

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 281/2015 R.E.

Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo



Rende, 01 febbraio 2017

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico

Via Papa Giovanni XXIII 69/a

RENDE

Tel. 0984.467744 Fax 0984.1810859

Cell. 338.2676956

Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com

pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa

Con ordinanza del 09.09.2016 la S.V.I. nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 281/2015 N.R.G.E. disponendone la comparizione per il giuramento di rito dinnanzi al cancelliere per il giorno 08.09.2016.

A causa di un disguido non ricevetti la PEC di convocazione e in data 12.09.2016 presentai istanza affinché potessi essere riconvocato per il giuramento. In data 13.09.2016 la S.V.I. accogliendo l'istanza fissò la data per il nuovo giuramento al 15.09.2016 comunicandomi contestualmente l'avvenuta riunione del procedimento n° 281/2015 a quello più antico iscritto al n° 191/2014 limitatamente ad alcuni beni.

Oggetto dell'incarico conferito al sottoscritto era quindi quello di stimare i beni residui ossia:

beni in Roggiano Gravina Fg. 6 P.lle 113 e 114 – Fg. 22 p.lle 191, 578 sub. 2, 522 sub 1, - Fg. 13 p.lle 27, 154, 166, 147, 148, 205, 212, 220 – Fg. 16 p.la 250.

In data 15.09.2016 prestai il giuramento di rito e mi vennero affidati i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle relative trascrizioni all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni beni pignorati descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni la cui documentazione sia valida e completa;
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta;

4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti nella zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per

- il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di 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, prevenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. e dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 13.bis indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'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;
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.) la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro-quota* la consistenza della quota e il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che i beni oggetto di pignoramento nella procedura n° 281/2015 sono i seguenti tutti ricadenti in comune di Roggiano Gravina (CS)¹:

1. Terreno identificato al Fg. 6 P.IIa 113, qualità: seminativo irriguo, superficie: 25.5675 mq R.D. 99,45 € - R.A. 39,78 € - piena proprietà;

¹ Allegato 1 – Visure Catastali

2. Terreno identificato al Fg. 6 P.IIa 114, qualità: seminativo irriguo, superficie: 41.900 mq R.D. 162,30 € - R.A. 64,92 - piena proprietà €;
3. Terreno identificato al Fg. 22 P.IIa 191, qualità: seminativo, superficie: 330 mq R.D. 1,19 € - R.A. 0,43 €- piena proprietà;
4. Fabbricato identificato al Fg. 22 P.IIa 578 sub 2 cat. A3 consistenza: 4,5 vani superficie catastale totale 100 mq rendita 209,17 €- piena proprietà;
5. Fabbricato identificato al Fg. 22 P.IIa 522 sub 1 cat. D/10 - rendita 2.235,00 €- piena proprietà;
6. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 27, qualità: uliveto per 280 mq R.D. 0,80 € - R.A. 0,80 €; seminativo per 2000 mq R.D. 3,62 R.A. 1,96- piena proprietà;
7. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 154, qualità: seminativo, superficie: 3.922 mq R.D. 14,18 € - R.A. 5,06 €- piena proprietà;
8. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 166, qualità: seminativo, superficie: 22.959 mq R.D. 41,50 € - R.A. 22,53 €- piena proprietà;
9. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 147, qualità: uliveto, superficie: 60 mq R.D. 0,17 € - R.A. 5,06 €;
10. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 148, qualità: uliveto, superficie: 8.930 mq R.D. 25,37 € - R.A. 25,37 €- piena proprietà;
11. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 205, qualità: uliveto per 600 mq R.D. 1,70 € - R.A. 1,70 €, seminativo arborato per 400 mq R.D.1,1 € - R.A. 0,33 €- piena proprietà.
12. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 212, qualità: uliveto per 3.946 mq R.D. 11,21 € - R.A. 11,21 €, pascolo arborato per 214 mq R.D. 0,19 € - R.A. 0,10 €- piena proprietà.
13. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 220, qualità: uliveto, superficie 2.360 mq R.D. 6,70 € - R.A. 6,70 €- piena proprietà- piena proprietà;
14. Terreno identificato al Fg. 16 P.IIa 250, qualità: seminativo irriguo, superficie 10.387 mq R.D. 40,23 € - R.A. 16,09 €- piena proprietà;

In data 26.01.2016 comunicai alle parti tramite PEC² e raccomandata A.R. la data di inizio delle operazioni peritali da me fissata per il giorno 17.11.2016 alle ore 9:30 presso gli immobili pignorati siti in Roggiano Gravina (CS) alla c.da Difisola.

