



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2016 VERTENTE TRA
ITALFONDIARIO S.p.A.
CONTRO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Marco De Marco
Ingegnere
Via Cavour, 9 – 87036 RENDE (CS)
Tel. e Fax. 0984462831

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA M. MORRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2016 VERTENTE ITALFONDIARIO
S.p.A. CONTRO

C.T.U. ING. MARCO DE MARCO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco De Marco, con studio in Rende (CS) alla Via Cavour 9, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.4201 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.4004, è stato nominato dalla S.V.III.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, prestando il giuramento di rito all'udienza del 04/09/2017.

Il sottoscritto C.T.U. fissava per il giorno 16/09/2017 la data delle operazioni peritali e ne dava regolare comunicazione alle parti attraverso lettera raccomandata A/R del 12/09/2017 (allegato 1). In tale data nessuna delle parti compariva al sopralluogo. Nei giorni precedenti, infatti, sia la parte attrice, nella persona dell'Avv. _____ sia la parte convenuta, nella persona del Sig. _____ avevano telefonicamente annunciato al sottoscritto C.T.U. la propria impossibilità a partecipare alle operazioni peritali a causa di sopraggiunti impedimenti. Il Sig.

_____ aveva, tuttavia, garantito la propria disponibilità ad effettuare un ulteriore sopralluogo per il giorno 18/09/2017, in modo da permettere al C.T.U. di accedere all'appartamento sito in Piazza Metastasio nel Comune di Roggiano Gravina, facente parte dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo. Le operazioni peritali, pertanto, si sono svolte regolarmente, in data 16/09/2017, per l'insieme dei beni interessati dal procedimento esecutivo, ad eccezione dell'immobile sito in Piazza Metastasio la cui ispezione è stata rinviata, come concordato con la parte debitrice, al giorno 18/09/2017, come da verbale di sopralluogo (allegato 2).

In data 18/09/2017 il sottoscritto C.T.U., come concordato, procedeva ad espletare il secondo accesso delle operazioni peritali, al fine di visionare l'immobile sito in Piazza Metastasio nel Comune di Roggiano Gravina, censito al catasto dei fabbricati al foglio 33 particella 370 sub 3. Tuttavia, il sottoscritto C.T.U. ha dovuto constatare l'impossibilità di visionare il

predetto immobile poiché l'esecutato, sebbene ripetutamente contattato, non si è presentato alle operazioni peritali. Il sottoscritto CTU ha comunque bussato più volte al portone dell'immobile in oggetto attendendo invano che qualcuno rispondesse e permettesse così l'accesso ai luoghi, come si evince dal secondo verbale di sopralluogo (allegato 3).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e 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 riguardi tutti i beni pignorati restituisca consulente gli atti al G.E. e senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Nel fascicolo consegnato al C.T.U. dal cancelliere risultano essere presenti:

- Nota di trascrizione a ruolo;
- Precetto notificato il 23/10/15-29/10/2015-09/11/2015-18/11/15 con avvisi di ricevimento ed attestazione di conformità;
- Procura alle liti con attestazione di conformità;
- Pignoramento notificato il 21/12/2015-08/01/2016 con avvisi di ricevimento ed attestazione di conformità;
- Contratto di mutuo per Notar Cristofaro del 14/12/1987 rep. 14299 ed atto di erogazione quietanza per Notar Cristofaro del 24/02/1988 rep.15067;
- Ipoteca 19/12/2007 CRRII Cosenza NN.44252/10363;
- Contratto di mutuo per Notar Posteraro del 19/11/1992 rep. 28186;
- Atto di erogazione e quietanza per Notar Posteraro del 18/03/1993 rep. 29683;

- Ipoteca 23/11/1992 CRRII Cosenza NN.25864/2127;
- Procura rilasciata da Castello Finance s.r.l. in favore di Italfondario s.p.a. (incorporante Castello Gestione Crediti s.r.l.) per Notar Labor il 23/10/2006 depositata in Italia presso il Notaio Romano il 10/11/2006 rep.373828;
- Procura rilasciata dal L.R.P.T. di Italfondario in favore del Dott. con atto per Notar Amato del 27/01/2015 rep. 40950 racc. 13164;
- Copia G.U. N.68 del 23/03/1998 recante cessione ramo d'azienda da Carical a Carime;
- Copia G.U. N.1 del 02/01/2002 recante cessione da Carime ad Intesa BCI s.p.a.;
- Copia certificato Notaio Marchetti su modifica denominazione sociale da Intesa BCI s.p.a. ad Intesa s.p.a. con atto 17/12/2002 rep. 17403;
- G.U. 27/12/2005 N.300 parte II recante cessione crediti da IGC s.p.a. a Castello Finance s.r.l.

Lo scrivente, pur ritenendo la documentazione in atti esaustiva, reputava necessario svolgere ulteriori ed approfondite indagini presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Cosenza, al fine di acquisire la planimetria catastale dell'immobile sito in Piazza Metastasio in Roggiano Gravina (Allegato 4), e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina, al fine di avere un quadro aggiornato ed attuale degli immobili oggetto di stima e, quindi, di fornire al giudice esaustive risposte in merito ai quesiti formulati al sottoscritto C.T.U.

QUESITO 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);

Nel fascicolo consegnato al C.T.U., dal cancelliere, risultano essere presenti le formalità pregiudizievoli di seguito indicate:

1. Ipoteca volontaria registro generale n.2828 registro particolare n.326 del 10/02/2000 di Lire 90.000.000 a favore di Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza C.F.01831880784, domicilio ipotecario eletto in Cosenza al Viale Crati, contro in virtù di atto per Notar Espedito C. Cristofaro dell'08/02/2000 repertorio n.50608. Mutuo di Lire 45.000.000 da rimborsare in 5 anni. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Roggiano Gravina, alla Piazza Metastasio n.10, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 33 p.IIa 370 sub 3 natura A4 di 4,5 vani al piano PT12.
2. Ipoteca volontaria registro generale n.44252 registro particolare n.10363 del 19/12/2007 di euro 30.987,41 a favore di Castello

Finance S.r.l. con sede in Roma C.F.04555440967, domicilio ipotecario eletto in Roma alla Via del Tritone n.187, contro

in virtù di atto per Notar Espedito C.

Cristofaro del 14/12/1987 repertorio n.14299. Formalità di riferimento: iscrizione n.12221 e registro particolare del 22/12/1987. A garanzia di somma di Euro 15.493,71. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Roggiano Gravina, distinte al Catasto Terreni al foglio 14 p.lle 20-31-46, al foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-75-234-236-237 e al foglio 14 p.la 42.

3. Ipoteca legale registro generale n.23737 registro particolare n.4735 del 20/07/2010 di Euro 75.044,66 a favore di Equitalia Etr S.p.A. con sede in Cosenza C.F.12158250154, domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla Via XXIV Maggio n.47, contro _____, in virtù di atto amministrativo di Equitalia Etr S.p.A. di Cosenza del 19/07/2010 repertorio n.6461. A garanzia di somma di Euro 37.522,33.
4. Pignoramento immobiliare registro generale n.19189 registro particolare n.15782 del 27/07/2012 a favore di _____ con sede in Acri, contro _____ in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Cosenza del 11/05/2012 repertorio n.114/2012.
5. Pignoramento immobiliare registro generale n.3589 registro particolare n.3083 del 10/02/2016 a favore di Castello Finance Srl con sede in Roma, contro _____ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 08/01/2016 repertorio n.2022/2016.

QUESITO 3)

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il C.T.U. ha acquisito presso il Catasto di Cosenza la planimetria dell'immobile sito in Roggiano Gravina, alla Piazza Metastasio (foglio 33, particella 370, sub 3) intestato al Sig. _____ Mentre le planimetrie

dei terreni pignorati sono state acquisite dal portale Sistema Informativo Territoriale Regione Calabria (<http://pr5sit.regione.calabria.it/navigatore-sirv/index.html>) da cui è stato scaricato uno shape file geo-referenziato successivamente elaborato su piattaforma GIS (Allegato 5). Nel fascicolo consegnato al sottoscritto CTU sono inoltre presenti le visure per soggetto relative agli immobili e il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dalle predette visure si evince che

l'immobile ed i terreni oggetto del pignoramento sono effettivamente intestati alla parte esecutata.

Occorre osservare che, da indagini svolte in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina è risultato che sui terreni ubicati al foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-236-237 sono presenti dei fabbricati relativi ad un insediamento agricolo produttivo.

Il progetto del succitato insediamento produttivo, riguardante "opere di miglioramento fondiario in zona agricola del Comune di Roggiano Gravina in località Padelli ed altre denominazioni" (Allegato 6), fa riferimento alla Concessione Edilizia regolarmente richiesta ed erogata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (pratica edilizia n.40/2000 – prot. N.508 del 29/01/2001), usufruendo dei contributi previsti dal Reg. CEE n.2328/91 e L.R. 5/96, e riguarda i terreni al foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-236-237, dove sono fisicamente ubicati i fabbricati previsti nel progetto (magazzino deposito, stalla bovini, tettoia fienile), nonché i terreni ubicati nel Comune di Roggiano Gravina e di seguito catastalmente identificati:

- Foglio 5 p.lle 6-34-35-60, Foglio 14 p.la 39;
- Foglio 22 p.lle 41-42-44;
- Foglio 14 p.la 42 e Foglio 14 p.lle 20-31-46;
- Foglio 5 p.la 54;
- Foglio 22 p.la 75.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre acquisito le necessarie informazioni per identificare la destinazione urbanistica relativa alle particelle interessate, dalle quali risulta che alla data odierna è in vigore la seguente normativa urbanistica:

- PSC (Piano Strutturale Comunale) Comune di Roggiano Gravina ai sensi della L.R. 16 Aprile 2002 n.19 - art.20 (Allegato 7);
- Piano di Fabbricazione Comune di Roggiano Gravina (Allegato 8);
- Piano Strutturale Associato Comune di Altomonte L.R. n.19 del 10/11/2002 e s.m.i. ex art.27 comma 2 (Allegato 9).

Dalla suddetta normativa urbanistica si evidenziano le zone in cui ricadono le particelle del fabbricato e dei terreni oggetto della presente perizia di seguito elencate:

Fabbricato ricadente nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 33 p.la 370 sub 3

Il fabbricato pignorato è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967, in piena conformità alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti nell'epoca.

Infatti, come si evince dallo stralcio del Programma di Fabbricazione, il fabbricato in oggetto è riportato in zona A2 (Zona centrale adiacente alla A1, ovvero zona di carattere storico).

Inoltre, nel Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi dell L.R. del 16 aprile 2002 n.19 – art.20, l'immobile in oggetto risulta censito in zona CS2 (Zona di espansione fino alla Seconda Guerra Mondiale – Zona censuaria n.4).

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina

Foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129;

Foglio 22 p.lle 234-236-237;

Foglio 22 p.lle 34-35-36-37-38-39-41-42-43-44-75;

Foglio 22 p.lle 7-286-287;

Foglio 23 p.lle 76-77-226-229-230-326-331-332-333-335;

Foglio 5 p.lle 22-60-56-58

Foglio 5 p.lle 85-131

Foglio 5 p.lle 96-97-98-104-105-106-108-109;

Foglio 14 p.lle 20-31-39-42-46

Detti immobili ricadono in Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva) secondo il vigente strumento urbanistico P.S.C. con annesso R.E.U. approvato con Delibera C.C. n.26 del 22/05/2009 e Decreto Regionale N.31 del 31/07/2009.

