(4.966,00 x 3)/8] = € 1.862,25 ed in cifra tonda **€ 1.862,00.**

### **LOTTO N.15:**

**Diritti pari alla quota 3/8 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.26.

Immobile n. 26: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 240, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 4.633 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 20,34, Reddito Agrario € 11,96.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].



Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 1,05 euro/mq

Valore appezzamento di terreno: 4.633 mq x 1,05 €/mq = € 4.864,65 ed in cifra tonda € 4.865,00.

Il valore del LOTTO N.15 è dato da: € 4.865,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.15 è dato da: € 4.865,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.15 è dato:**

€ [(4.865,00 x 3)/8] = € 1.824,38 ed in cifra tonda **€ 1.824,00.**

### **LOTTO N.16:**

**Diritti pari alla quota 3/8 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.24, Immobile n.25, Immobile n.29.

Immobile n. 24: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 237, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 410 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,08.

Immobile n. 25: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 238, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 80 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,02.

Immobile n. 29: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 239, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 900 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,19.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento dei terreni: (410 mq + 80 mq + 900 mq ) x 0,35 €/mq = € 486,50 ed in cifra tonda € 487,00.

Valutazione Immobile n.27 e Immobile n.28

Immobile n. 27: Appezzamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 241, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.095 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 4,81, Reddito Agrario € 2,83.



Immobile n. 28: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 62, part. 242, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie 1.032 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €4,53, Reddito Agrario €2,66.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 1,05 euro/mq

Valore appezzamento dei terreni: (1.095 mq + 1.032 mq) x 1,05 €/mq = €2.233,35 ed in cifra tonda €2.233,00.

Il valore del LOTTO N.16 è dato da: € 487,00 + €2.233,00 = €2.720,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.16 è dato da: € 2.720,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.16 è dato:**

€[(2.720,00 x 3)/8] = **€1.020,00.**

### **LOTTO N.17:**

**Diritti pari alla quota 3/8 della piena proprietà.**

#### Valutazione Immobile n.30

Immobile n. 30: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 124, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 1.810 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale €5,14, Reddito Agrario €3,27.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 1,05 euro/mq

Valore appezzamento terreno: 1.810 mq x 1,05 €/mq = € 2.233,35 ed in cifra tonda € 2.233,00.

#### Valutazione Immobile n.31 e Immobile n.32



Immobile n. 31: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 245, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 244 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,38, Reddito Agrario € 0,20.

Immobile n. 32: Appezamento di terreno sito in Longobucco (CS), in catasto terreni al foglio 75, part. 247, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, Superficie 150 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,12.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Zona "E" Zona per usi agricoli. Nelle Zone "E" sono ammesse costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole e/o all'esercizio di attività connesse all'agricoltura [(vedi Allegato n.33 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.3, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,64 euro/mq

Valore appezamento dei terreni: (244,00 mq + 150 mq) x 0,64 €/mq = € 252,16 ed in cifra tonda € 252,00.

Il valore del LOTTO N.17 è dato da: € 2.233,00+ € 252,00 = € 2.485,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.17 è dato da: € 2.485,00.**

**Il Prezzo Base della quota indivisa di 5/12 del LOTTO N.17 è dato:**

€ [(2.485,00 x 3)/8] = € 931,88 ed in cifra tonda **€ 932,00**

### **LOTTO N.18:**

**Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.33

Immobile n. 33: Fabbricato per civile abitazione sito in Rogliano (CS), in catasto fabbricati al foglio 10, part. 28, sub 2, zona censuaria 2, cat A/4, consistenza 5 vani, rendita € 129,11, indirizzo Contrada Mola piano T-1.

Considerando che per tale zona è stata trovata la seguente proposta di vendita:

2. Abitazione indipendente €/mq 350,00 (vedi Allegato n. 54);

che la Banca dati Agenzia del Territorio riporta per abitazioni di tipo economico tali valori: €/mq 290,00-395,00 (vedi Allegato n. 53);

si può considerare un valore medio unitario di €/mq 346,25 ed in cifra tonda €/mq 346,00.

In base all'art.21 della L.27.07.1978 n.392, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- d) 1,00 se lo stato è normale;
- e) 0,80 se lo stato è mediocre;
- f) 0,60 se lo stato è scadente.



Tenuto conto che lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è da considerarsi scadente, si ha:  $0,60 \times 346,00 \text{ €/mq} = 207,60 \text{ €/mq}$  ed in cifra tonda  $208,00 \text{ €/mq}$

Valore unitario dell'immobile n.33:  $208,00 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale dell'immobile, per uso di civile abitazione, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

- $p = 1$ , per la superficie residenziale;
- $p = 0,5$ , per la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con i vani principali;
- $p = 0,25$ , per la superficie dei vani non comunicanti;
- $p = 0,3$ , per il balcone, terrazzi per superfici fino a mq 25, ed è  $p = 0,1$  per la quota eccedente mq 25;

Per la corte:

- $p = 0,1$  per superfici fino ad  $1/5$  della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, ed è  $p = 0,02$  per superfici eccedenti tale limite.