In data 15.11.2016 mi recai presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Cosenza – Territorio – Servizi Catastali ed acquisii le planimetrie catastali relativi ai fabbricati pignorati³, in date diverse, tramite collegamento telematico, acquisii le visure catastali e gli estratti dei fogli di mappa dei terreni⁴.

² Allegato 2

³ Allegato 3

⁴ Allegato 4

In data 17.11.2016 alle ore 09:30, come da avviso alle parti mi recai presso gli immobili pignorati siti in località Difisola del comune di Roggiano Gravina. Era presente [REDACTED] quali consentirono l'accesso ai fabbricati per i necessari rilievi metrici e fotografici che furono eseguiti e completati nello stesso giorno, sempre nello stesso giorno fu effettuato il sopralluogo sui terreni. Gli immobili al momento del sopralluogo erano nella disponibilità degli esecutati. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale⁵.

In data 06.12.2016 mi recai presso gli Uffici del Comune di Roggiano Gravina per presentare richiesta di accesso ad atti al fine di verificare la regolarità amministrativa dei fabbricati pignorati (prot. 9075⁶) e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni (prot. 9074⁷).

In data 12.12.2016 mi recai presso il Comune di Roggiano Gravina, Servizio Tecnico – Edilizia e Urbanistica per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

In quella sede esaminai la documentazione di interesse e acquisii.

1. Copia della Concessione Edilizia n° 04/2004 del 08.06.2004 ed estratto della documentazione progettuale allegata⁸;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni⁹;

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

I beni oggetto di pignoramento sono dei terreni a vocazione agricola siti in comune di Roggiano Gravina e due fabbricati, una abitazione di vecchia costruzione e un capannone a servizio dell'attività agricola utilizzato essenzialmente come deposito e ricovero mezzi.

3.01 Quesito n° 1.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle relative trascrizioni 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

⁵ Allegato 5

⁶ Allegato 6

⁷ Allegato 6

⁸ Allegato 7

⁹ Allegato 8

pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni beni pignorati descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni la cui documentazione sia valida e completa.

È presente in atti la Certificazione Notarile redatta dal notaio dott.ssa Maria Amelia Salvi ai sensi dell'Art. 1 comma 1 della legge 03.08.1998 n° 302 in data 19.12.2015.

La documentazione in atti è idonea e completa.

3.02 Quesito n° 2.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Sui beni gravano:

1. **Terreni al Fg. 6 P.lla 113 e 114:** Ipoteca legale iscritta il 05.01.2005 R.P. 381 e R.G. 777 per Euro 19.377,26 (sorte Euro 9.688,63) a favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza [REDACTED]
2. **Fabbricato al Fg. 22 P.lla 522 sub. 1:** Ipoteca legale iscritta il 04.08.2010 R.P. 5065 e R.G. 25363 per Euro 73.269,64 (sorte Euro 36.634,82) a favore di Equitalia E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza, [REDACTED]
3. **Fabbricato al Fg. 22 P.lla 578 sub. 2:** Ipoteca legale iscritta il 16.07.2013 R.P. 1547 e R.G. 18187 per Euro 71.764,46 (sorte Euro 35.882,23) a favore di Equitalia E.T.R. S.p.A. con sede in Roma, P.IVA 12 [REDACTED]
4. **Su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:** Ipoteca giudiziale iscritta il 24.03.2015 al R.P. 645 e R.G. 6590 per Euro 60.000 (sorte Euro 43.049,20) a favore del Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma, [REDACTED]

5. **Su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 30.11.2015 al R.P. 21789 e R.G. 26728 a favore del Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma , P.IVA 9633622058; [REDACTED]

3.04 Quesito n° 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'art. 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;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di stima¹⁰. È stato altresì acquisito l'estratto del foglio di mappa relativo ai terreni oggetto di Pignoramento¹¹. È stato acquisito certificato di destinazione urbanistica¹².