Terreni ricadenti nel Comune di Altomonte

Foglio 46 p.lle 189-195;

Detti immobili ricadono in zona TAF Territorio Agricolo e Forestale (zona Paesaggio Agricolo Collinare Naturalistico) secondo il vigente strumento urbanistico P.S.C. approvato con Delibera C.C. n.106 del 10/11/2006 e L.R. N.19 del 10/11/2002.

I vincoli gravanti sui suddetti immobili sono:

- a) Vincolo Sismico, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e della L.R. 7/98 e s.m.i.
- b) Vincolo Idrogeologico Forestale

QUESITO 4)

Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone 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 (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;

Fabbricato ricadente nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 33 p.lla 370 sub 3

L'immobile oggetto di stima si trova ubicato nel centro cittadino di Roggiano Gravina, in Piazza Metastasio n.14.

Occorre precisare che le informazioni all'interno del fascicolo di causa riguardanti l'immobile in oggetto, distinto catastalmente al foglio 33 particella 370 sub 3, fanno riferimento all'indirizzo Piazza Metastasio N.10.

Tuttavia, da informazioni raccolte sul posto interpellando gli abitanti della medesima zona, il CTU ha potuto constatare che da circa otto anni è stata modificata la toponomastica dell'area, con conseguente cambiamento di alcuni dei numeri civici. Quindi sul posto è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto è contraddistinto dal numero civico 14.



Figura 1 - Ubicazione dell'immobile in Piazza Metastasio

L'immobile è costituito da una palazzina indipendente costituita da due piani sopraelevati ed un piano terra con accesso diretto sulla piazza, mediante un portone con struttura in ferro. L'intonaco esterno del fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione. Tetto composto da tegole in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio del tipo "alla romana". Il piano primo e il piano secondo sono provvisti di balconi ed internamente collegati da una scala interna.



Figura 2 – Vista esterna immobile Piazza Metastasio

Come si evince dai verbali di sopralluogo, non è stato possibile entrare all'interno dell'immobile per effettuare le consuete ricognizioni dei luoghi. Nonostante, infatti, sia stato fissato e concordato l'appuntamento con l'esecutato, questi, per ben due volte, non si è presentato e, pertanto, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per verificarne le condizioni e constatare la presenza di eventuali modifiche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (Allegato 10).

Tuttavia, tenendo conto della consistenza dell'immobile, che in base alla ricognizione effettuata all'esterno sembra essere un immobile di non particolare pregio, e in base ai dati ricavati dalla planimetria catastale, che presenta una superficie calpestabile pari a $72,40\text{m}^2$ in linea con quanto riportato nelle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo di causa, è possibile effettuare una valutazione dell'immobile applicando i valori medi di mercato €/m².

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina

Foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-236-237

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Padelli, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale asfaltata. Sono provvisti di recinzioni e di cancelli di accesso. Sui terreni sono presenti diversi fabbricati adibiti ad alloggio, stalla, fienile, rimesse, magazzini e tettoia bestiame che compongono un insediamento produttivo, già citato in precedenza, riguardante il progetto di "opere di miglioramento fondiario in zona agricola del Comune di Roggiano Gravina in località Padelli ed altre denominazioni", facente riferimento alla Concessione Edilizia regolarmente richiesta ed erogata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (pratica edilizia n.40/2000 – prot. N.508 del 29/01/2001), usufruendo dei contributi previsti dal Reg. CEE n.2328/91 e L.R. 5/96.

Le uniche colture esistenti sono costituite da ulivi. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta ben collegato al centro cittadino dal quale dista circa 3km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|---|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 22 | 72 | 907.50 | seminativo irr. cl.1 | |
| 22 | 73 | 1191.34 | seminativo irr. cl.1 | |
| 22 | 74 | 3378.65 | seminativo irr. cl.1 | |
| 22 | 126 | 138.90 | fabbricato rurale | |
| 22 | 128 | 7045.27 | seminativo cl.2 | |
| 22 | 129 | 4536.90 | seminativo cl.2 seminativo arb. cl.1 | |
| 22 | 236 | 2383.82 | uliveto cl.2 seminativo | |
| 22 | 237 | 2079.57 | seminativo | |
| Estensione totale | | 21661.94 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.1 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 21661.94 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 4 - foglio 22 p.lla 72



Figura 3 - foglio 22 p.lla 74



Figura 6 - foglio 22 p.lla 126



Figura 5 - foglio 22 p.lla 128



Figura 8 - foglio 22 p.lla 236



Figura 7 - foglio 22 p.lla 237

L'immobile distinto al catasto terreni foglio 22 p.la 126 è costituito da un fabbricato rurale attualmente demolito.

Sull'unità immobiliare distinta al catasto terreni foglio 22 p.la 128 sorgono la maggior parte dei fabbricati che costituiscono l'insediamento produttivo.

Le sopraindicate particelle di terreno vengono illustrate dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

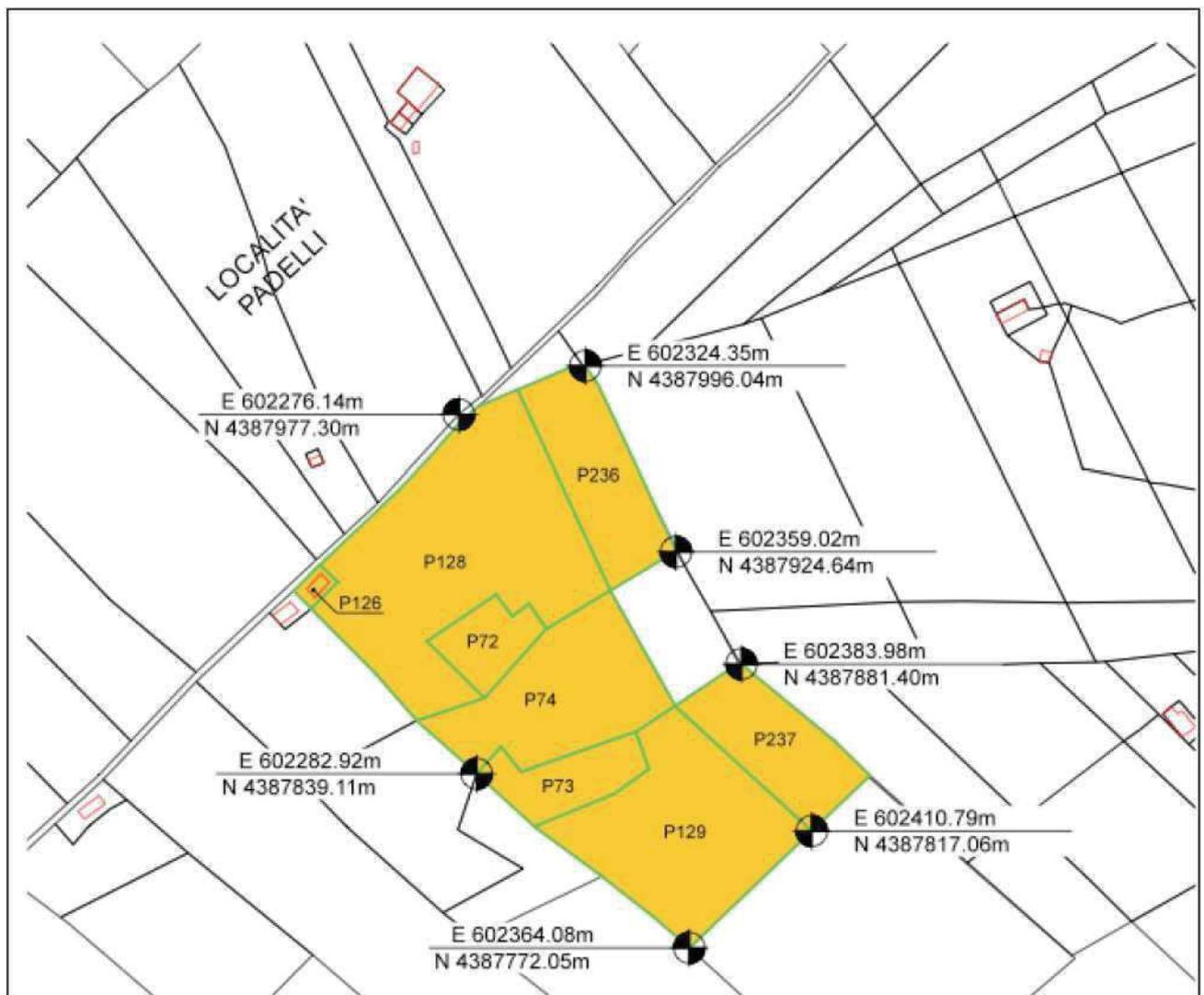


Figura 9 – Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 22 p.lle 34-35-36-37-38-39-41-42-43-44-75-286

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Padelli, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale asfaltata. Non sono provvisti di recinzioni e di cancelli di accesso.

Le colture esistenti sono costituite da ulivi. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta ben collegato al centro cittadino dal quale dista circa 2.5km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 22 | 34 | 1014.43 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 35 | 592.45 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 36 | 1217.14 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 37 | 2839.60 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 38 | 1061.45 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 39 | 2246.76 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 41 | 918.46 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 42 | 2132.91 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 43 | 3240.58 | uliveto cl.2 seminativo cl.2 | |
| 22 | 44 | 21045.13 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 75 | 2363.39 | uliveto cl.2 seminativo irr. cl.1 | |
| 22 | 286 | 655.92 | uliveto cl.2 seminativo arb. cl.4 | |
| Estensione totale | | 39328.22 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.2 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 39328.22 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 15 - foglio 22 p.lla 34



