

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E DI STIMA
INTEGRATIVA
PROCEDURA N.22/2016**

Creditore procedente Italfondario S.p.A.

Debitore

Giudice E : dott. G. Sicilia

Perito: Ing. Luigi Benito De Luca Corso Italia 163 Taverna di Montalto Uffugo

Sommario:

Premessa e quesiti	pag. 1
Risposte ai quesiti	pag. 3
Conclusioni	pag 12



PREMESSA E QUESITI

In data **04/09/2017** l'Ing. Marco de Marco, nominato CTU dal G E pro tempore **dott. M Morrone** nella causa in epigrafe, prestava giuramento e successivamente depositava la Relazione di Consulenza Tecnica.

Con verbale d'udienza del **04/01/2021** il G E **dott. G Sicilia**, dava incarico all'Ing. A Muoio perche provveda alla integrazione della Perizia del precedente CTU gia in atti.

Considerato che con comunicazione del 24/01/2021 l'Ing A Muoio rinunciava all'incarico, il signor G E presa visione di detta comunicazione nominava, in data 08/02/2021, il sottoscritto con le stesse motivazioni e i medesimi quesiti di cui al Verbale di Udienza del 04/01/2021, di seguito riportate:

Il G E dato atto che occorre procedere alla integrazione della precedente Perizia con riferimento ai lotti n. 1 e n. 12 ed alla particella 39 del fog. 14 catasto terreni, per come evidenziato nella relazione del Delegato avv. Gargano pone al CTU i seguenti Quesiti:

1. In relazione al Lotto n. 1 proceda alla integrazione delle operazioni peritali con riguardo ai fabbricati rurali presenti sulle particelle di terreno oggetto do pignoramento e non specificatamente identificati e descritti e confermando quando già descritto in perizia circa l'aggiornamento dei dati catastali e relativi costi. Proceda ad autonoma valutazione estimativa con la rettifica del valore attribuito al lotto n. 1;
2. Con riferimento al lotto n. 12 proceda al compimento dei rilievi e delle ricognizioni non eseguite all'interno dell'appartamento;
3. Relazioni sullo stato di effettiva occupazione di ogni singolo cespite e, in ordine ai nominativi dei rispettivi occupanti e del relativo eventuale titolo legittimante l'occupazione, in concerto con il curatore delegato;
4. In merito alla particella 39 del foglio 14 verificare ed accertare le ragioni del mancato inserimento della suddetta unità, già indicata nell'atto di pignoramento e non ricompresa nella ripartizione dei lotti proposta nell'elaborato di stima;
5. Verificare ed eventualmente integrare l'elaborato e la relativa documentazione ai fini della pubblicazione.



RISPOSTE AI QUESITI

A seguito della consultazione degli atti del procedimento e dopo aver effettuato tre sopralluoghi in data 20/05/2021, 27/07/2021 e 30/09/21, sono in grado di dare risposata ai quesiti posti;

QUESITO N. 1

- 1. In relazione al Lotto n. 1 proceda alla integrazione delle operazioni peritali con riguardo ai fabbricati rurali presenti sulle particelle di terreno oggetto di pignoramento e non specificatamente identificati e descritti e confermando quando già descritto in perizia circa l'aggiornamento dei dati catastali e relativi costi. Proceda ad autonoma valutazione estimativa con la rettifica del valore attribuito al lotto n. 1;**

Nella Perizia dell'ing. M De Marco i beni immobili oggetto di esecuzione venivano suddivisi in 12 lotti di cui undici costituiti da terreno ed uno corrispondente all'appartamento sito nel centro abitato di Roggiano; il lotto n.1 veniva così presentato

LOTTO N. 1 COMUNE DI ROGGIANO G

Fog.	Part.	Superf.	Qualità	Valore Agricolo	Valore Mercato €	Proprietà
22	72	907.50	Sem irr	1.90 €/mq	1724.5	
22	73	1191.34	"	"	2263.55	
22	74	3378.65	"	"	6419.44	
22	126	138.90	Fabb. Rur	"	263.91	
22	128	7045.27	Semin	"	13386.01	
22	129	4536.90	"	"	8620.11	
22	236	2383.82	Uliv18% Sem82%	3.00 1.90	5001.25	
22	237	2079.57	Sem	1.90	3951.18	
Sup Totale		21661.94				
Valore Totale					41.629,70 €	
Valore decurtato del 15%					35.385,25€	



L' Ing De Marco, nella relazione peritale, evidenziava la presenza di fabbricati rurali che insistono sulle particelle del lotto n. 1 e precisamente sulle particelle 128-236-72, realizzati per effetto della Concessione Edilizia n. 40/2000(Allegato 1) la cui proprietà andrà definita in fase di Accatastamento di detti fabbricati.

Lo stesso agli effetti estimativi ed ai fini di verificare la regolarità urbanistica/edilizia, per vari problemi mancanza di accesso ect, , non teneva conto del loro Valore di mercato

Facendo seguito alla esplicita richiesta formulata nel quesito, il sottoscritto, dopo aver acquisito gli elaborati progettuali allegati alla suddetta Concessione Edilizia, è in grado di valutare la conformità edilizia ed urbanistica, il valore estimativo nonché le eventuali spese occorrenti per l'aggiornamento dei dati Catastali e per sanare le difformità edilizie riscontrate.