3.04 Quesito n° 4.

Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti nella 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;

¹⁰ Cfr. All. 1-3

¹¹ All. 4

¹² All. 8

3.04.01 Terreni in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fig. 6 P.IIa 113 e 114.

I terreni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina come segue:

1. Fig. 6 P.IIa 113, qualità: seminativo irriguo, superficie: 25.675 mq R.D. 99,45 € - R.A. 39,78 €;
2. Fig. 6 P.IIa 114, qualità: seminativo irriguo, superficie: 41.900 mq R.D. 162,30 € - R.A. 64,92 €;



Figura 1: localizzazione terreni in comune di Roggiano Gravina - Fig. 6 p.IIe 113 e 114.

Si tratta di un insieme di terreni agricoli con giacitura pianeggiante collocati nei pressi del fiume Esaro (cfr. figura. 1). Sono raggiungibili attraverso la viabilità interpodereale.

I terreni ricadono, nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina (P.S.C. approvato con delibera di consiglio comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. N° 31/2009) all'interno dell'ambito denominato TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica. In tale ambito sono previsti, per l'edificabilità, i seguenti parametri:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- If.= 0.013 mq/mq;

- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- De tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- If. = 0.05 mc/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

I terreni hanno una elevata vocazione agricola e sono attualmente coltivati da [REDACTED] qualità di coltivatore diretto.

3.04.02 Terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 22 P.IIa 191.

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina come segue:

Fg. 22 P.IIa 191, qualità: seminativo, superficie: 330 mq R.D. 1,19 € - R.A. 0,43 €;

Si tratta di una piccola porzione di terreno collocata all'interno di un piccolo nucleo di fabbricati sorti in un contesto agricolo, nei pressi della strada privata d'accesso agli abitati. Attualmente è occupato in parte da un recinto in cui sono ricoverati animali da cortile. Non riveste reale interesse economico, i possibili acquirenti potrebbero essere esclusivamente i proprietari del fabbricato per i quali detto terreno, di fatto, costituisce la corte.



Figura 2: localizzazione del terreno in comune di Roggiano Gravina - Fig. 22 p.lia 191.

Il terreno ricade, nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina (P.S.C. approvato con delibera di consiglio comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. N° 31/2009) all'interno dell'ambito denominato TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica. In tale ambito sono previsti, per l'edificabilità, i seguenti parametri:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- $I_f = 0.013$ mq/mq;
- $H_{max} = 8,00$ m;
- D_s dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- D_c confini di proprietà: 10,00 m;
- D_e tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;

- If. = 0.05 mc/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Il terreno è attualmente utilizzato [redacted] il ricovero di animali.

3.04.03 Terreni in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIe 166, 27, 154 e 147.

I terreni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina come segue:

- Fg. 13 P.IIa 27, qualità: uliveto per 280 mq R.D. 0,80 € - R.A. 0,80 €; seminativo per 2000 mq R.D. 3,62 R.A. 1,96;
- Fg. 13 P.IIa 154, qualità: seminativo, superficie: 3.922 mq R.D. 14,18 € - R.A. 5,06 €;
- Fg. 13 P.IIa 166, qualità: seminativo, superficie: 22.959 mq R.D. 41,50 € - R.A. 22,53 €;
- Fg. 13 P.IIa 147, qualità: uliveto, superficie: 60 mq R.D. 0,17 € - R.A. 0,17 €;

Si tratta di un insieme terreni oggi classificabili come seminativo collocati in località Manche di Mormanno del comune di Roggiano Gravina, nei pressi della strada comunale e di una viabilità secondaria, interpoderale.

I terreni sono collocati in zona collinare e hanno giacitura leggermente acclive e discreta vocazione agricola.

Sono attualmente coltivati da [redacted] qualità di coltivatore diretto.



Figura 3: localizzazione dei terreni in comune di Roggiano Gravina - Fg. 13 p.lle 166, 154 e 27.