Figura 10 - foglio 22 p.lla 35 e 36 e 286



Figura 14 - foglio 22 p.lla 37 e 38 e 39



Figura 11 - foglio 22 p.lla 41



Figura 13 - foglio 22 p.lla 42



Figura 12 - foglio 22 p.lla 43



Figura 16 - foglio 22 p.lla 75

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

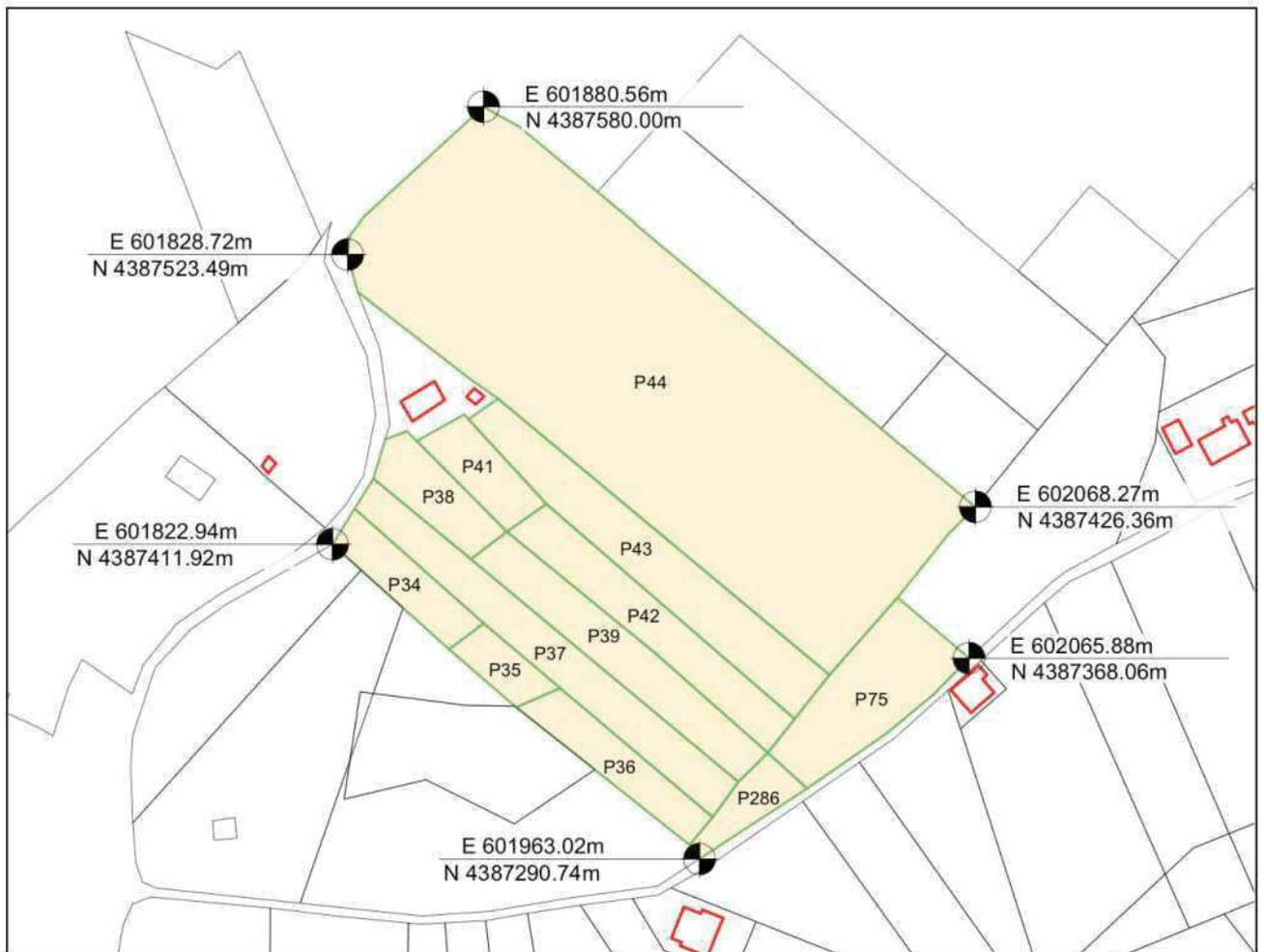


Figura 17 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina

Foglio 22 p.lle 234

Il terreno oggetto della stima è ubicato in agro di Roggiano Gravina in località Difisola, periferia nord-est della cittadina, raggiungibile con molta difficoltà attraverso una strada inter-poderale sterrata. Non è provvisto di recinzioni e di cancelli di accesso.

Le colture esistenti sono costituite da ulivi per una porzione e da bosco per l'altra. Il terreno in oggetto risulta mal collegato al centro cittadino dal quale dista circa 3.5km. L'area in cui ricade la suddetta particella è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

L'unità immobiliare soggetta al presente provvedimento esecutivo risulta così caratterizzata:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|--|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Descrizione</i> | <i>Proprietà</i> |
| 22 | 234 | 3126.99 | - 1/2: uliveto cl.2 - 1/2: bosco cl.U | |
| Estensione totale | | 3126.99 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.3 risulta pari a 3126.99 m² costituita da un'unica particella pignorata.



Figura 19 - foglio 22 p.lle 234 vista est



Figura 18 - foglio 22 p.lle 234 vista nord

La sopraindicata particella di terreno viene illustrata dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

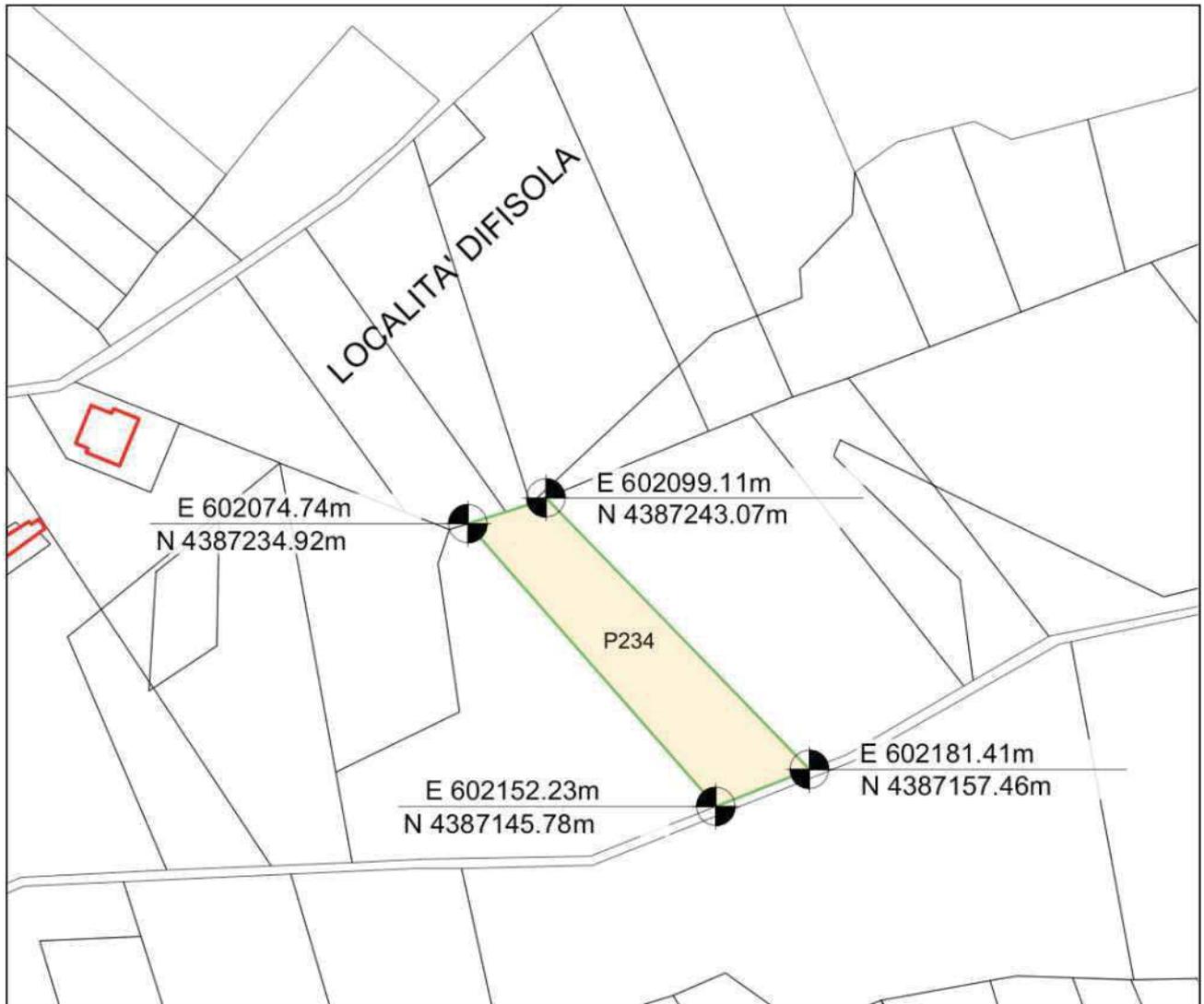


Figura 20 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 22 p.lla 7-287

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Difisola, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale. Sono provvisti di recinzioni e di sbarra di accesso profondamente danneggiati.

Le colture esistenti sono costituite da ulivi. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta ben collegato al centro cittadino dal quale dista circa 2.5km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 22 | 7 | 957.67 | uliveto cl.2 | |
| 22 | 287 | 5069.84 | uliveto cl.2 | |
| Estensione totale | | 6027.52 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.4 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 6027.52 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 22 - foglio 22 p.lla 287



Figura 21 - foglio 22 p.lla 7



Figura 23 - Punto di accesso al terreno

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

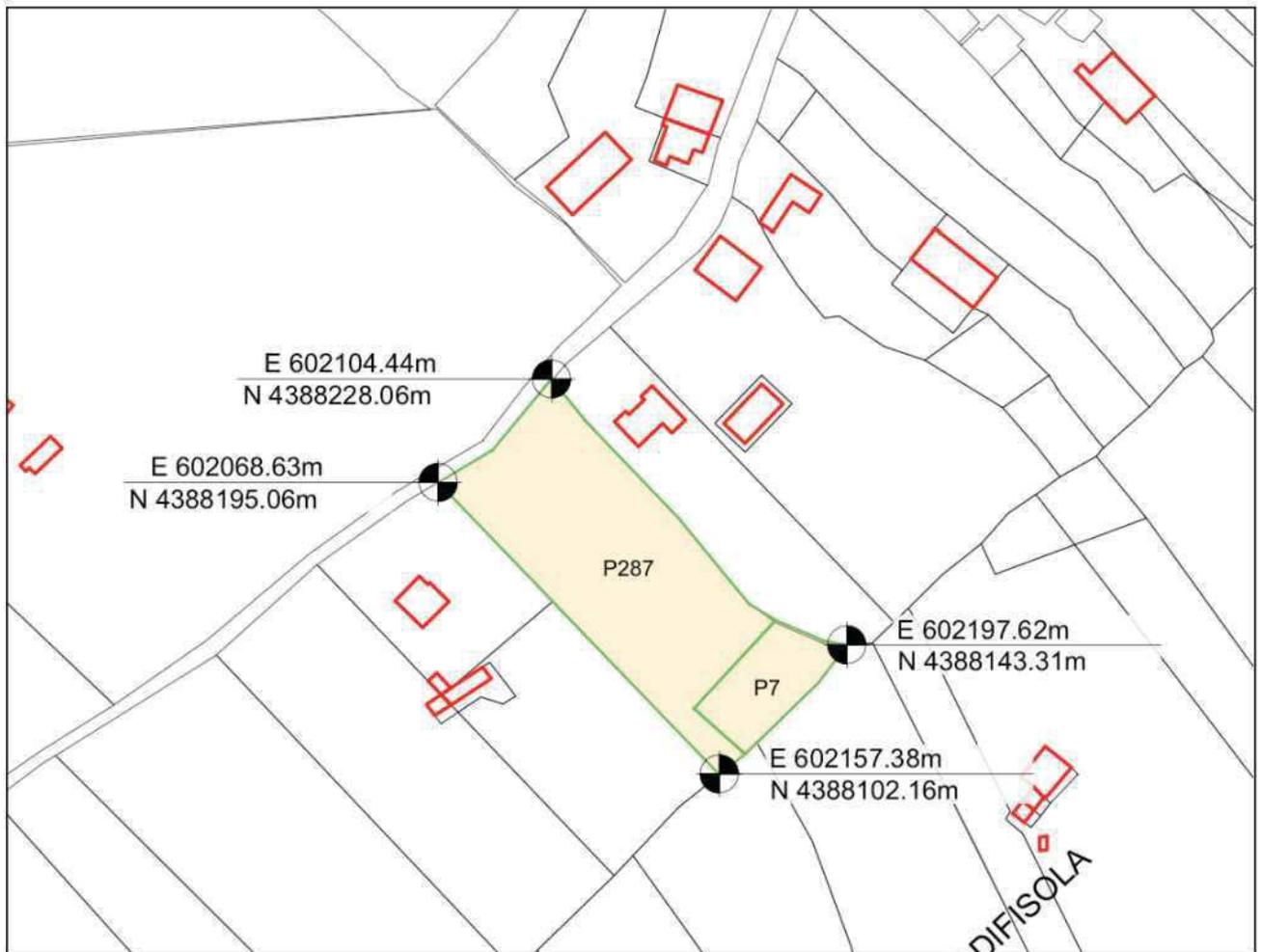


Figura 24 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina

Foglio 5 p.lle 96-97-98-104-105-106-108-109

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Manche di Mormanno, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada interpoderale di difficile accesso. Non sono provvisti di recinzioni.