Superficie residenziale:  $\text{mq } 288,68 \times 1 = \text{mq } 288,68$

soffitta:  $\text{mq } 49,31 \times 0,5 = \text{mq } 24,66$

terrazza:  $\text{mq } 7,20 \times 0,3 = \text{mq } 2,16$

balcone mq:  $4,40 \times 0,3 = \text{mq } 1,32$

corte (  $\text{mq } 1530 - 146,0 = \text{mq } 1.384$ )

$28,80 \text{ mq} \times 0,1 = 2,88 \text{ mq}$

$1.355,20 \text{ mq} \times 0,02 = 27,10 \text{ mq}$

totale sup. corte =  $29,98 \text{ mq}$

per una superficie commerciale complessiva pari a  $\text{mq } 346,80$ .

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.33:  $346,80 \text{ mq} \times 208,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.134,40$  in cifra tonda  $\text{€ } 72.134,00$ .

A tale valore va sottratto il costo per la presentazione della planimetria di  $\text{€ } 600,00$ , e per la presentazione della Scia in Sanatoria di  $\text{€ } 1.300,00$  per cui si ha:

$\text{€ } 72.134,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 70.234,00$

#### Valutazione Immobile n.40

Immobile n. 40: Appezamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 27, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie  $560 \text{ m}^2$ , Reddito Dominicale  $\text{€ } 1,30$ , Reddito Agrario  $\text{€ } 0,87$ .

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con



interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 2,13 euro/mq

Valore appezzamento terreno: 560,00 mq x 2,13 €/mq = € 1.192,80 ed in cifra tonda € 1.193,00.

#### Valutazione Immobile n.35

Immobile n. 35: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 22, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 1, Superficie 250 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,03.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica))].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,35 euro/mq

Valore appezzamento terreno: 250,00 mq x 0,35 €/mq = € 87,50 ed in cifra tonda € 88,00.

#### Valutazione Immobile n.39

Immobile n. 39: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 26, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 76.910,00 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 139,02, Reddito Agrario € 59,58.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f)



del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,62 euro/mq

Valore appezzamento terreno: 76.910,00 mq x 0,62 €/mq = € 47.684,20 ed in cifra tonda € 47.684,00.

Valore dell'immobile n.33 su cui eseguire l'abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute:

€ 70.234,00 x 0,85 = € 59.698,90 ed in cifra tonda € 59.699,00

Il valore del LOTTO N.18 è dato da:

(€ 59.699,00 + € 1.193,00 + € 88,00 + 47.684,00) = € 108.664,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.18 è dato da: €108.664,00.**

#### **LOTTO N.19:**

**Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.**

##### Valutazione Immobile n.34

Immobile n. 34: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 20, Qualità Castagneto, Classe 3, Superficie 28.440 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 36,72, Reddito Agrario € 14,69.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,62 euro/mq



Valore appezzamento terreno:  $28.440,00 \text{ mq} \times 0,62 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.632,80$  ed in cifra tonda € 17.633,00.

Il valore del LOTTO N.19 è dato da: € 17.633,00

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.19 è dato da: € 17.633,00.**

**LOTTO N.20:**

**Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.**

Valutazione Immobile n.36 e Immobile n.42.

Immobile n. 36: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 23, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 6.480 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 28,45, Reddito Agrario € 10,04.

Immobile n. 42: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 39, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Superficie 2.320 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,20

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 1,05 euro/mq

Valore appezzamenti terreni:  $(6.480 + 2.320) \text{ mq} \times 1,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.240,00$ .

Valutazione Immobile n.37 e Immobile n.38.

Immobile n. 37: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 24, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 180.

Immobile n. 38: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 25, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 110.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tali terreni ricadono in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e



comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Essendo i fabbricati rurali due ruderi, appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione degli stessi (vedi Allegato n.52), considerando la qualità incolto produttivo.

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 0.21 euro/mq

Valore appezzamenti terreni: (180 +110) mq x 0,21 €/mq = € 60,90 ed in cifra tonda € 61,00

Valutazione Immobile n.41.

Immobile n. 41: Appezzamento di terreno sito in Rogliano (CS), in catasto terreni al foglio 10, part. 38, Qualità Castagneto, Classe 2, Superficie 4.060 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 7,34, Reddito Agrario € 3,15.

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, tale terreno ricade in Territorio Agricolo e Forestale, Sottozona "E4". Per l'edificazione esistente è ammesso il recupero, con interventi di categoria Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del R.E.U., oltre che per le destinazioni agricole, di cui all'art.9, comma 4, lettera f) del R.E.U., anche per destinazioni abitative, di cui alla lettera a) del richiamato articolo e comma. Per la nuova edificazione, nel TAF, in particolare, nella zona E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda [(vedi Allegato n.39 (Certificato di Destinazione Urbanistica)].