I terreni ricadono, nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina (P.S.C. approvato con delibera di consiglio comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. N° 31/2009) all'interno dell'ambito denominato TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica. In tale ambito sono previsti, per l'edificabilità, i seguenti parametri:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- $I_f = 0.013$ mq/mq;
- $H_{max} = 8,00$ m;
- D_s dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- D_c confini di proprietà: 10,00 m;
- D_e tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;

- If. = 0,05 mc/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

3.04.04 Terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.lla 148.

Il terreno è individuati al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina come segue

Fg. 13 P.lla 148, qualità: uliveto, superficie: 8.930 mq R.D. 25,37 € - R.A. 25,37 €;

Si tratta di una particella attualmente coltivata a uliveto collocata in località Manche di Mormanno del comune di Roggiano Gravina in zona collinare con leggera acclività, nei pressi della strada comunale e di una viabilità secondaria, interpodereale.

Il terreno è attualmente coltivato da [REDACTED] in qualità di coltivatore diretto.



Figura 3: localizzazione terreno in comune di Roggiano Gravina - Fg. 13 p.lla 148.

Il terreno ricade, nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina (P.S.C. approvato con delibera di consiglio comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. N° 31/2009) all'interno dell'ambito denominato TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica. In tale ambito sono previsti, per l'edificabilità, i seguenti parametri:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- $I_f = 0.013$ mq/mq;
- $H_{max} = 8,00$ m;
- D_s dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- D_c confini di proprietà: 10,00 m;
- D_e tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- $I_f = 0.05$ mc/mq;
- $H_{max} = 8,00$ m;
- D_s dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- D_c confini di proprietà: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

3.04.05 Terreni in comune di Roggiano Gravina catastalmente ai Fg. 13 P.IIa 205, 212, 220.

I terreni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina come segue:

- Fg. 13 P.IIa 205, qualità: uliveto per 600 mq R.D. 1,70 € - R.A. 1,70 €, seminativo arborato per 400 mq R.D. 1,1 € - R.A. 0,33 €.
- Fg. 13 P.IIa 212, qualità: uliveto per 3.946 mq R.D. 11,21 € - R.A. 11,21 €, pascolo arborato per 214 mq R.D. 0,19 € - R.A. 0,10 €.
- Fg. 13 P.IIa 220, qualità: uliveto, superficie 2.360 mq R.D. 6,70 € - R.A. 6,70 €;

Si tratta di un insieme terreni oggi occupati in parte da un uliveto di recente impianto e in parte da una strada d'accesso e un incolto. È presente all'interno del lotto il rudere di un vecchio fabbricato rurale, ricadente nella particella 220, forse un tempo adibito a magazzino/fienile. I terreni sono accessibili da una viabilità interpoderale.

I terreni sono collocati in zona collinare e hanno giacitura leggermente acclive. Sono attualmente coltivati dal [redacted] qualità di coltivatore diretto.



Figura 4: terreni in comune di Roggiano Gravina - Fg. 13 p.lle 205, 212 e 220.

I terreni ricadono, nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina (P.S.C. approvato con delibera di consiglio comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. N° 31/2009) all'interno dell'ambito denominato TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica. In tale ambito sono previsti, per l'edificabilità, i seguenti parametri:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- If,= 0.013 mq/mq;

- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- De tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- If. = 0.05 mc/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

3.04.06 Terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 250.

Il terreno è individuati al Catasto Terreni del Comune di Roggiano Gravina come segue

Fg. 16 P.IIa 250, qualità: seminativo irriguo, superficie 10.387 mq R.D. 40,23 € - R.A. 16,09 €;

Si tratta di una particella attualmente coltivata ortaggi collocata in comune di Roggiano Gravina in zona pianeggiante accessibile da una viabilità interpoderale.

Il terreno è attualmente coltivato [REDACTED] alità di coltivatore diretto.