Risultano utilizzati parzialmente per colture seminative. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta mal collegato al centro cittadino dal quale dista circa 4km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 5 | 96 | 1402.16 | bosco alto cl.2 | |
| 5 | 97 | 541.93 | bosco alto cl.2 | |
| 5 | 98 | 11.46 | bosco alto cl.2 | |
| 5 | 104 | 6231.03 | pascolo cl.U | |
| 5 | 105 | 747.39 | pascolo cl.U | |
| 5 | 106 | 23569.24 | seminativo irr. cl.2 | |
| 5 | 108 | 2493.74 | bosco alto cl.2 | |
| 5 | 109 | 114.18 | bosco alto cl.2 | |
| Estensione totale | | 35111.13 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.5 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 35111.13 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 30 - foglio 5 p.lla 108



Figura 29 - foglio 5 p.lle 97 e 109



Figura 28 - foglio 5 p.lla 96



Figura 27 - foglio 5 p.lla 106



Figura 26 - foglio 5 p.lla 104



Figura 25 - foglio 5 p.lla 105

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

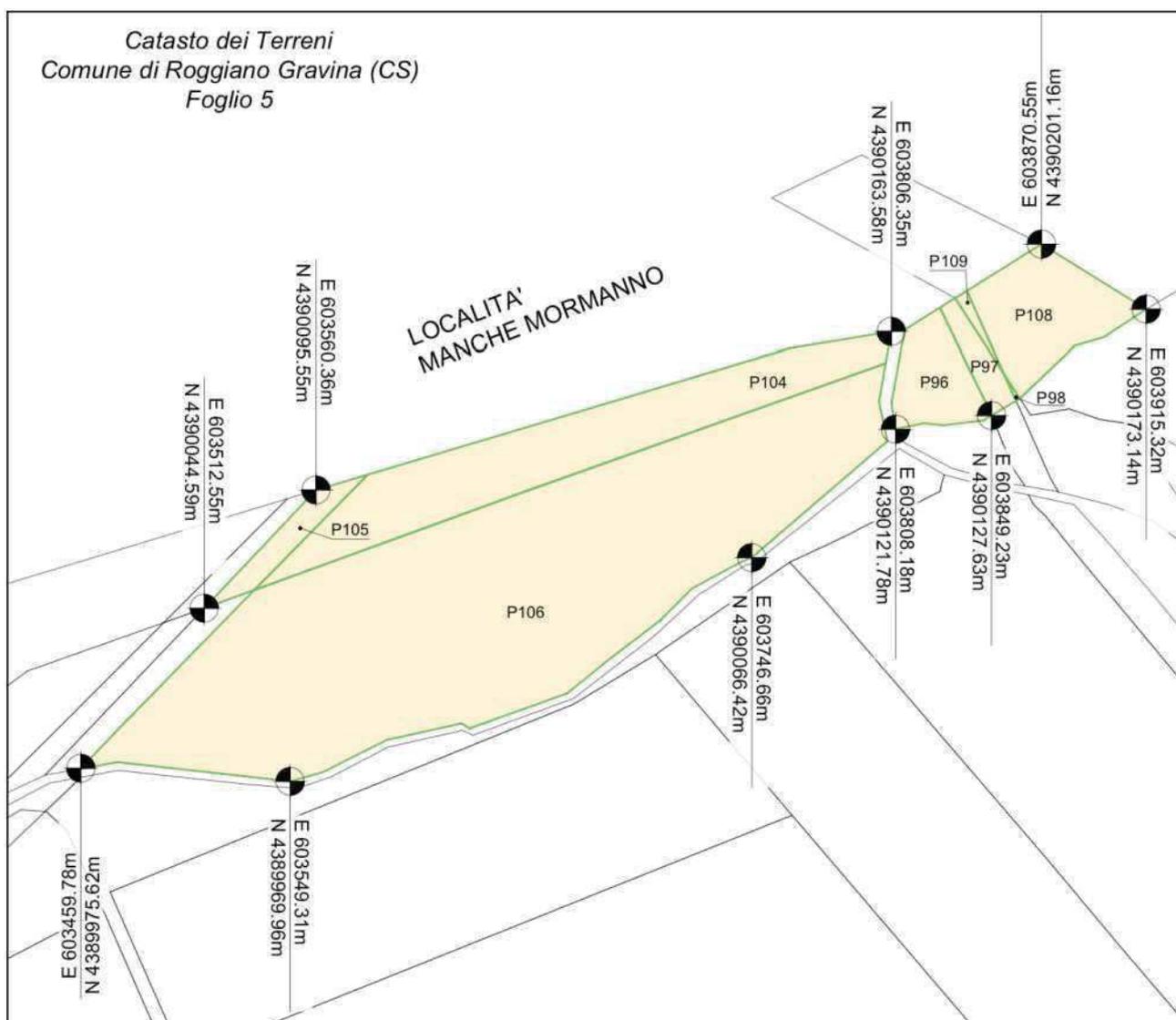


Figura 31 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 5 p.lle 85-131

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Zilonia, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada interpoderale di difficile accesso, percorrendo un sottopasso della autostrada A2 SA-RC. Non sono provvisti di recinzioni.

Risultano utilizzati per colture seminative. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta collegato in maniera pessima al centro cittadino dal quale dista circa 4,5km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 5 | 85 | 7201.18 | seminativo irr. cl.1 | |
| 5 | 131 | 170.81 | seminativo irr. cl.1 | |
| Estensione totale | | 7371.99 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.6 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 7371.99 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 33 - foglio 5 p.lla 131



Figura 32 - foglio 5 p.lla 85

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

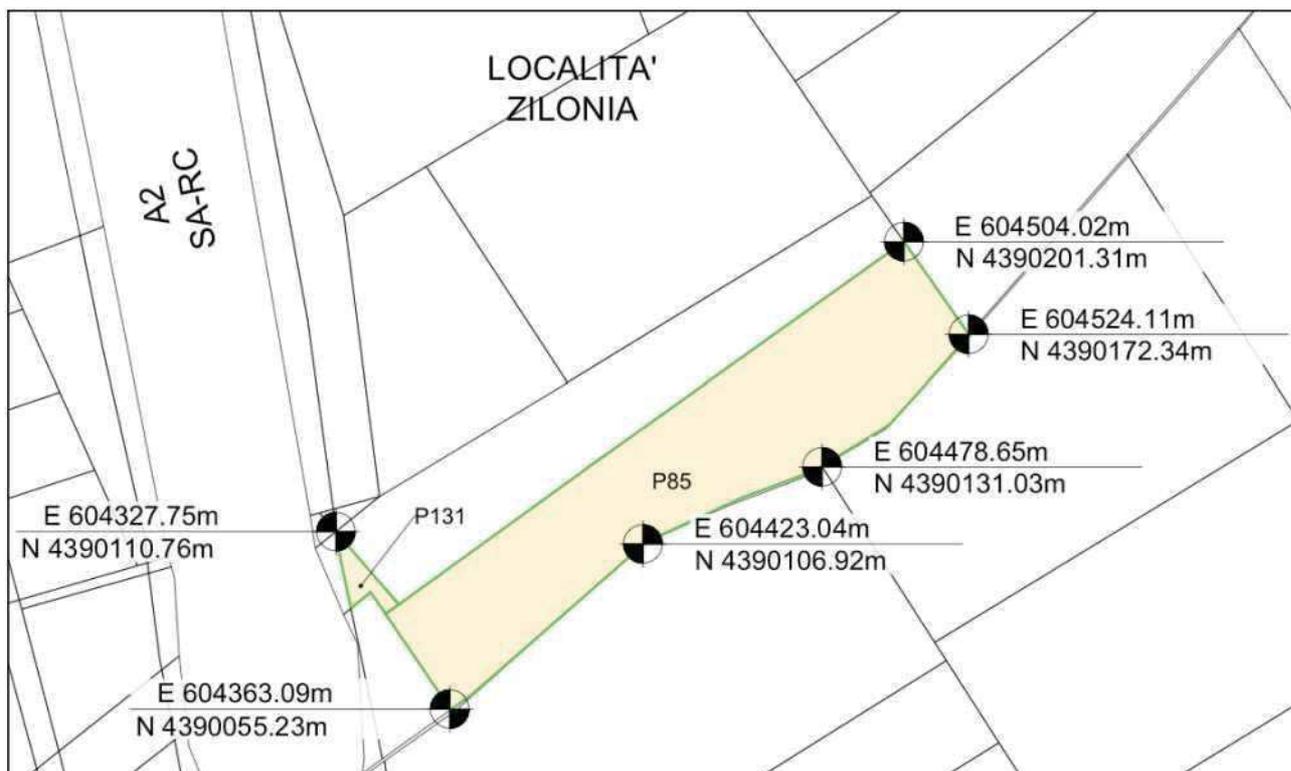


Figura 34 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 23 p.lle 77-226-229-326-331-333-335

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Padelli, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale ed una strada privata. Sono provvisti di recinzione costituita da filo spinato sul lato nord-est, mentre sugli altri lati la fitta vegetazione e le proprietà limitrofe non hanno permesso di appurarne l'accessibilità

Risultano utilizzati come uliveti. All'interno del terreno in oggetto sono presenti due fabbricati rurali in stato di abbandono. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta ben collegato al centro cittadino dal quale dista circa 2,5km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 23 | 77 | 133.73 | fabbricato rurale | |
| 23 | 226 | 254.67 | fabbricato rurale | |
| 23 | 229 | 6075.72 | uliveto cl.1 | |
| 23 | 326 | 115.65 | uliveto cl.1 | |
| 23 | 331 | 1125.72 | vigneto cl.2 | |
| 23 | 333 | 966.38 | ficheto cl.1 | |
| 23 | 335 | 528.04 | uliveto cl.2 seminativo arb. cl.2 | |
| Estensione totale | | 9199.91 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.7 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 91991.91 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 36 - foglio 23 p.lle 77 e 326