Prima di passare alle Valutazione di ordine estimativo, occorre descrivere i fabbricati presenti sul terreno(Allegati 2-3-4) , le difformità riscontrate, verificare gli adempimenti e le procedure previste dal DPR 380/01, quali deposito della relazione a strutture ultimate e deposito del collaudo statico delle strutture in cemento armato ed acciaio:

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI:

1. Magazzino deposito (1) con struttura in acciaio e copertura in lamiera, in discrete condizione statiche e di manutenzione, delle dimensioni in pianta di mt. 13.20X25.20 pari ad una superficie coperta di mq. 332.60 per una altezza alla gronda di mt. 6 (foto n1);
2. Stalla con strutture simili al magazzino del tipo a Paddock, in discrete condizione statiche e di manutenzione, delle dimensioni in pianta 30.20X12.20 pari ad una Sup. Coperta di mq. 368.44, oltre i Paddock di dimensioni 30.20x10.00, con una altezza alla gronda di mt. 4.00(foto 2) ;
3. Fienile-Tettoia con struttura simile al magazzino delle dimensioni in pianta di mt 20.20X12.20, pari ad una superficie coperta di mq.246.44, La tettoia risulta severamente danneggiata in copertura per il parziale collasso della orditura in acciaio dovuto ad un incendio(foto 3)
4. Locale tecnologico con struttura in blocchi di cemento e copertura in lamiera delle dimensioni in pianta di mt 4.00X5.00, pari ad una Sup. Cop. Di mq. 20..ed una altezza alla gronda di mt. 2.20(foto 4);
5. Tettoia (1) in profilati di acciaio posta in aderenza al lato nord del magazzino delle dimensioni in pianta di mt4.00X10.00, pari ad una Sup. Cop. Di mq. 40 ed una altezza alla gronda di mt. 4.00(foto 5);



6. Casa di abitazione a piano terra con struttura in muratura composta da soggiorno ingresso con cucina bagno e due stanze da letto, la struttura muraria presenta lungo il lato ovest evidenti lesioni di scollamento dovuti, presumibilmente al cedimento delle fondazioni(Foto 6)i, delle dimensioni in pianta di mt20.50X6.00 pari ad una Sup Cop di mq.123.00(foto 7)
7. Tettoia (2) posta in aderenza al lato nord della casa aperta su un solo lato(est) delle dimensioni di mt 4.70x8.10 per una Sup. pari a mq. 38.10 la tettoia ,anch'essa interessata dalle patologie strutturali descritte al punto 6(foto 8)
8. Piccolo magazzino (2) posto in aderenza alla Casa ed alla Tettoia, misura in pianta mt. 2.40x4.70 per una sup. pari mq.11.30, anch'esso interessato dalle patologie strutturali descritte al punto 6
9. Magazzino (3) con struttura in blocchi di cemento, composto da un piano seminterrato ed un piano terra con struttura in muratura delle dimensioni di mt. 16.50X5.50. pari ad una Sup. Cop. Di mq.46.00 per ogni livello quindi complessiva di mq. 92.00; la struttura muraria presente evidenti lesioni di scollamento dovuti al cedimento delle fondazione sul lato nord(foto 9);
10. Tettoia (3) con struttura in legno per la copertura e colonne in blocchi di cls, posta in aderenza al magazzino esistente descritto al punto 9 delle dimensioni di mt. 6.00x9.00 pari ad una Sup Coperta di mq. 54.00 anch'essa interessata dalle patologie strutturali descritte al punto 9(foto 10)
11. Ruderì da demolire in condizioni di precaria stabilità e severo degrado (foto 11).

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

1. Diversa sistemazione planimetrica dei fabbricati rispetto a quella presente negli atti progettuali;
2. Manufatto in blocchi adibito a locale tecnologico realizzato non presente negli elaborati progettuali;
3. Tettoia in profilati di acciaio posta in aderenza al magazzino/deposito non presente negli elaborati progettuali;
4. Tettoia posta in aderenza al magazzino in muratura non presente negli elaborati progettuali;
5. Mancata demolizione, prescritta dalla Concessione Edilizia n. 40/2000, dei ruderi descritti al punto 11 .



ADEMPIMENTI DPR 380/2001

1. Non è stata redatta la Relazione a Strutture Ultimate art. 65 DPR 380/01 e di conseguenza manca il deposito presso il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della regione Calabria Settore n. 2 di Cosenza;
2. Non è stato redatto il Collaudo Statico delle Strutture in c.a e in acciaio art. 67 DPR 380/01 e di conseguenza manca il deposito presso il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della regione Calabria Settore n. 2 di Cosenza.

ACCATASTAMENTO

1. Allo stato attuale nessuno degli immobili è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale Territorio.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

CRITERIO DI STIMA

Ai fini del Criterio di Stima si ritiene il **Valore di Mercato** il valore più ricorrente nella pratica estimativa, in quanto esso riproduce l'esatta equivalenza fra moneta e il bene oggetto di scambio (Valore Commerciale).

Tale valore è determinabile solo se esiste per il bene economico , al quale detto valore va riferito, un mercato da cui attingere per potere articolare e definire la valutazione.

Al Valore di Mercato si può pervenire eseguendo:

- La stima sintetica per confronto;
- La stima sintetica per coefficienti di merito
- La stima analitica per capitalizzazione del reddito netto.

Per il bene di che trattasi si procederà ad una stima sintetica diretta per confronto, basata sulla comparazione con esperienze analoghe di mercato, reperite presso agenzie immobiliari e considerando, essenzialmente, le valutazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate .

VALUTAZIONE

Considerati i prezzi a mq. di valutazione di capannoni , locali commerciali e abitazioni di tipo economico in area rurale, della citata Agenzia delle Entrate, riferiti al Comune di Roggiano gravina e a Comuni limitrofi del 2° semestre del 2020, nonché quelli reperiti presso le agenzie immobiliari, o oggetto di compravendita.



Tali valori oscillano fra:

- Abitazioni di tipo economico da € 280/mq ad € 385/mq
- Capannoni e simili da € 250 ad € 350
- Tettoie da € 150 ad € 300

considerata la staticità del mercato immobiliare dell'ultimo periodo, aggravata dalla crisi del settore edilizio, nonché le caratteristiche estrinseche dei beni oggetto di stima, e la vetustà si è ritenuto opportuno utilizzare i valori minimi ; per il Fienile e la casa di abitazione in considerazione delle le varie patologie strutturali riscontrate e descritte si è ritenuto abbassare ulteriormente il Valore Unitario del il 50%

Per cui il valore di mercato del compendio immobiliare composto da casa di abitazione, Stalla, Magazzini, Tettoia fienile, Tettoie varie, locale tecnologico è il seguente:

Immobile	Superf. Mq.	Val Unit. €/mq	Valore di Mercato		
Magazzino (1)	332,60	250,00	83 150,00	1	
Stalla	368,44	250,00	92 110,00	2	
Fienile	246,44	75,00	18 483,00	3	
Locale tecnol	20,00	250,00	5 000,00	4	
Tettoia (1)	40,00	150,00	6 000,00	5	
Casa di abit	123,00	140,00	17 220,00	6	
Tettoia (2)	38,10	75,00	2 857,50	7	
Magazzino (2)	11,30	125,00	1 412,50	8	
Magazzino (3)	92,00	125,00	11 500,00	9	
Tettoia (3)	54,00	125,00	6 750,00	10	
Valore Complessivo del Compendio Vm1			244 483,00		

VALUTAZIONE DELLE SPESE

Al Valore di mercato così calcolato vanno detratte le spese occorrenti per sanare le difformità riscontrate::

-Spese per la Sanatoria delle difformità riscontrate:

Il DPR 380/01 prevede la sanatoria di dette opere attraverso il rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria**; detto Permesso viene rilasciato dal Comune previa acquisizione delle altre autorizzazioni previste (Genio Civile , autorizzazione paesaggistica ect), dietro richiesta degli aventi diritto.

Alla richiesta di Sanatoria vanno allegati gli atti progettuale e le eventuali autorizzazioni rilasciate da altri Enti, nel caso la procedura prevede :



1 La redazione del progetto in sanatoria comprensivo di tutti gli elaborati Relazione, Planimetrie, Disegni architettonici ect ;

2 La redazione dei Calcoli Statici

3 La redazione della Relazione Geologica

4 La redazione del Collaudo Statico finale

Inoltre la norma prevede il pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri e del costo di costruzione degli immobili oggetto di sanatoria, per cui le spese occorrenti stimate sono:

-Progetto e direzione lavori compreso la redazione dei calcoli statici € 10.000;

- Relazione Geologica € 1.500

-Collaudo delle strutture € 2.0000

-Demolizione dei ruderi esistenti compreso il conferimento in discarica € 4000

-Spese varie per bolli, diritti di segreteria, prove dei materiali e indagini geotecniche € 2500

- Sanzione pari al doppio del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione che per il comune di Roggiano G sono stabiliti in € 217x0.85x0.05= 9.23 € al mq .per il Costo ed in € 5 al mc. per gli Oneri. Considerato che in totale difformità sono stati realizzati mq. 114 e mc 420 si ha una sanzione di : per il Costo di Costruzione €9.23x114x2=€ 2104,00 ; per gli Oneri 420x2x5= € 4200 oltre ad una sanzione amministrativa che varia da un minimo di € 516 al massimo di € 2000. Occorre precisare che nel caso il richiedente il Permesso di Costruire in Sanatoria abbia i titolo di Imprenditore Agricolo in prima persona la sanzione viene annullata e si pagherà solo la sanzione amministrativa che varia da € 516 ad € 2000. Nel caso bisogna porsi nelle condizioni più sfavorevoli per cui, in assenza del titolo di imprenditore agricolo e di sanzione massima, si ha una spesa complessi va di € 8304,00.

Complessivamente le Spese sommano ad € 28.304,00

Ne consegue un valore di mercato degli immobili pari

$$V_m = V_{m1} - \text{Spese} = 244.483,00 - 28.304,00 = \text{€ } 216.179,00$$

-Spese per l' Accatastamento:

Per quanto riguarda le spese occorrenti per l 'aggiornamento dai dati Catastali relativi ai fabbricati su descritti, si conferma la spesa prevista dal precedente CTU compresi di rilievo topografico per la redazione del tipo mappale e la presentazione della documentazione DOCFA, pari ad **€ 7.000**

RETTIFICA DEL LOTTO N. 1

Alla luce di quanto esposto, considerando valido il valore delle particelle di terreno stimate a valore agricolo il Valore dell'intero Lotto n. 1 viene come di seguito rettificato



fog	part.	superf	Qualità	Val.Agric	Valore di Mercato	Proprietà	1
22	72-128-236		Compendio				2
			Immobiliare		€ 216 179,00		
22	73	1191,34	seminativo	€ 1,90	€ 2 263,00		3
22	74	3378.65	seminativo	€ 1,90	€ 6 419,44		4
22	126	138,90	seminativo	€ 1,90	€ 263,91		5
22	129	4536,90	seminativo	€ 1,90	€ 8 620,11		6
22	237	2079,57	seminativo	€ 1,90	€ 3 951,18		7
			Valore Totale		€ 237 696,64		
			Valore decurtato del 15%		€ 202 042,14		

*La proprietà del Compendio Immobiliare andrà verificata e definita in fase di aggiornamento degli atti catastali(Accatastamento dei fabbricati) , in quanto alcuni di essi sono stati realizzati a "cavallo" di particelle di terreno di proprietari diversi, nel caso.....

QUESITO N. 2

2 Con riferimento al lotto n. 12 proceda al compimento dei rilievi e delle ricognizioni non eseguite all'interno dell'appartamento;

L' Ing De Marco nella Relazione di Perizia precedente , definiva con il lotto n. 12 l'appartamento sito nel centro abitato di Roggiano alla Piazza Metastasio n. 14; lo stesso veniva Valutato in base ai dati metrici desunti dalla Planimetria Catastale(Allegato n. 5 - 6), non avendo potuto eseguire rilievi all'interno.

Il lotto n. 12 veniva così presentato:

fog	particella	Superficie Commerciale	Quotazione €/mq	Valore Immobile €	Valore decurtato Del 15%
33	370sub3	85.89	500	42945	36503.25

DESCRIZIONE

A seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto è emerso uno stato dei luoghi diverso da quello descritto nella Planimetria Catastale : La distribuzione interna è completamente variata con diversa posizione delle scale ,dei vani e la presenza di un balcone al primo ed al secondo piano che interessa l'intera facciata, per dette opere non esiste titolo abilitativo, ma per come dichiarato dalla signorasono state eseguite dal proprio genitore in data antecedente al settembre 1967 (foto 12 e 13)(Allegato n. 7).