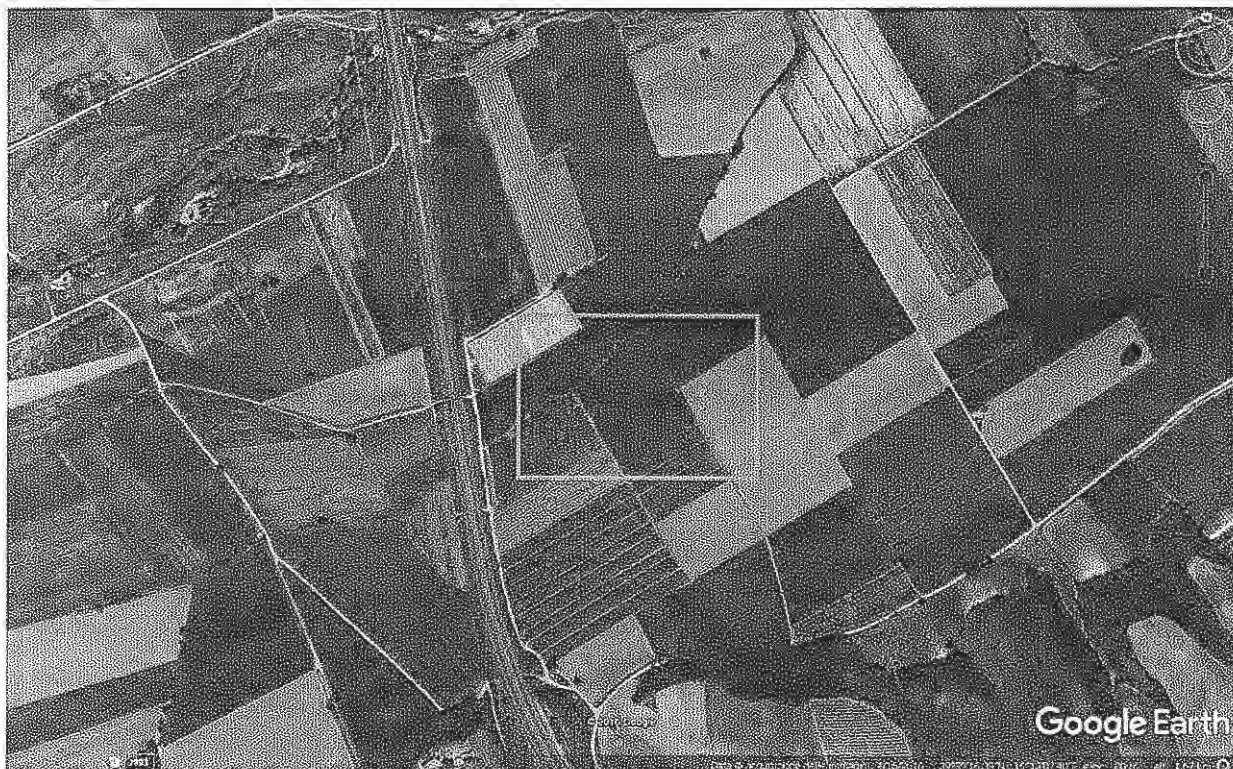


Figura 5: terreno in comune di Roggiano Gravina - Fig. 16 p.la 250.

Il terreno ricade, nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Roggiano Gravina (P.S.C. approvato con delibera di consiglio comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. N° 31/2009) all'interno dell'ambito denominato TAF4 – Ambito agricolo ad alta vocazione di produttività. In tale ambito è sconsigliata l'edificazione che può essere autorizzata solo in presenza di piano di utilizzazione aziendale che ne preveda l'inderogabile necessità, nel caso si utilizzano i parametri della zona TAF4 riportati di seguito:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- $I_f = 0.013$ mq/mq;
- $H_{max} = 8,00$ m;
- D_s dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- D_c confini di proprietà: 10,00 m;
- D_e tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- If.= 0,05 mc/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;

D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

3.04.07 Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.lla 578 sub. 2.