Figura 35 - foglio 23 p.la 226



Figura 38 - foglio 23 p.lle 229 e 331 e 333



Figura 37 - foglio 23 p.la 335

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

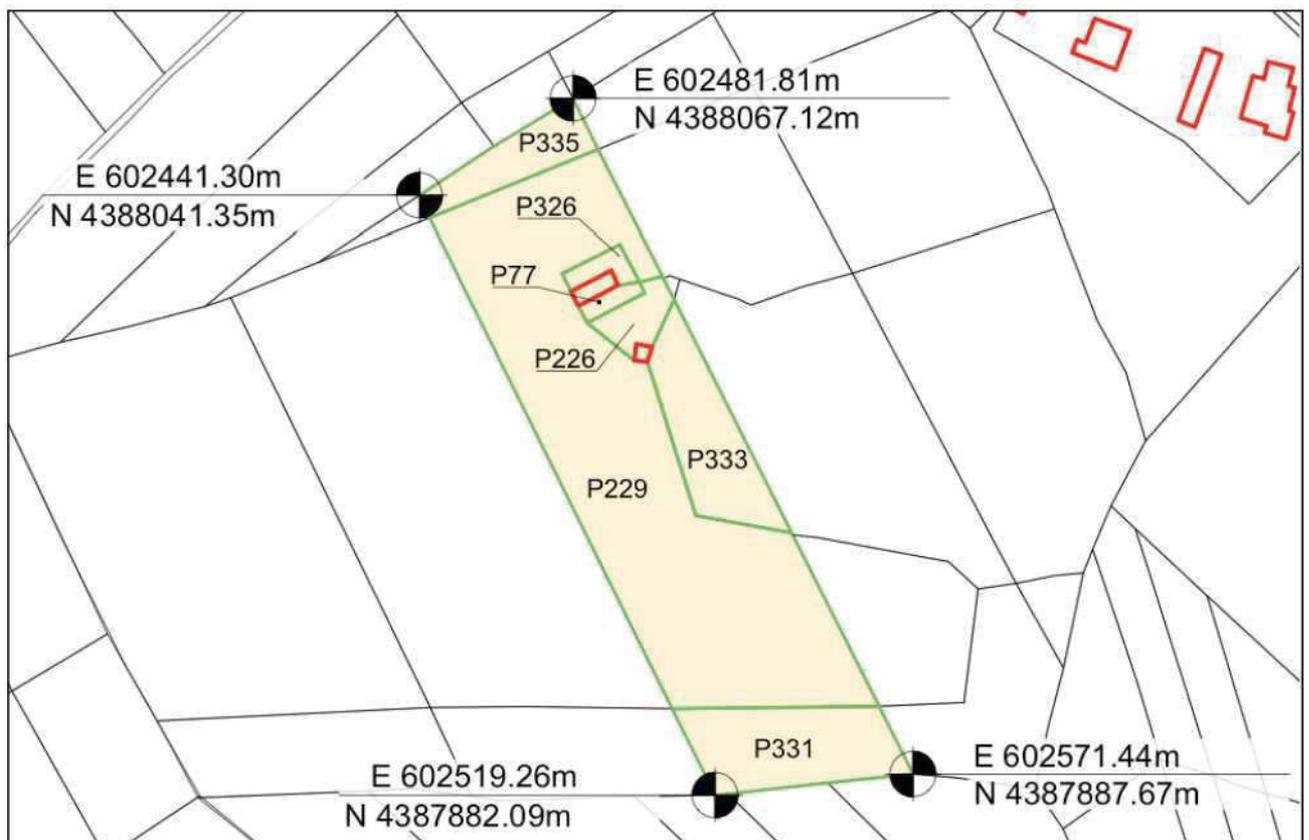


Figura 39 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 23 p.lle 76-230-332

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Padelli, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso

una strada comunale ed una strada privata. Sono provvisti di recinzione costituita da filo spinato sul lato est.

Risultano utilizzati come uliveti. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta ben collegato al centro cittadino dal quale dista circa 2,5km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 23 | 76 | 3299.82 | uliveto cl.1 | |
| 23 | 230 | 4355.66 | ficheto cl.1 | |
| 23 | 332 | 221.29 | vigneto cl.2 | |
| Estensione totale | | 7876.78 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.8 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 7876.78 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 41 - foglio 23 p.la 76



Figura 40 - foglio 23 p.la 230



Figura 43 - foglio 23 p.lle 230 e 332



Figura 42 - foglio 23 p.la 332

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

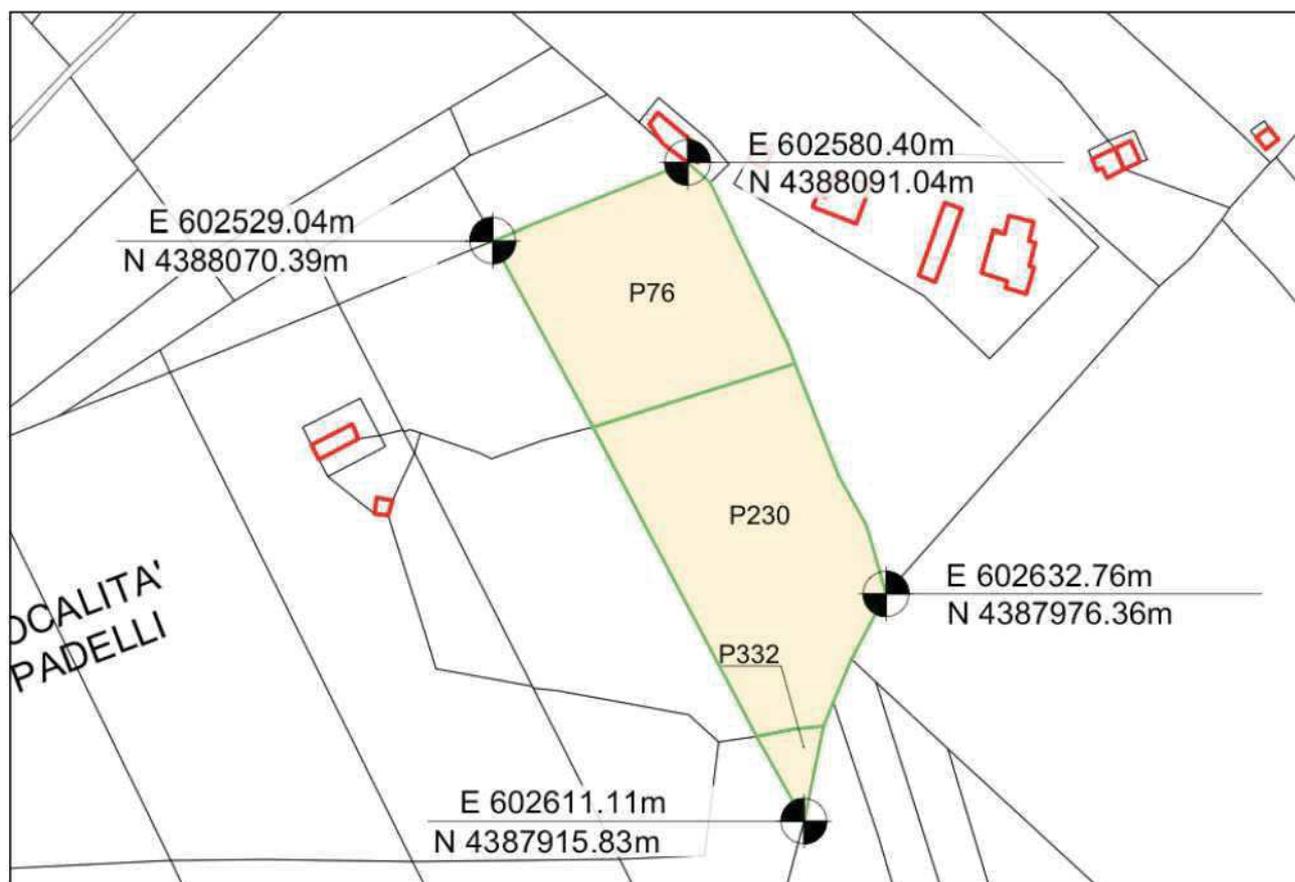


Figura 44 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 14 p.lle 20-31-46

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Roggiano Gravina in località Grisalfi, periferia nord-est della cittadina, raggiungibili attraverso

una strada comunale ed una strada interpoderale di difficile accesso, infine percorrendo l'argine sud del fiume Esaro. Non sono provvisti di recinzione. Risultano utilizzati come terreni seminativi. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta mal collegato al centro cittadino dal quale dista circa 4,5km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 14 | 20 | 3039.43 | seminativo irr. cl.1 | |
| 14 | 31 | 10124.28 | seminativo arb. irr. cl.1 | |
| 14 | 46 | 19733.16 | seminativo arb. irr. cl.1 | |
| Estensione totale | | 32896.87 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.9 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 7371.99 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 46 - foglio 14 p.la 46



Figura 45 - foglio 14 p.lle 20 e 31

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

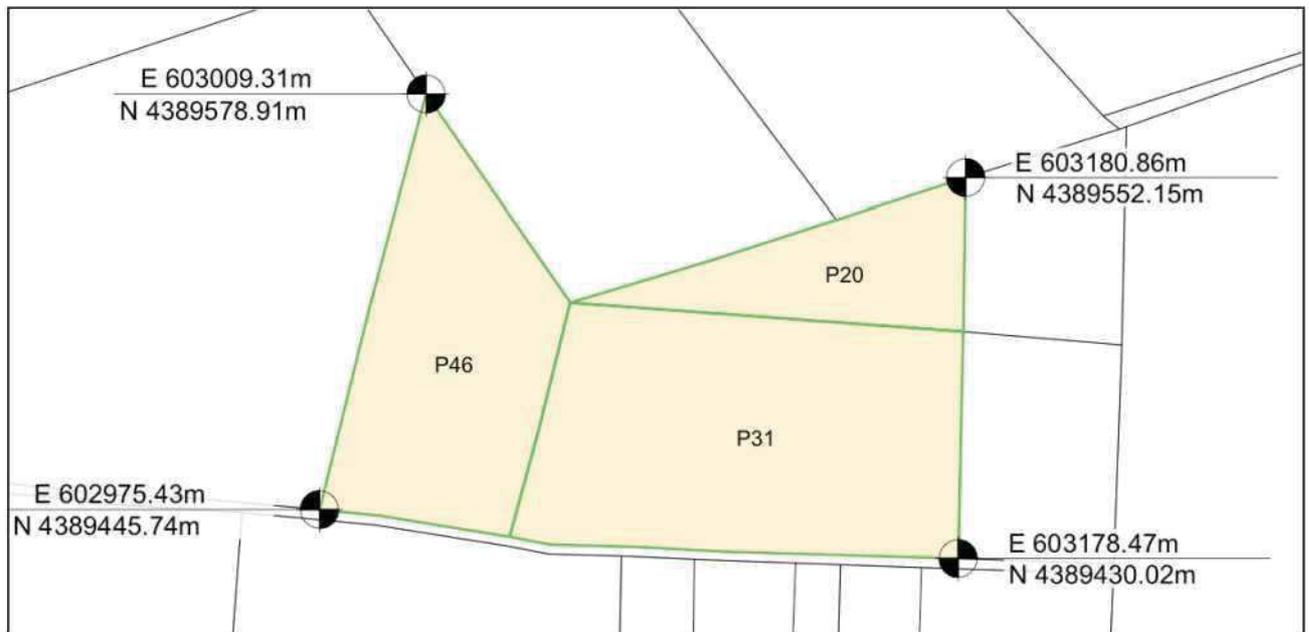


Figura 47 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 14 p.IIa 42

Il terreno oggetto della stima è ubicato in agro di Roggiano Gravina in località Manche di Mormanno, periferia nord-est della cittadina, raggiungibile attraverso una strada comunale ed una strada interpodereale di difficile accesso. Non è provvisto di recinzione.

Risulta utilizzato come terreno seminativo. Il terreno in oggetto risulta mal collegato al centro cittadino dal quale dista circa 4km. L'area in cui ricade la suddetta particella è indicata dal vigente strumento urbanistico come Zona TAF4 (Ambiti Agricoli ad Alta Vocazione Produttiva).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------------------|------------------|-----------|
| Foglio | Sub. | Estensione (m ²) | Destinazione uso | Proprietà |
| 14 | 42 | 19811.23 | seminativo cl.3 | |
| Estensione totale | | 19811.23 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.10 relativo alla particella interessata dal pignoramento risulta pari a 19811.23 m².