L appartamento risulta in discreto stato di conservazione, con rifiniture del tipo civile, infissi in acciaio zincato , pavimenti in monocottura, presenza dei servizi primari acqua energia elettrica ed assenza di impianto di riscaldamento.

ACCATASTAMENTO

L'appartamento risulta censito al catasto fabbricati del comune di Roggiano G, occorre, a seguito delle diversità planimetriche emerse , occorre procedere alla presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Cosenza, dello atto di aggiornamento Catastale per diversa distribuzione interna (DCFA)

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Si ritiene valido il procedimento e il criterio di stima adottato dall'Ing De Marco, apportando le dovute differenze relative al calcolo della Superficie Commerciale, che alla luce dei rilievi effettuati risulta essere pari a mq 92.50 anziché 85.89

Si ha, di conseguenza , il seguente valore di mercato:

$$Vm = 92.50mq \times 500 = 46.250,00$$

VALUTAZIONE DELLE SPESE

-Spese per l' Accatastamento

Per quanto riguarda le spese per l'aggiornamento catastale, la spesa prevista dal precedente CTU viene così modificata: Presentazione della documentazione DOCFA per diversa distribuzione interna con una spesa per competenze , pari ad **€ 1.500**

RETTIFICA DEL LOTTO N. 12

Per quanto esposto il lotto n. 12 viene come di seguito rettificato:

fog	particella	Superficie mq	Valore Un €/mq	Valore di mercato €	Valore decurtato Del 15%	Proprietà
33	370sub3	92.50	500	46.250,00	39.312,50	

QUESITO N. 3



2. Relazioni sullo stato di effettiva occupazione di ogni singolo cespite e, in ordine ai nominativi dei rispettivi occupanti e del relativo eventuale titolo legittimante l'occupazione, in concerto con il curatore delegato.

Lotto n. 1

Ai fini della effettiva occupazione ed uso dei beni descritti al lotto n. 1, gli stessi risultano in uso dal signor..., sia per diritto di proprietà sia per contratto di fitto registrato a Cosenza 06/07/1998 al n. 5515 serie 3, in fase di verifica presso L'Agenzia delle Entrate, come risulta dalla Concessione Edilizia n. 40/2000.

Lotto n. 12

L'appartamento descritto al lotto n. 12 risulta di proprietà del signor..., ma in uso dalla signora titolo gratuito.

Lotto n. 9

Ai fini della effettiva occupazione ed uso dei beni descritti al lotto n. 9, gli stessi risultano in uso dal signor....., sia per diritto di proprietà sia per contratto di fitto registrato a Cosenza 06/07/1998 al n. 5515 serie 3, come risulta dalla Concessione Edilizia n. 40/2000.

QUESITO N. 4

4. In merito alla particella 39 del foglio 14 verificare ed accertare le ragioni del mancato inserimento della suddetta unità, già indicata nell'atto di pignoramento e non ricompresa nella ripartizione dei lotti proposta nell'elaborato di stima;

L' Ing De Marco nella Relazione di Perizia in risposta al quesito n. 5, dichiarava di non aver rintracciato i dati Catastali della particella n. 39 del foglio 14 comune di Roggiano G. Da una ulteriore approfondita ricerca la particella 39 risulta censita al Catasto Terreni di Cosenza comune di Roggiano G con i seguenti dati:

-fog 14, particella 39, semin irriguo classe I , Superficie are 62.00, RD € 30.42, RA € 11.21.(Vedi allegato n 10) di proprietà del signor....; per cui si ritiene opportuno, per vicinanza, caratteristiche e qualità agricola, ricomprendere la detta particella nel lotto n. 9 (foto n. 14)(Allegato 10), che verrà come di seguito rettificato



RETTIFICA DEL LOTTO N. 9

fog	part.	Superf mq	Qualità	Val.Agric unit	Valore di Mercato	Proprietà	1
14	20	3039.43	seminativo	€ 1,90	€ 5574.92		3
14	31	10124.28	seminativo	€ 1,90	€ 19236.13		4
14	46	19733.16	seminativo	€ 1,90	€ 37493.00		5
14	39	6200.00	seminativo	€ 1,90	€ 11780.00		6
		Valore Totale			€ 74084.05		
		Valore decurtato del 15%			€ 62.971,44		

QUESITO N. 5 CONCLUSIONI

5 Verificare ed eventualmente integrare l'elaborato e la relativa documentazione ai fini della pubblicazione.

Ai fini della pubblicazione mi riservo di presentare la documentazione necessaria, dopo aver sanato le difformità Catastali riscontrate, con i dovuti atti di aggiornamento Catastale, sia del Compendio Immobiliare che comprende le particelle di terreno n. 72-129-236, sia dell'appartamento sito in Piazza Metastasio particella 370sub3 . La precedente Relazione Estimativa, redatta dall'Ing De Marco, resta valida per la suddivisione dei lotti con la integrazione e rimodulazione dei lotti n. 1 – 12 – 9, come di seguito presentata:

LOTTO N. 1

fog	part.	superf	Qualità	Val.Agric	Valore di Mercato	Proprietà	1
22	72-128-236		Compendio Immobiliare		€ 216 179,00		2
22	73	1191,34	seminativo	€ 1,90	€ 2 263,00		3
22	74	3378.65	seminativo	€ 1,90	€ 6 419,44		4
22	126	138,90	seminativo	€ 1,90	€ 263,91		5
22	129	4536,90	seminativo	€ 1,90	€ 8 620,11		6
22	237	2079,57	seminativo	€ 1,90	€ 3 951,18		7
		Valore Totale			€ 237 696,64		
		Valore decurtato del 15%			€ 202 042,14		

Il LOTTO n. 1 ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina , in zona TAF4(Ambiti territoriali ad alta vocazione produttiva), sito



in località Padelli e di piena proprietà....., in uso dall'esecutato..... La proprietà andrà definita e verificata con gli atti di aggiornamento Catastali

Il Valore di riferimento approssimato del Lotto n. 1 è di € 202.042,00

LOTTO N. 12

fog	particella	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore di mercato €	Proprietà
33	370sub3	92.50	500,00	46.250,00	
Valore Totale				46.250,00	
Valore Decurtato del 15%				39.312,50	

Il LOTTO n. 12 ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina , in zona A2 (Zona centrale adiacente alla zona di carattere Storico), sito nel centro abitato di Roggiano Gravina e di piena proprietà in uso dall'esecutato.....