Si tratta di un fabbricato rurale di vecchia costruzione sito in comune di Roggiano Gravina alla c.da Difisola s.n.c. identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue:

Fg. 22 P.lla 578 sub 2 cat. A3 consistenza: 4,5 vani superficie catastale totale 100 mq rendita 209,17 €;

Si tratta di un edificio in muratura a pianta rettangolare su un unico livello¹³ composto da cucina, ripostiglio, tre camere e un WC. Gli infissi esterni sono in legno e privi di vetrocamera, fa eccezione l'infisso della camera da letto e del WC che sono in alluminio con vetrocamera. L'infisso della camera da letto è dotato di persiane anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno e legno tamburato. Gli impianti sono risalenti all'epoca della costruzione e hanno subito qualche rimaneggiamento per adattarli alle contingenti esigenze abitative. Sicuramente non sono da considerarsi a norma. L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento, è presente un caminetto a legna in cucina.

Le finiture sono di scarso livello, caratteristiche di un'edilizia economica e della tipologia della costruzione, i pavimenti sono in granigliato o mezzosegato di marmo in alcune stanze e in monocottura ceramica in altre. Le pareti del bagno sono parzialmente rivestite in ceramica così come quelle della cucina. Le pareti sono a intonaco civile liscio con pittura.

Il tetto, con struttura in legno ha copertura in tegole di laterizio, in parte in coppi, in parte con tegole tipo marsigliese.

Gli accessi danno su una piccola corte comune non divisa con altri edifici della stessa tipologia. Tale corte è coperta da una massicciata in cemento in cattivo stato di conservazione.

Confini:

¹³ Allegato 9A

l'edificio ricade all'interno della p.lla 578 e confina con la corte comune ad altri fabbricati sempre identificata con la p.lla 578, la porzione più a Ovest, coincidente pressappoco con la camera da letto confina per tre lati con la p.lla 577. Il lato Est confina con altro edificio costruito in aderenza ricadente nella p.lla 567.

Consistenza:

Superfici calpestabile: 80,94 mq

Calcolo della superficie commerciale:

la superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98 è la seguente:

- Superficie coperta lorda (muri interni e perimetrali compresi): 100,92 MQ

Caratteristiche della zona:

L'immobile è collocato nella c.da Difisola, una c.da rurale nel comune di Roggiano Gravina. La zona non risulta particolarmente urbanizzata ed ha come riferimento commerciale il centro abitato di Roggiano Gravina e la zona scalo del comune di San Marco Argentano.

Non è stato possibile rinvenire notizie sulla data della costruzione, dalla tipologia edilizia e dalle caratteristiche costruttive si può desumere che sia stato realizzato in data antecedente al 1967.

3.04.08 Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.lla 522 sub. 1.

Si tratta di un capannone¹⁴ adibito a magazzino e deposito prodotti agricoli e ortaggi a pianta rettangolare identificato al catasto fabbricati al

Fg. 22 P.lla 522 sub 1 cat. D/10 - rendita 2.235,00 €;

Il sub 1, per come da elaborato planimetrico in all. 3 comprende sia il fabbricato che la corte circostante che ha una superficie pari a 1724 mq.

Il capannone è collocato in comune di Roggiano Gravina alla c.da Difisola s.n.c.

Il capannone di forma rettangolare ha dimensione (esterna) 20,30 m x 12,30 m, ha tetto a doppia falda in lamiera metallica coibentata con altezze interne pari a 4,25 m alla gronda e 5,15 m al colmo.

La struttura è in acciaio, le pareti sono in muratura, rivestite a intonaco e pittura lavabile. Il pavimento è in cemento industriale. L'edificio si compone di un unico locale interno e un piccolo WC.

¹⁴ Allegato 9B

Le finestre esterne sono in alluminio, mentre le porte d'accesso, scorrevoli, sono con struttura metallica e pannelli coibentati.

L'impianto elettrico appare essere a norma seppure non sia stato possibile reperire alcuna certificazione degli dello stesso.

L'immobile è dotato di tre accessi carrabili che, come vedremo, risultano essere stati realizzati in posizione diversa da quanto previsto in progetto.

La corte è pavimentata in cemento solo per una porzione antistante gli ingressi mentre è in terra battuta per il resto della superficie.