Figura 49 - foglio 14 p.lla 42



Figura 48 - foglio 14 p.lla 42

La sopraindicata particella di terreno viene descritta dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

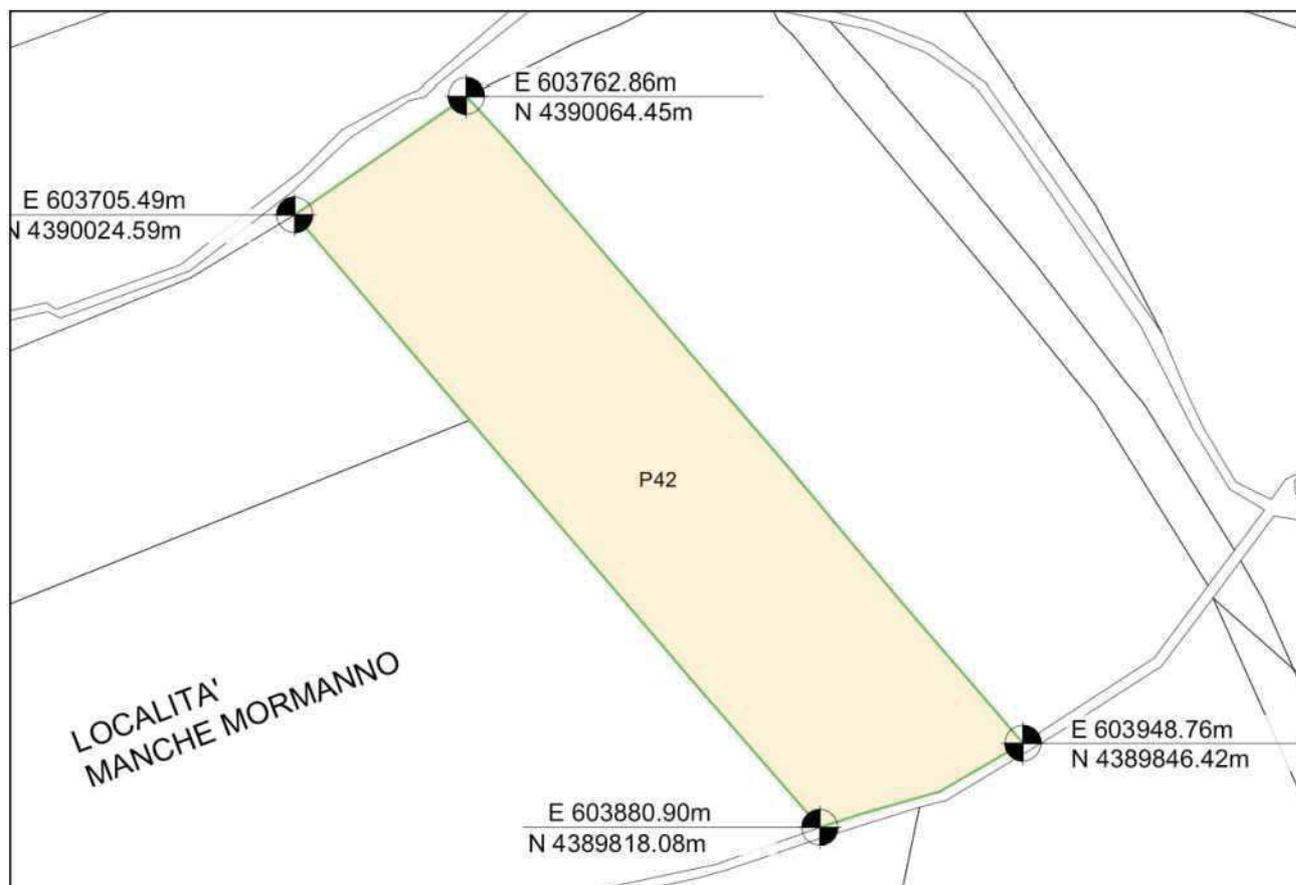


Figura 50 - Estratto planimetria catastale

Terreni ricadenti nel Comune di Altomonte

Foglio 46 p.lla 189-195

I terreni oggetto della stima sono ubicati in agro di Altomonte in località Farneto, periferia est della cittadina, raggiungibili attraverso una strada comunale. Non sono provvisti di recinzione.

Risultano utilizzati come uliveto. Il terreno costituito dalle particelle in oggetto risulta ben collegato al centro cittadino dal quale dista circa 5,0km. L'area in cui ricadono le suddette particelle è indicata dal vigente strumento urbanistico come zona TAF Territorio Agricolo e Forestale (zona Paesaggio Agricolo Collinare Naturalistico).

I cespiti immobiliari soggetti al presente provvedimento esecutivo risultano così caratterizzati:

| DATI E CARATTERISTICHE PARTICELLE | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Foglio</i> | <i>Sub.</i> | <i>Estensione (m²)</i> | <i>Destinazione uso</i> | <i>Proprietà</i> |
| 46 | 189 | 2553.06 | uliveto cl.2 | |
| 46 | 195 | 5611.81 | uliveto cl.2 | |
| Estensione totale | | 8164.87 m² | | |

La superficie complessiva del Lotto N.11 di particelle interessate dal pignoramento risulta pari a 8164.87 m² ottenuta sommando la superficie delle singole particelle pignorate.



Figura 52 - foglio 46 p.lla 189



Figura 51 - foglio 46 p.lla 195

Le sopraindicate particelle di terreno vengono descritte dal sottoscritto CTU nell'elaborato grafico di seguito rappresentato ed allegato alla presente relazione:

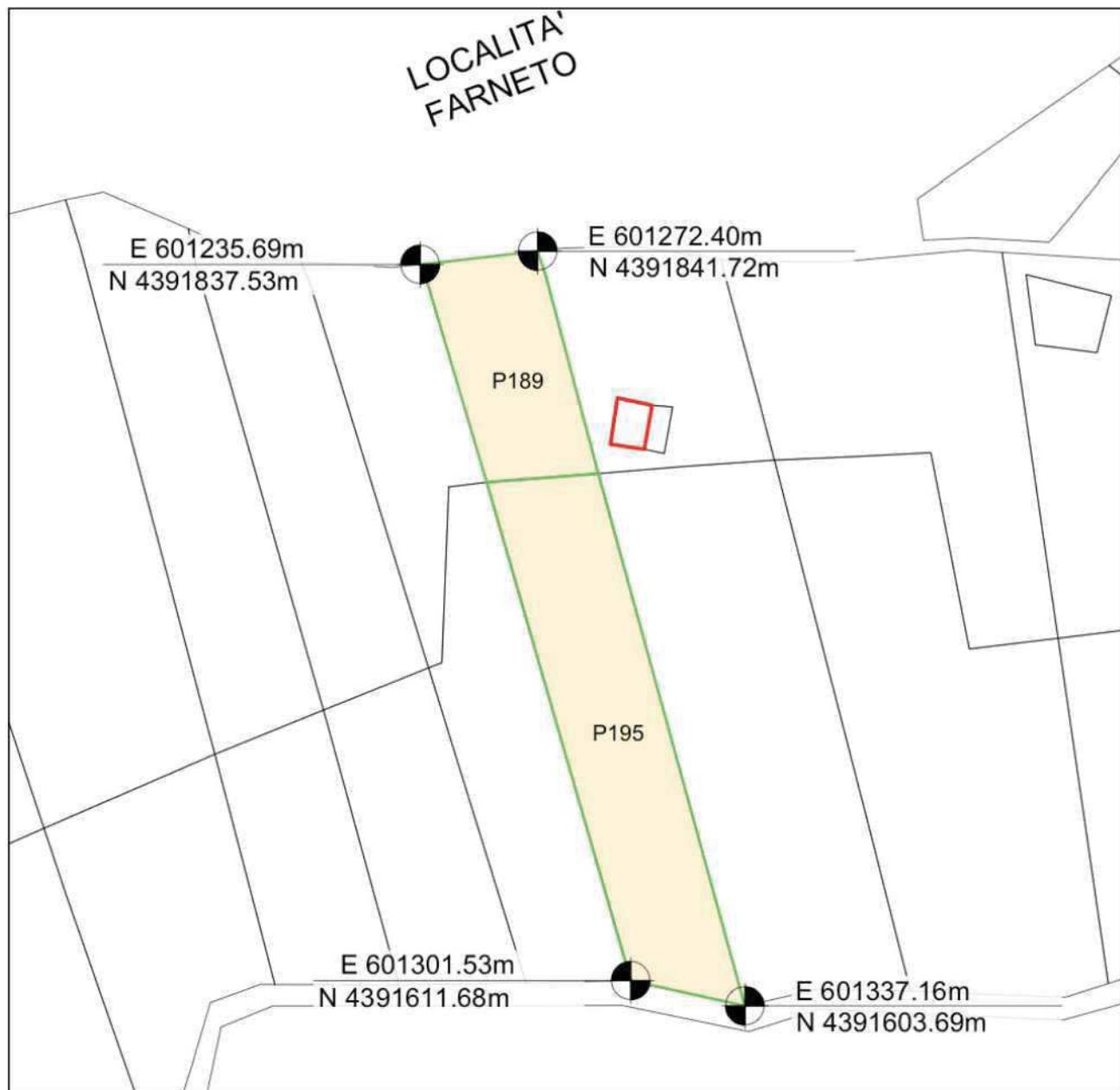


Figura 53 - Estratto planimetria catastale

QUESITO 5)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento, che ha permesso al sottoscritto C.T.U. di identificare gli immobili in modo univoco, è risultata esaustiva per alcuni degli immobili, per altri, dalle indagini svolte sono state riscontrate delle difformità.

Le difformità riscontrate riguardano in particolare:

- a) Immobile censito nel Catasto dei Fabbricati di Roggiano Gravina al foglio 33 particella 370 sub 3, piano PT-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani. Identificato catastalmente all'indirizzo Piazza Metastasio n.10, in realtà è ubicato in Piazza Metastasio n.14;
- b) Gli immobili censiti nel Catasto dei Terreni di Roggiano Gravina al foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-236-237. Tali particelle vengono catastalmente identificate qualitativamente come seminativo irriguo classe 1 (p.lle 72-73-74), seminativo classe 2 (p.lle 128-129 porz.AA), seminativo arboreo classe 4 (p.lla 129 porz.AB), fabbricato rurale (p.lla 126). Tuttavia sul terreno costituito dall'unione di tali particelle, ed in particolare sulla superficie della particella n.128, insiste un insediamento agricolo produttivo, riguardante il progetto di "opere di miglioramento fondiario in zona agricola del Comune di Roggiano Gravina in località Padelli ed altre denominazioni", facente riferimento alla Concessione Edilizia regolarmente richiesta ed erogata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (pratica edilizia n.40/2000 – prot. N.508 del 29/01/2001), usufruendo dei contributi previsti dal Reg. CEE n.2328/91 e L.R. 5/96.
- c) Non è stato possibile rintracciare mediante il Sistema Informativo Territoriale della Regione Calabria l'unità distinta al Catasto dei Terreni di Roggiano Gravina al foglio 14 p.la 39.