Il Valore di riferimento approssimato del Lotto n. 12 è di € 39.312,00

LOTTO N. 9

fog	part.	Superf mq	Qualità	Val.Agric unit	Valore di Mercato	Proprietà	1
14	20	3039.43	seminativo	€ 1,90	€ 5574.92		3
14	31	10124.28	seminativo	€ 1,90	€ 19236.13		4
14	46	19733.16	seminativo	€ 1,90	€ 37493.00		5
14	39	6200.00	seminativo	€ 1,90	€ 11780.00		6
Valore Totale					€ 74084.05		
Valore decurtato del 15%					€ 62.971,44		

Il LOTTO n. 9 ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina , in zona TAF4(Ambiti territoriali ad alta vocazione produttiva), sito in località Grisalfi, di piena proprietà..... in uso dall'esecutato.....

Il Valore di riferimento approssimato del Lotto n. 9 è di € 62.971,00

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Montalto Uff.....

**Il CTU
(Ing. Luigi B. De Luca)**



ALLEGATI:

- 1.
2. Orto-foto del Compendio Immobiliare di cui alla C.E. n. 40/2000
3. Planimetria dello stato attuale del Compendio Immobiliare ,
4. Planimetria Catastale con sovrapposizione orto-foto del Compendio Immobiliare di cui alla C.E. n.40/2000 e delimitazione del lotto n. 1
5. Planimetria del Catasto Urbano di CS dell'Appartamento sito in P.zza Metastasio, part. 370 sub3
- 6.
7. Planimetria dell'Appartamento part. 370 sub 3 Stato Attuale
8. Estratto di mappa part. 39
- 9.
10. Planimetria del lotto n. 9