Consistenza:

Superfici calpestabile: 230,00 mq

Superficie corte: 1724,31 mq

Calcolo della superficie commerciale:

la superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98 è la seguente:

- Superficie coperta lorda (muri interni e perimetrali compresi): 249,69 mq
- Superficie ragguagliata corte (computata al 10% fino alla superficie pari alla superficie calpestabile e al 2% della superficie eccedente detto limite): $230,00 \text{ mq} \times 0,10 + (1724,31 - 230,00) \times 0,02 = 52,89 \text{ mq}$

Superficie commerciale totale: $(249,69 + 52,89) \text{mq} = 302,58 \text{ mq}$

Caratteristiche della zona:

L'immobile è collocato nella c.da Difisola, una c.da rurale nel comune di Roggiano Gravina. La zona non risulta particolarmente urbanizzata ed ha come riferimento commerciale la il centro abitato di Roggiano Gravina e la zona scalo del comune di San Marco Argentano.

3.05 Quesito n° 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 una 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;

L'identificazione dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

3.06 Quesito n° 6.

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

La documentazione catastale risulta essere corrispondente allo stato attuale.

Risulta errata la titolarità della p.lla identificata al fg. 13 n° 220 che in catasto, alla data del 11.11.2016, ossia al momento in cui ho effettuato le visure, risultava intestata a:

[redacted] il 18.09.1974 per ½ della nuda proprietà;

[redacted] il 17.03.1977 per ½ della nuda proprietà;

[redacted] 23.10.1947 usufrutto per ½;

[redacted] 03.1977 usufrutto per ½.

L'intestazione di [redacted] interni eseguiti, è stata variata in data 09.02.2000 in quella attuale sulla base di Sentenza n° 421274.1/2002 tribunale di Cosenza che non risulta però essere stata registrata presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Dalla relazione notarile in atti risulta che detto terreno era pervenuto [redacted] per atto di compravendita notar Cristofaro del 03.03.1998 trascritto l'11.03.1998 [redacted]

A sua volta il terreno è pervenuto [redacted] [redacted] zione ricevuto in data 10.04.1987 dal notaio Cristofaro trascritto [redacted]

3.07/ Questo n° 7;

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

i terreni oggetto d'esecuzione ricadono all'interno del vigente strumento urbanistico comunale (P.S.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 26/2009 pubblicato sul B.U.R.C. n° 31/2009) hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 6 P.IIe 113 e 114: TAF3 – Ambito Agricolo a valenza paesaggistica;

Fg. 13 P.IIe 27 – 147 – 148 – 154 – 166 – 205 – 212 – 220 TAF3 – Ambito Agricolo a valenza paesaggistica;

Foglio 16 P.IIa 250 TAF4 – Ambito Agricolo ad alta vocazione di produttività;

Foglio 22 P.IIa 191 TAF3 – Ambito Agricolo a valenza paesaggistica;

Nell'ambito TAF3 – Ambito agricolo a valenza paesaggistica per l'edificabilità, i seguenti parametri:

Parametri Edilizi per residenza – Ambito agricolo:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- Numero massimo di livelli fuori terra: 2;
- If. = 0.013 mq/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- De tra fabbricati: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Parametri Edilizi per fabbricati di servizio connessi all'attività agricola:

- Superficie fondiaria aziendale: mq. 10.000;
- If. = 0.05 mc/mq;
- Hmax = 8,00 m;
- Ds dai confini dell'ambito urbanistico: 10,00 m;
- Dc confini di proprietà: 10,00 m;
- D dalle strade: 10,00 m (fatto salvo il codice della strada)

Per quanto attiene l'ambito TAF4, è sconsigliata l'edificazione, che può essere autorizzata solo in presenza di piano di utilizzazione aziendale che ne preveda l'inderogabile necessità, nel caso si utilizzano i parametri dell'ambito TAF3.

3.08 Quesito n° 8.

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

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

3.08.01 Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.lla 578 sub. 2.

Il fabbricato è di vecchia costruzione, non è stato possibile rinvenire notizie certe sulla data della sua edificazione, dalla tipologia edilizia e dalle caratteristiche costruttive si può desumere che sia stato realizzato in data antecedente al 1967. Vista la data presunta della costruzione l'edificio è da ritenersi regolare.

Si evidenzia che l'altezza interna dell'immobile è pari a 2,50 m al di sotto del limite oggi richiesto per l'abitabilità.