QUESITO 6)

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

- a) Per quanto concerne l'aggiornamento della toponomastica identificativa dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Roggiano Gravina al foglio 33 p.lla 370 sub 3, il costo in via sommaria è pari a circa 100,00 €, corrispondente all'invio di un DOCFA.
- b) Per quanto riguarda l'aggiornamento dei dati catastali relativi al terreno costituito dall'insieme delle unità censite al Catasto dei Terreni di Roggiano Gravina al foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-236-237 bisognerebbe provvedere ad un rilievo catastale delle costruzioni (spesa pari a circa 2.500,00€) cui andrebbe a sommarsi la spesa relativa alle varie trasmissioni DOCFA. In totale la spesa si aggirerebbe intorno ai 6.000,00/7.000,00 €, comprensivi dell'onorario del professionista incaricato di redigere la pratica. Tale operazione, tuttavia, andrebbe condotta previa verifica della corrispondenza tra i fabbricati realizzati e quanto previsto negli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

QUESITO 7)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
L'utilizzazione delle particelle oggetto del pignoramento, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta la seguente:

| COMUNE | FOGLIO | PARTICELLA | STRUMENTO URBANISTICO | DESTINAZIONE |
|-------------|--------|---|---|---|
| ROGGIANO G. | 22 | 234-236-237-75-41-42-43-44-72-73-74-126-128-129-7-287-34-35-36-37-38-39-286 | PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) E PIANO DI FABBRICAZIONE | TAF4 - AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA |
| ROGGIANO G. | 5 | 108-109-22-60-56-58-85-131-96-97-98-104-105-106 | PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) E PIANO DI FABBRICAZIONE | TAF4 - AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA |
| ROGGIANO G. | 14 | 42-39-20-31-46 | PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) E PIANO DI FABBRICAZIONE | TAF4 - AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA |
| ROGGIANO G. | 23 | 77-226-229-326-331-333-335-76-230-332 | PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) E PIANO DI FABBRICAZIONE | TAF4 - AMBITI AGRICOLI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA |
| ALTOMONTE | 46 | 189-195 | PSA (PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO) | ZONA TAF - TERRITORIO AGRICOLO E FORESTALE |
| ROGGIANO G. | 33 | 370 SUB 3 | PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE) E PIANO DI FABBRICAZIONE | ZONA A2 - ZONA DI CARATTERE STORICO |

QUESITO 8)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della costruzione

alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 Febbraio 1985, n° 47;

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Roggiano Gravina risulta che l'insediamento agricolo produttivo ubicato sull'area composta dalle unità al foglio 22 particelle 72-73-74-126-128-129-236-237 è stato realizzato con regolare concessione edilizia.

Nelle restanti particelle oggetto del presente procedimento esecutivo non sono presenti fabbricati di nuova realizzazione.

QUESITO 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 G.E.) 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;

Considerata la natura degli immobili da stimare, il sottoscritto C.T.U. esprime parere favorevole alla suddivisione in n.12 lotti (n.11 Lotti costituiti da terreni e n.1 Lotto corrispondente all'appartamento in Roggiano Gravina alla Piazza Metastasio 14), per omogeneità in base alla loro destinazione urbanistica e alla contiguità, sommando quindi le singole particelle già esistenti senza modifica dei confini.

Lotto N.1

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 22 | 72 | 907.50 |
| 22 | 73 | 1191.34 |
| 22 | 74 | 3378.65 |
| 22 | 126 | 138.90 |
| 22 | 128 | 7045.27 |
| 22 | 129 | 4536.90 |
| 22 | 236 | 2383.82 |
| 22 | 237 | 2079.57 |
| | totale (mq) | 21661.95 |

Lotto N.2

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 22 | 34 | 1014.43 |
| 22 | 35 | 592.45 |
| 22 | 36 | 1217.14 |
| 22 | 37 | 2839.60 |
| 22 | 38 | 1061.45 |
| 22 | 39 | 2246.76 |
| 22 | 41 | 918.46 |
| 22 | 42 | 2132.91 |
| 22 | 43 | 3240.58 |
| 22 | 44 | 21045.13 |
| 22 | 75 | 2363.39 |
| 22 | 286 | 655.92 |
| | totale (mq) | 39328.22 |

Lotto N.3

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 22 | 234 | 3126.99 |
| | totale (mq) | 3126.99 |

Lotto N.4

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 22 | 7 | 957.67 |
| 22 | 287 | 5069.84 |
| | totale (mq) | 6027.51 |

Lotto N.5

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 5 | 96 | 1402.16 |
| 5 | 97 | 541.93 |
| 5 | 98 | 11.46 |
| 5 | 104 | 6231.03 |
| 5 | 105 | 747.39 |
| 5 | 106 | 23569.24 |
| 5 | 108 | 2493.74 |
| 5 | 109 | 114.18 |
| | totale (mq) | 35111.13 |

Lotto N.6

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 5 | 85 | 7201.18 |
| 5 | 131 | 170.81 |
| | totale (mq) | 7371.99 |

Lotto N.7

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 23 | 77 | 133.73 |
| 23 | 226 | 254.67 |
| 23 | 229 | 6075.72 |
| 23 | 326 | 115.65 |
| 23 | 331 | 1125.72 |
| 23 | 333 | 966.38 |
| 23 | 335 | 528.04 |
| | totale (mq) | 9199.91 |

Lotto N.8

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 23 | 76 | 3299.82 |
| 23 | 230 | 4355.66 |
| 23 | 332 | 221.29 |
| | totale (mq) | 7876.77 |

Lotto N.9

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 14 | 20 | 3039.43 |
| 14 | 31 | 10124.28 |
| 14 | 46 | 19733.16 |
| | totale (mq) | 32896.87 |

Lotto N.10

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 14 | 42 | 19811.23 |
| | totale (mq) | 19811.23 |

Lotto N.11

| COMUNE DI ALTOMONTE | | |
|---------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 46 | 189 | 2553.06 |
| 46 | 195 | 5611.81 |
| | totale (mq) | 8164.87 |

Lotto N.12

| COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | |
|----------------------------|--------------------|-----------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) |
| 33 | 370 SUB 3 | 72.40 |
| | totale (mq) | 72.40 |

QUESITO 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. 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;

Le particelle in oggetto non sono pignorate pro quota. Dall'analisi degli atti emerge che i terreni sono di piena proprietà degli esecutati.

QUESITO 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 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;

Non risultano in atti contratti di locazione registrati o altri titoli che sono opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 12)

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

Non risultano in atti che gli immobili siano occupati dal coniuge separato e dall'ex-coniuge dei debitori esecutati.

QUESITO 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;

Da indagini effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'ufficio tecnico comunale di Roggiano Gravina, risulta che i terreni oggetto del pignoramento non sono sottoposti ai vincoli indicati nel quesito ma, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato n°8) solo ai seguenti vincoli:

- Sismico, ai sensi della Legge 02/02/1974 n°64 e della L.R. n°7/98 e s.m.i.;
- Idrologico forestale.

QUESITO 13BIS)

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 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni oggetto del presente procedimento esecutivo sono costituiti da terreni e da un'unità immobiliare indipendente.

Per ciò che concerne i terreni non esistono spese di gestione o di manutenzione.

Per quanto riguarda l'immobile costituito dal fabbricato sito in Piazza Metastasio di Roggiano Gravina, non esistono spese condominiali trattandosi di unità immobiliare indipendente, mentre le spese ordinarie e straordinarie, considerando le caratteristiche e la superficie dell'immobile, possono essere quantificate in 300 €/anno.

QUESITO 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 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 forfetario 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.

I beni oggetto della presente stima, ubicati nei comuni di Roggiano Gravina e Altomonte, sono costituiti da un fabbricato indipendente sito in Roggiano Gravina, alla Piazza Metastasio n.14 e da terreni ricadenti nei comuni di Roggiano Gravina e Altomonte.

Stima dell'immobile costituito da un fabbricato.

Lotto N.12 - Fabbricato ricadente nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 33 p.la 370 sub 3

L'attuale stasi del mercato immobiliare, nonché della domanda abitativa, portano ad una costrizione del valore dell'immobile, ancorchè le condizioni generali dello stesso siano discrete.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto ha ritenuto di adottare come criterio di stima quello sintetico-comparativo, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari.

Conseguentemente, a seguito di indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati, il sottoscritto ha ravvisato l'opportunità di usare come parametro di comparazione il metro quadrato, come quello più consono al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dalla richiamata ricerca il sottoscritto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha così determinato il valore di mercato:

- superficie calpestabile dell'appartamento mq. 72,40;
- superficie calpestabile dei balconi mq. 8,76;

- superficie commerciale: mq. $72,40 \times 1,15 + 8,76 \times 0,3 =$ mq. 85,89.
In definitiva, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a: mq. $85,89 \times 500 \text{€}/\text{mq.} = \text{€ } 42.944,00$, valore approssimato per eccesso a € 43.000,00 (euro quarantatremila).

Su tale somma è stata effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

36.550,00 €

Stima degli immobili costituiti da terreni.

Il sottoscritto CTU ha determinato il valore di mercato oggetto del presente pignoramento attraverso la metodologia, sicuramente più utilizzata e professionalmente più corretta, della stima del più probabile valore di mercato mediante la stima in base ai valori agricoli di mercato, secondo quanto stabilito dalla sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10/06/2011.

I valori agricoli di mercato per le qualità identificative degli immobili oggetto del presente pignoramento sono i seguenti:

| QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO |
|--------------------------|----------------------------|
| uliveto | 3.00 €/m ² |
| seminativo (irr. o arb.) | 1.90 €/m ² |
| bosco ceduo | 0.80 €/m ² |
| pascolo | 0.40 €/m ² |
| ficheto | 3.00 €/m ² |
| vigneto | 3.00 €/m ² |

Tali valori sono stati rettificati con coefficiente di merito pari a 1 (accettabile) al fine di sintetizzare le caratteristiche estrinseche (vicinanza o meno ai centri di smercio, alle vie di comunicazione, ai corsi d'acqua e alla salubrità dei luoghi) ed intrinseche (fertilità dei terreni, presenza di capitali fondiari, pendenza, ampiezza, giacitura e conformazione, presenza di servitù, ecc.) e sganciarsi dalla genericità del valore medio.

**Lotto N.1 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 22 p.lle 72-73-74-126-128-129-236-237**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 1 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 22 | 72 | 907.50 | seminativo | 1.90 €/m ² | 1724.25 € |
| 22 | 73 | 1191.34 | seminativo | 1.90 €/m ² | 2263.55 € |
| 22 | 74 | 3378.65 | seminativo | 1.90 €/m ² | 6419.44 € |
| 22 | 126 | 138.90 | fabbricato rurale | 1.90 €/m ² | 263.91 € |
| 22 | 128 | 7045.27 | seminativo | 1.90 €/m ² | 13386.01 € |
| 22 | 129 | 4536.90 | seminativo | 1.90 €/m ² | 8620.11 € |
| 22 | 236 | 2383.82 | uliveto (18%) seminativo (82%) | 3.00 - 1.90 €/m ² | 5001.25 € |
| 22 | 237 | 2079.57 | seminativo | 1.90 €/m ² | 3951.18 € |
| totale | | | | | 41629.70 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 41.629.70 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

35.385,25 €

**Lotto N.2 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 22 p.lle 34-35-36-37-38-39-41-42-43-44-75-286**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 2 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 22 | 34 | 1014.43 | uliveto | 3.00 €/m ² | 3043.29 € |
| 22 | 35 | 592.45 | uliveto | 3.00 €/m ² | 1777.35 € |
| 22 | 36 | 1217.14 | uliveto | 3.00 €/m ² | 3651.42 € |
| 22 | 37 | 2839.60 | uliveto | 3.00 €/m ² | 8518.8 € |
| 22 | 38 | 1061.45 | uliveto | 3.00 €/m ² | 3184.35 € |
| 22 | 39 | 2246.76 | uliveto | 3.00 €/m ² | 6740.28 € |
| 22 | 41 | 918.46 | uliveto | 3.00 €/m ² | 2755.38 € |
| 22 | 42 | 2132.91 | uliveto | 3.00 €/m ² | 6398.73 € |
| 22 | 43 | 3240.58 | uliveto (81%), seminativo (19%) | 3,00 - 1,90 €/m ² | 9044.46 € |
| 22 | 44 | 21045.13 | uliveto | 3.00 €/m ² | 63135.39 € |
| 22 | 75 | 2363.39 | uliveto (0.73%), seminativo (27%) | 3,00 - 1,90 €/m ² | 6388.24 € |
| 22 | 286 | 655.92 | uliveto (0.15%), seminativo (85%) | 3,00 - 1,90 €/m ² | 1354.47 € |
| totale | | | | | 115992.17 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 115.992,17 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