Appare sensato fare uso dei Valori Agricoli Medi per la valutazione dello stesso (vedi Allegato n.52).

Avuto riguardo ai valori agricoli medi della provincia di Cosenza, Regione Agraria n.6, si attribuisce il seguente valore unitario: 0,62 euro/mq

Valore appezzamento terreno: 4.060 mq x 0,62 €/mq = € 2.517,20 ed in cifra tonda € 2.517,00.

Il valore del LOTTO N.20 è dato da:

(€ 9.240,00 + € 61,00 + € 2.517,00) = € 11.818,00.

**Il Prezzo Base dell'intero del LOTTO N.20 è dato da: € 11.818,00.**

***Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.***



Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Invito 1° Sopralluogo;
- Allegato n. 2: Panimetria Rilevata appartamento in Cosenza;
- Allegato n. 3: Planimetria catastale appartamento in Cosenza;
- Allegato n. 4: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Cosenza;
- Allegato n. 5: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 6: Verbale di Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 7: Panimetria Rilevata appartamento in Cariati (CS);
- Allegato n. 8: Planimetria catastale appartamento in Cariati (CS);
- Allegato n. 9: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Cariati (CS);
- Allegato n. 10: Verbale di Sopralluogo n.2;
- Allegato n. 11: Panimetria Rilevata appartamento in Rogliano (CS);
- Allegato n. 12 Planimetria catastale appartamento in Rogliano (CS);
- Allegato n. 13: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Rogliano (CS);
- Allegato n. 14: : Verbale di Sopralluogo n.3;
- Allegato n. 15: Panimetria Rilevata box in Cosenza;
- Allegato n. 16: Verbale di Sopralluogo n.4;
- Allegato n. 17: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Longobucco (CS) Foglio 62;
- Allegato n. 18: Verbale di Sopralluogo n.5;
- Allegato n. 19: Verbale di Sopralluogo n.6;
- Allegato n. 20: Panimetria Rilevata magazzino di pertinenza in Cariati (CS);
- Allegato n. 21: Verbale di Sopralluogo n.7;
- Allegato n. 22: Panimetria Rilevata magazzino in Cariati (CS);
- Allegato n.23: Panimetria catastale magazzino in Cariati (CS);
- Allegato n.24: Dichiarazioni di Successione;
- Allegato n.25: Trascrizione Accettazione tacita di eredità;
- Allegato n.26: Divisione;
- Allegato n.27: Nota trascrizione Divisione;
- Allegato n.28: Microfilm catastale;
- Allegato n.29: Richiesta documentazione Comune Cariati (CS);
- Allegato n.30: Certificato di destinazione urbanistica Comune di Cariati;
- Allegato n.31: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Longobucco (CS) foglio 55;
- Allegato n.32: Richiesta documentazione Comune Longobucco (CS);
- Allegato n.33: Certificato di destinazione urbanistica Comune di Longobucco (CS);
- Allegato n.34: Aggiornamento Wegis, rettifica terreni;



- Allegato n.35: Estratto di mappa Longobucco ante rettifica terreni;
- Allegato n.36: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Longobucco (CS) foglio 75;
- Allegato n.37: Estratto di mappa e visure catastali immobili in Rogliano (CS);
- Allegato n.38: Richiesta documentazione Comune Rogliano (CS);
- Allegato n.39: Certificato di destinazione urbanistica Comune di Rogliano (CS);
- Allegato n.40: Immagine ripresa da Google maps su cui il CTU ha indicato gli immobili;
- Allegato n.41: Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Cosenza;
- Allegato n.42: Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Cariati (CS);
- Allegato n.43: Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Rogliano (CS);
- Allegato n.44: Certificati storici di residenza - Anagrafe Cosenza (CS);
- Allegato n.45: Documentazione Ufficio del Registro (CS);
- Allegato n.46: Anagrafe Cariati (CS);
- Allegato n.47: Documentazione Amministratore;
- Allegato n.48: Proposte di vendita Agenzie Immobiliari per immobili in Cosenza;
- Allegato n.49: Valori OMI per immobili in Cosenza;
- Allegato n.50: Proposte di vendita Agenzie Immobiliari per immobili in Cariati (CS);
- Allegato n.51: Valori OMI per immobili in Cariati (CS);
- Allegato n.52: Valori Agricoli Medi per terreni in provincia di Cosenza;
- Allegato n.53: Valori OMI per immobili in Rogliano (CS);
- Allegato n.54: Proposte di vendita Agenzie Immobiliari per immobili in Rogliano (CS).

***Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
Ing. Ornella Beatrice Longo***