Documentazione fotografica



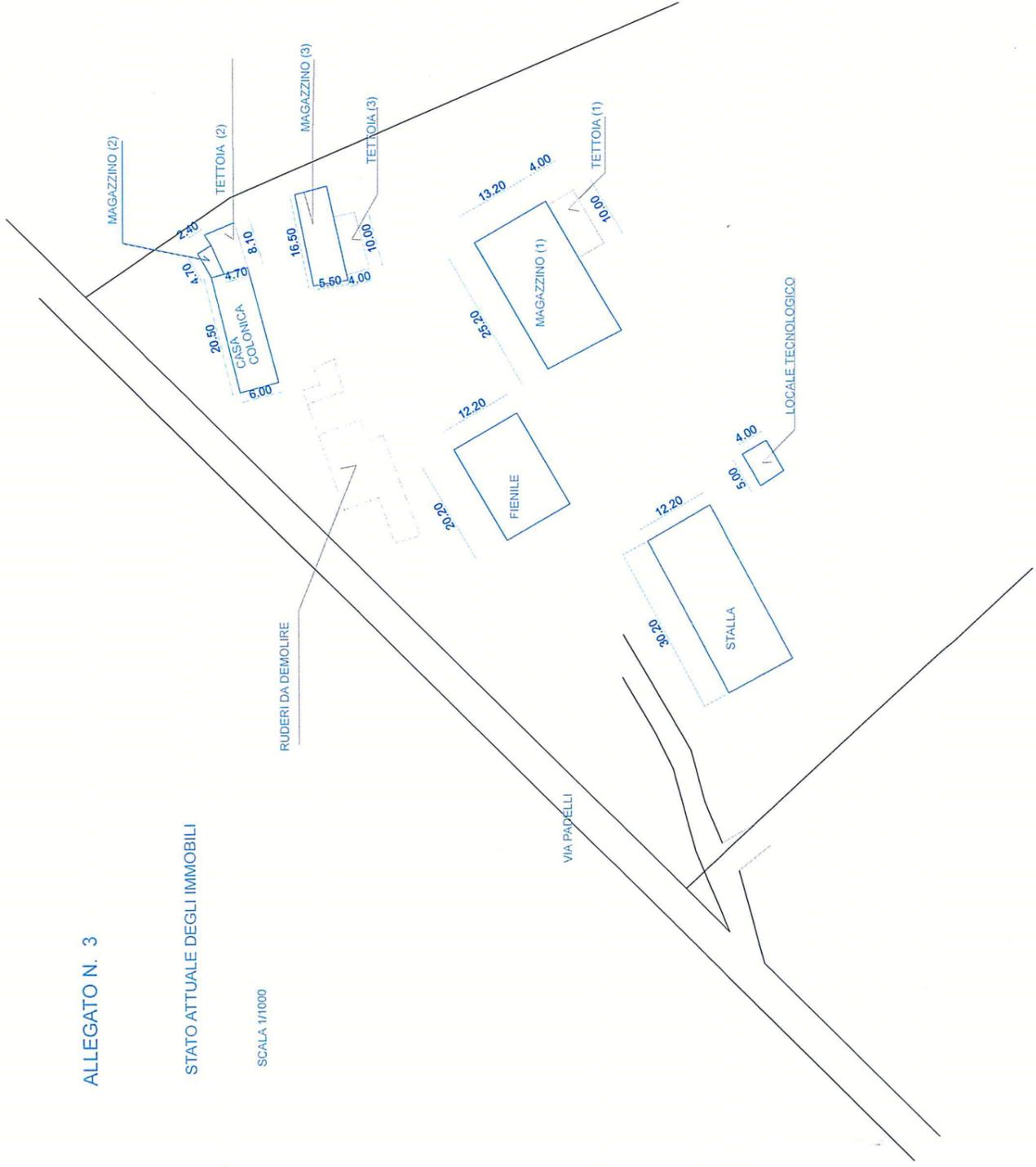


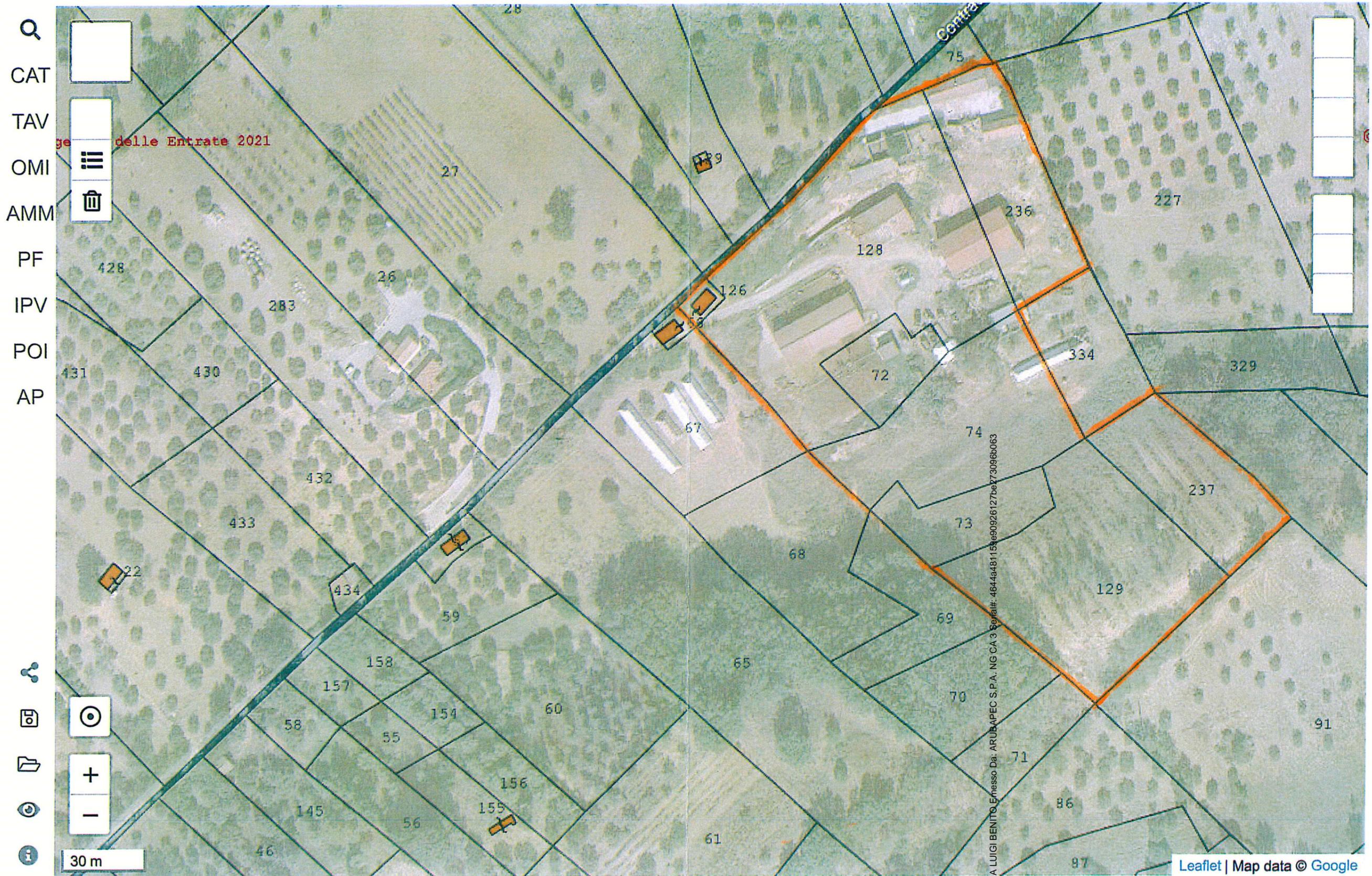
 Firmato Da: DE LUCA LUIGI BENITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4644a481159e90926127be273096b063

ALLEGATO N. 3

STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

SCALA 1/1000





 PERIMETRO
LOTTO N. 1

SOVRAPPOSIZIONE ORTO FOTO CON
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N. 1



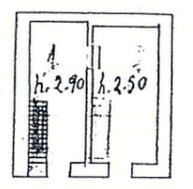
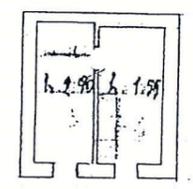
Allegato n. 5

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
PER DECRETO LEGGE 23 APRILE 1953 (N. 1052)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 20638892
Comune Roggiano Gravina Ditta
Via Piazza Melastasio - 20

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
REGOLAMENTO DEL 1953 (N. 1052)
COMUNE
Roggiano Gravina
Talloncio di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
20633392

Fondo Bufalello

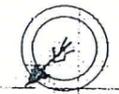


Piazza Melastasio

433
310
313

Data 15/09/2017

ORIENTAMENTO



SCAL. 1:1000
Compilata dal proprietario

(Tirato nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de...
della Provincia di...

Firma Luca Benito

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2017 - Comune di ROGGIANO GRAVINA (H488) - < Foglio: 33 - Particella: 370 - Subalterno: 3 >
DIA77A MELASTASIO n. 10 Catasto: nr. 1 n.