98.593,34 €

**Lotto N.3 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 22 p.IIe 234**

Per il terreno costituito dalla particella in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 3 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 22 | 234 | 3126.99 | uliveto (50%), bosco (50%) | 3,00 - 0,80 €/m ² | 5941.281 € |
| totale | | | | | 5941.28 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 5.941,28 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

5.050,09 €

**Lotto N.4 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 22 p.IIe 7-287**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 4 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 22 | 7 | 957.67 | uliveto | 3.00 €/m ² | 2873.01 € |
| 22 | 287 | 5069.84 | uliveto | 3.00 €/m ² | 15209.52 € |
| totale | | | | | 15209.52 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 15.209,52 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

12.928,09 €

**Lotto N.5 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 5 p.lle 96-97-98-104-105-106-108-109**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 5 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|------------|----------------------------|------------------|-----------------|----------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | | VALORE TERRENO | |
| 5 | 96 | 1402.16 | bosco | 0.80 | €/m ² | 1121.728 | € |
| 5 | 97 | 541.93 | bosco | 0.80 | €/m ² | 433.544 | € |
| 5 | 98 | 11.46 | bosco | 0.80 | €/m ² | 9.168 | € |
| 5 | 104 | 6231.03 | pascolo | 0.40 | €/m ² | 2492.412 | € |
| 5 | 105 | 747.39 | pascolo | 0.40 | €/m ² | 298.956 | € |
| 5 | 106 | 23569.24 | seminativo | 1.90 | €/m ² | 44781.556 | € |
| 5 | 108 | 2493.74 | bosco | 0.80 | €/m ² | 1994.992 | € |
| 5 | 109 | 114.18 | bosco | 0.80 | €/m ² | 91.344 | € |
| totale | | | | | | 51223.70 | € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 51.223,70 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

43.540,15 €

**Lotto N.6 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 5 p.lle 85-131**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 6 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|------------|----------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 5 | 85 | 7201.18 | seminativo | 1.90 €/m ² | 13682.242 € |
| 5 | 131 | 170.81 | seminativo | 1.90 €/m ² | 324.539 € |
| totale | | | | | 14006.78 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 14.006,78 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

11.905,76 €

Lotto N.7 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina

Foglio 23 p.lle 77-226-229-326-331-333-335

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 7 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 23 | 77 | 133.73 | fabbricato rurale | 1.90 €/m ² | 254.087 € |
| 23 | 226 | 254.67 | fabbricato rurale | 1.90 €/m ² | 483.873 € |
| 23 | 229 | 6075.72 | uliveto | 3.00 €/m ² | 18227.16 € |
| 23 | 326 | 115.65 | uliveto | 3.00 €/m ² | 346.95 € |
| 23 | 331 | 1125.72 | vigneto | 3.00 €/m ² | 3377.16 € |
| 23 | 333 | 966.38 | ficheto | 3.00 €/m ² | 2899.14 € |
| 23 | 335 | 528.04 | uliveto (94%) seminativo (6%) | 3,00 - 1,90 €/m ² | 1549.27 € |
| totale | | | | | 27137.64 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 27.137,64 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

23.066,99 €

**Lotto N.8 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 23 p.lle 76-230-332**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 8 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 23 | 76 | 3299.82 | uliveto | 3.00 €/m ² | 9899.46 € |
| 23 | 230 | 4355.66 | ficheto | 3.00 €/m ² | 13066.98 € |
| 23 | 332 | 221.29 | vigneto | 3.00 €/m ² | 663.87 € |
| totale | | | | | 23630.31 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 23.630,31 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

20.085,76 €

**Lotto N.9 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina
Foglio 14 p.lle 20-31-46**

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 9 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------|------------|----------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 14 | 20 | 3039.43 | seminativo | 1.90 €/m ² | 5774.917 € |
| 14 | 31 | 10124.28 | seminativo | 1.90 €/m ² | 19236.132 € |
| 14 | 46 | 19733.16 | seminativo | 1.90 €/m ² | 37493.004 € |
| totale | | | | | 62504.05 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 62.504,05 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

53.128.44 €

Lotto N.10 - Terreni ricadenti nel Comune di Roggiano Gravina Foglio 14 p.IIa 42

Per il terreno costituito dalla particella in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 10 - COMUNE DI ROGGIANO GRAVINA | | | | | |
|---------------------------------------|------------|-----------------|------------|----------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 14 | 42 | 19811.23 | seminativo | 1.90 €/m ² | 37641.337 € |
| totale | | | | | 37641.34 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 37.641,34 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

31.995,14 €

Lotto N.11 - Terreni ricadenti nel Comune di Altomonte

Foglio 46 p.IIa 189-195

Per il terreno costituito dall'unione delle particelle in oggetto il valore ottenuto utilizzando i valori agricoli di mercato risulta essere:

| LOTTO 11 - COMUNE DI ALTOMONTE | | | | | |
|--------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------------------|-------------------|
| FOGLIO | PARTICELLA | ESTENSIONE (mq) | QUALITA' | VALORE AGRICOLO DI MERCATO | VALORE TERRENO |
| 46 | 189 | 2553.06 | uliveto | 3.00 €/m ² | 7659.18 € |
| 46 | 195 | 5611.81 | uliveto | 3.00 €/m ³ | 16835.43 € |
| totale | | | | | 24494.61 € |

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che al terreno in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 24.494,61 euro.

Su tale somma viene effettuata una decurtazione forfetaria del 15% del valore base di mercato, come indicato G.E. nel presente quesito, dal quale si ottiene una stima dell'immobile pari a:

20.820,42 €

Valore degli immobili

Tabella riassuntiva del valore finale del bene al netto delle decurtazioni:

| VALORE DEGLI IMMOBILI | |
|-----------------------|--------------------|
| LOTTO 1 | 35385.25 € |
| LOTTO 2 | 98593.34 € |
| LOTTO 3 | 5050.09 € |
| LOTTO 4 | 12928.09 € |
| LOTTO 5 | 43540.15 € |
| LOTTO 6 | 11905.76 € |
| LOTTO 7 | 23066.99 € |
| LOTTO 8 | 20085.76 € |
| LOTTO 9 | 53128.45 € |
| LOTTO 10 | 31995.14 € |
| LOTTO 11 | 20820.42 € |
| LOTTO 12 | 36550.00 € |
| totale | 393049.43 € |

Tale somme sono comprensive della decurtazione forfetaria pari al 15% del valore base di mercato, come indicato dall'ill.mo G.E. nel presente quesito.

QUESITO 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.

La presente perizia estimativa ha evidenziato diverse problematiche come già esplicitato nel corso dell'elaborato. In particolare, la documentazione in atti per quanto esaustiva su alcuni punti è risultata, per altri, non rispondente alla realtà ed ha richiesto indagini più approfondite.

Queste ultime sono state svolte sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Roggiano Gravina.

Ciò detto, il sottoscritto C.T.U. dichiara che all'esito delle indagini svolte il valore degli immobili oggetto della presente perizia ammonta a complessive

€ 393.049,43

(diconsi euro trecentonovantatremilaquarantanove,43) somma scaturente dalla sommatoria del valore dei lotti di particelle di proprietà dell'odierna esecutata, per come meglio esplicitato nelle tabelle riassuntive di cui sopra.

ALLEGATI:

1. Ricevute raccomandate convocazioni sopralluogo e avvisi di ricevimento;
2. Verbale di sopralluogo N.1;
3. Verbale di sopralluogo N.2;
4. Planimetria catastale fabbricato Roggiano Gravina;
5. Planimetria catastale terreni;
6. Concessione edilizia Comune Roggiano Gravina;
7. PSC Roggiano Gravina;
8. Stralcio del Programma di Fabbricazione Roggiano Gravina;
9. Piano Strutturale Associato Altomonte
10. Planimetria Quotata Appartamento Roggiano Gravina.

Rende, li 08/01/2018

IL CONSULENTE
(Dott. Ing. Marco De Marco)

PIANTA APPARTAMENTO

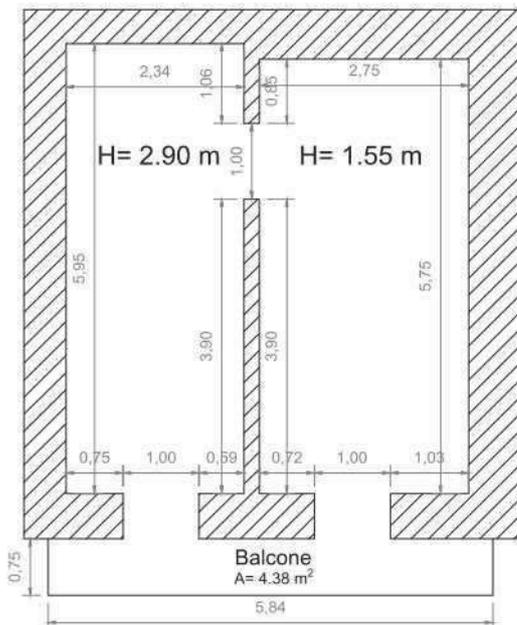
Ditta

N.C.E.U foglio 33, particella 370, sub 3

Confine Fondo Bufaletto

Planimetria Secondo Piano

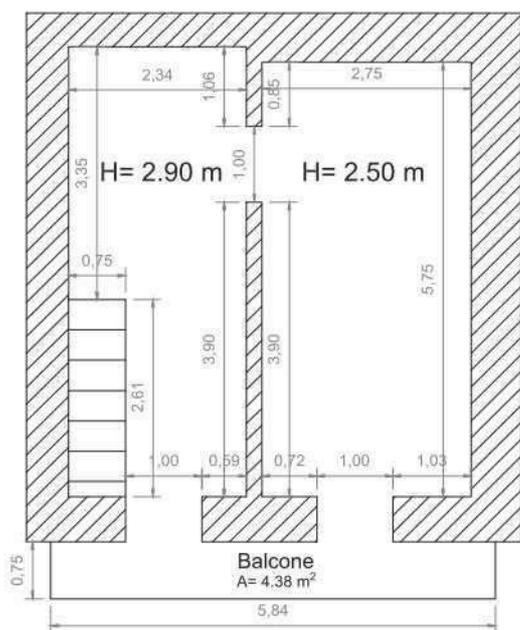
$A_{tot}(P2) = 29.93 \text{ m}^2$



Proprietà

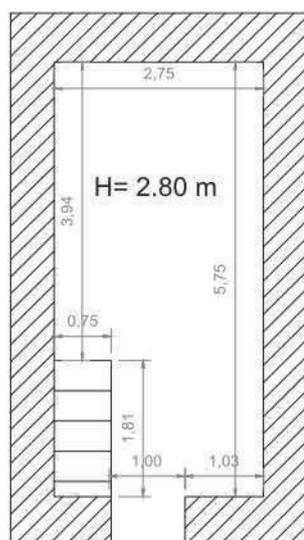
Planimetria Primo Piano

$A_{tot}(P1) = 27.98 \text{ m}^2$
 $A_{scala}(P1) = 1.95 \text{ m}^2$



Planimetria Piano Terra

$A_{tot}(PT) = 14.45 \text{ m}^2$
 $A_{scala}(PT) = 1.35 \text{ m}^2$



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

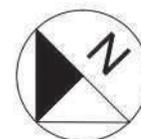
Esecuzione Immobiliare
N.R.G.E. 22/2016

Ing. Marco De Marco

Via Cavour, 9 - Rende

3394030010

marcodemarco1976@gmail.com



scala 1:100