Firmato Da: DE LUCA LUIGI BENITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4644a481159e90926127be273096b063



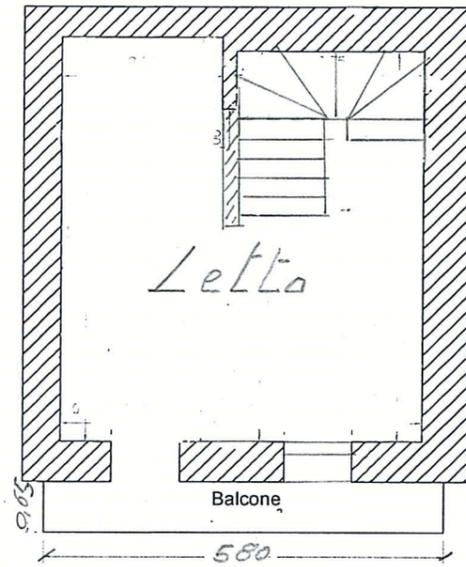
PIANTA APPARTAMENTO

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

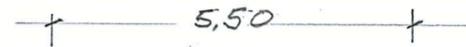
ALLEGATO N. 7

STATO ATTUALE Scala 1/100

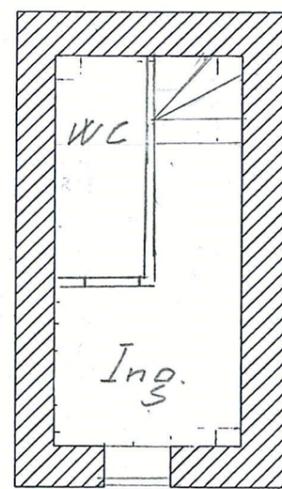
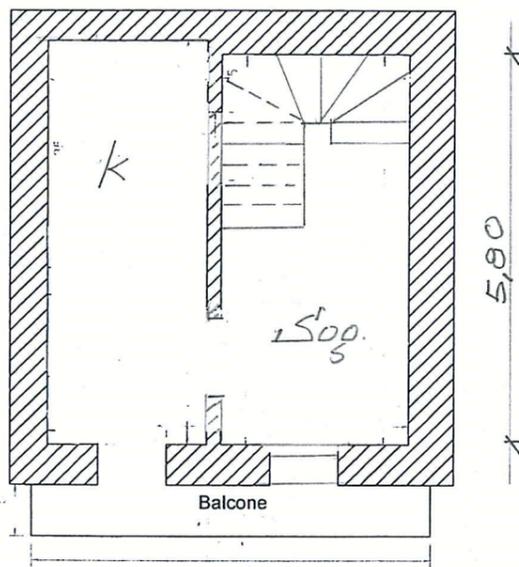
Planimetria
Secondo Piano



Planimetria
Primo Piano



Planimetria
Piano Terra



Piazza Metastasio



Allegato n. 8



Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PIETRO DE SENSI

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: ROGGIANO GRAVINA Foglio: 14
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
20-Mag-2021 11:24:13 Prot. n. T155859/2021

Firmato Da: DE LUCA LUIGI BENITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4644a481159e90926127be273096b063



ALLEGATO N. 10

PLANIMETRIA LOTTO N. 9 FOG. 14 PART. LE 20-46-31-39

Perimetro lotto

39

46

20

31

Firmato Da: DE LUCA LUIGI BENITO Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4644a481159e9026127be273096b063



Foto n. 1 Magazzino

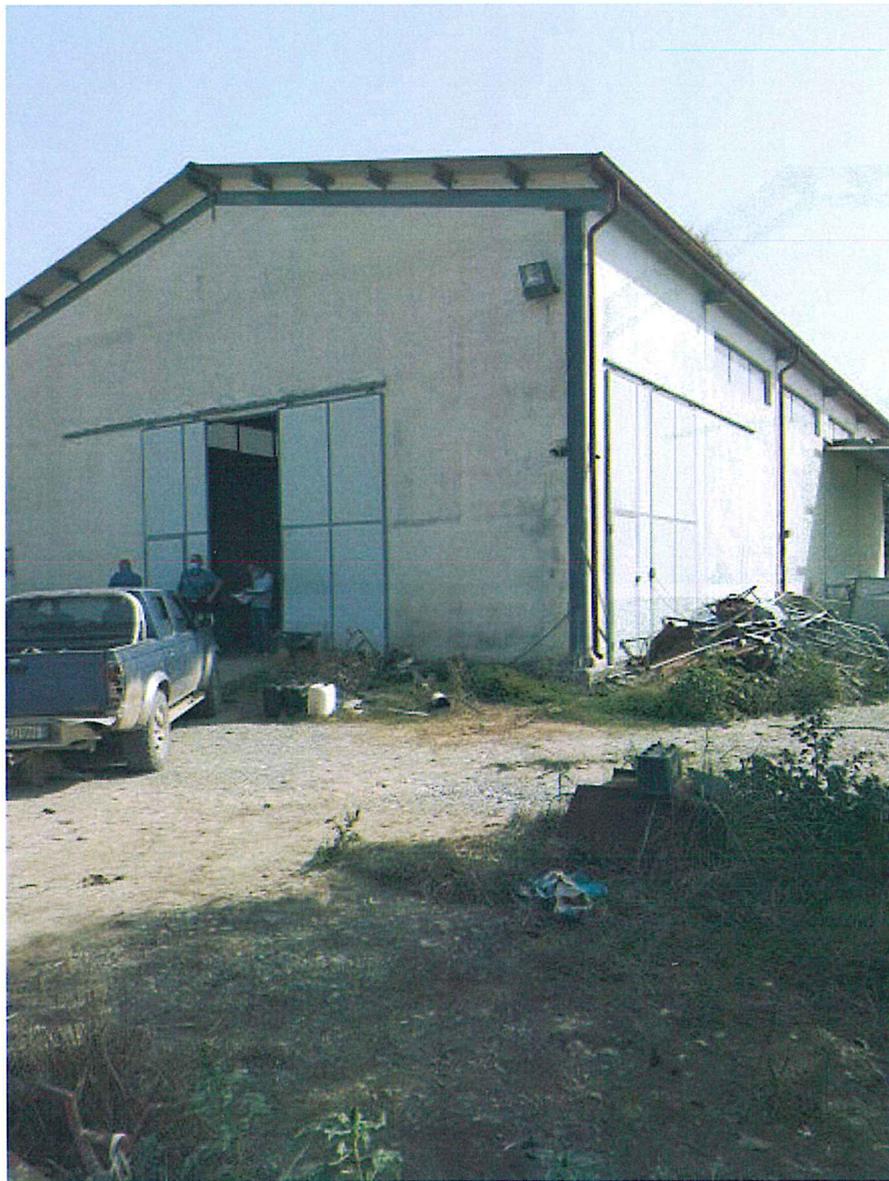


Foto n. 2 Stalla



Foto n. 3 Tettoia



Foto n. 4 ~~1~~ Locale Tecnologico



Foto n. 5 Tettoia retro magazzino



Foto n. 6 Casa Colonica di abitazione –Lesioni-



Foto n.7 Casa Colonica di abitazione



Foto n.8 Tettoia aderente Casa Colonica

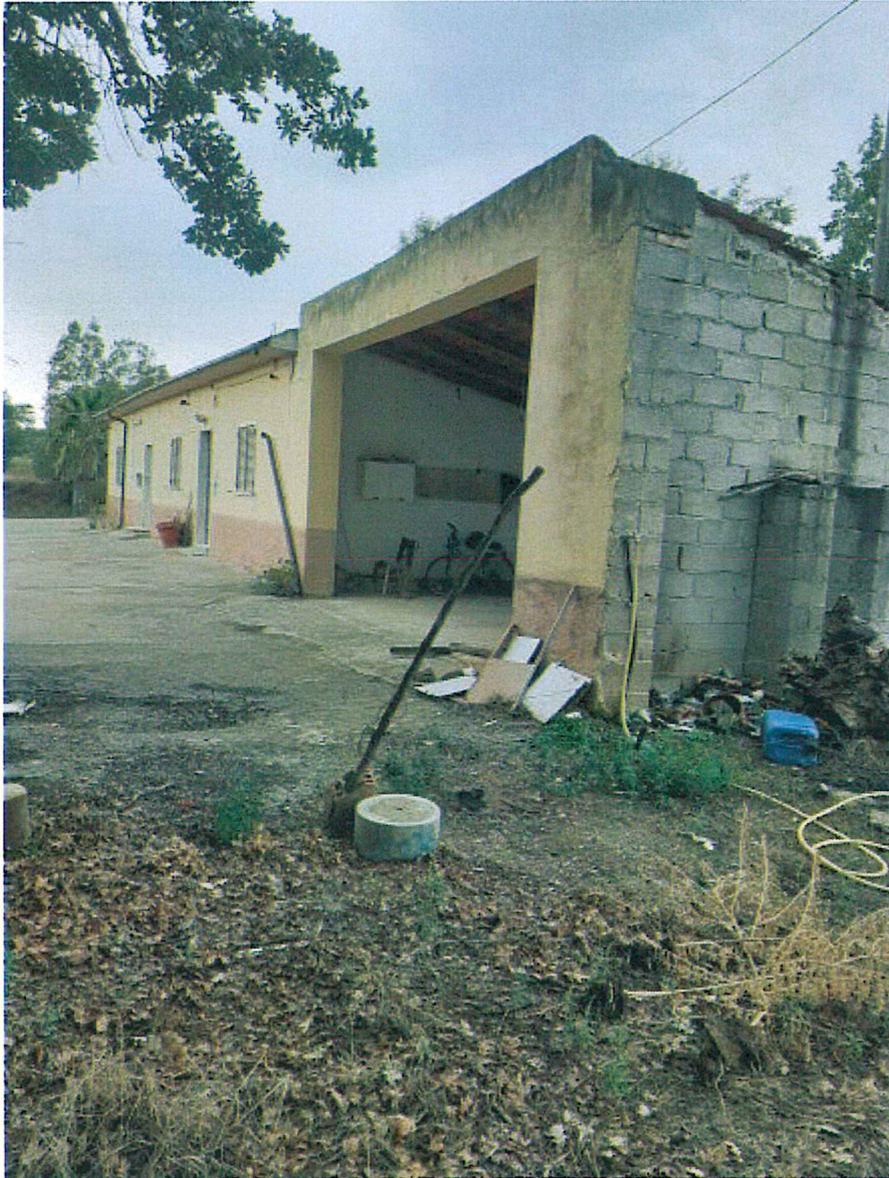


Foto n.9 Magazzino in Muratura con evidenziata lesione



Foto n.10 tettoia con colonne in blocchi retro magazzino



Foto n.11 Ruderì da demolire



Foto n.12 Appartamento facciata su Piazza Metastasio



Foto n.13 Appartamento in Piazza Metastasio interni



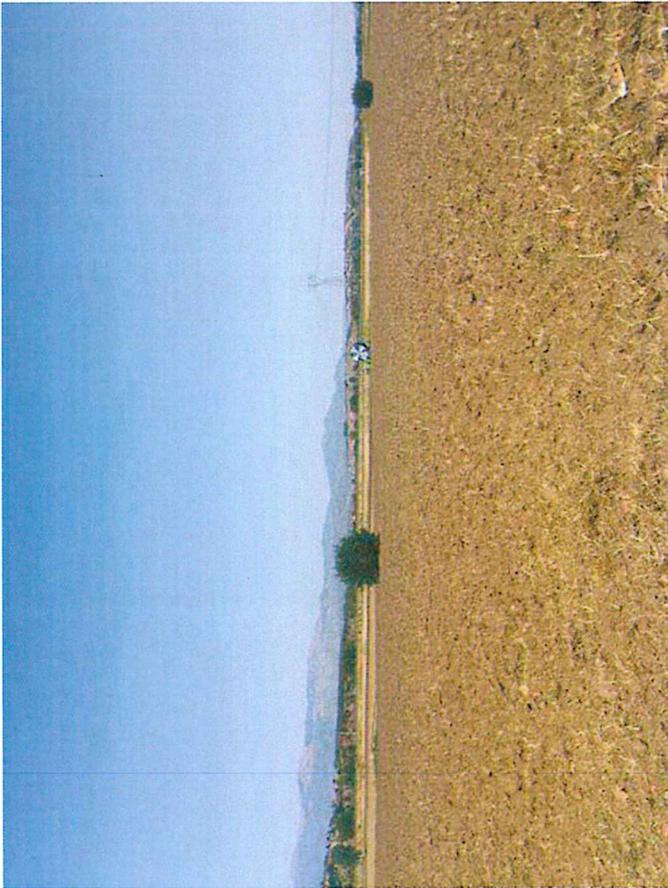


Figura 46 - foglio 14 p.la 46



Figura 45 - foglio 14 p.lle 20 e 31

FOTO N. 14 LOTTO N. 9