3.08.02 Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.lla 522 sub. 1.

Dai documenti acquisiti presso il Comune di Roggiano Gravina e riportati in allegato 7, si evince che il capannone è stato costruito sulla base del Permesso a Costruire n° 4/2004 (prot. n° 5400 del 08.06.2004). Alla costruzione sono state asservite le p.lle riportate in catasto al Fg. 22 n° 169, 189, 170 e 188.

Il progetto dell'edificio è stato depositato presso gli uffici della Regione Calabria – 6° dipartimento Lavori Pubblici e Acque, settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza (ex genio civile) in data 26.01.2004 prot. 0060 pratica 20040042.

È stato comunicato l'inizio lavori in data 22.07.2004 (prot. 6695 del 22.07.2004).

Non sono stati reperiti agli atti del Comune nè comunicazione di fine lavori né certificazioni sugli impianti né collaudo finale delle opere strutturali.

Non è stata altresì reperita agli atti del comune alcuna richiesta volta ad ottenere il certificato di agibilità.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Il capannone è stato costruito in maniera sostanzialmente conforme, per forma e dimensioni, al progetto presentato. Sono collocate in modo diverso le aperture, in particolare le porta carrabili, previste in progetto una su ciascuno dei lati lunghi mentre ne sono state realizzate tre, due sul prospetto principale, una sul prospetto laterale. È inoltre presente all'interno un piccolo vano WC non previsto in progetto. Risulta

Le difformità riscontrate, non incidendo sui parametri urbanistici bensì consistendo solo in modifiche prospettiche e nella realizzazione di una diversa distribuzione interna per la realizzazione di un piccolo WC sono da ritenersi sanabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001. Si ritiene che il costo prevedibile per le sanzioni nel caso che ci occupa sia pari a € 516,00.

In merito al certificato di agibilità non si ritiene al momento che vi siano motivi ostativi al suo ottenimento, è necessario comunque presentare al comune il certificato di collaudo strutturale del capannone e le certificazioni degli impianti. Le spese tecniche necessarie alla redazione dei documenti sia per la sanatoria, sia per il collaudo statico e per la verifica e certificazione degli impianti nonché per la redazione della pratica per l'ottenimento dell'agibilità sono stimabili in € 5.000,00 oltre IVA e cassa di previdenza come per legge. L'ammontare complessivo di tali spese ammonta quindi a € 6.344,00.

3.09 Quesito n° 9

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione

dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di esecuzione, trattandosi di particelle di terreno e fabbricati dotati di univoco identificativo catastale e indipendenti l'uno dall'altro costituiscono di per se delle porzioni autonome, indipendenti e ognuna identificabile catastalmente pertanto possono essere venduti autonomamente. Solo risulta conveniente accorpate in un unico lotto le p.lle al Fg. 13 n° 166 e 147 attese le ridotte dimensioni di quest'ultima (60 mq). Ancora ogni particella di terreno è raggiungibile attraverso la viabilità interpodereale esistente e non sono presenti lotti interclusi.

Si individuano quindi i seguenti lotti potenziali:

1. Terreno identificato al Fg. 6 P.IIa 113, qualità: seminativo irriguo, superficie: 25.5675 mq R.D. 99,45 € - R.A. 39,78 €;
2. Terreno identificato al Fg. 6 P.IIa 114, qualità: seminativo irriguo, superficie: 41.900 mq R.D. 162,30 € - R.A. 64,92 €;
3. Terreno identificato al Fg. 22 P.IIa 191, qualità: seminativo, superficie: 330 mq R.D. 1,19 € - R.A. 0,43 €;
4. Fabbricato identificato al Fg. 22 P.IIa 578 sub 2 cat. A3 consistenza: 4,5 vani superficie catastale totale 100 mq rendita 209,17 €;
5. Fabbricato identificato al Fg. 22 P.IIa 522 sub 1 cat. D/10 - rendita 2.235,00 €;
6. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 27, qualità: uliveto per 280 mq R.D. 0,80 € - R.A. 0,80 €; seminativo per 2000 mq R.D. 3,62 R.A. 1,96;
7. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 154, qualità: seminativo, superficie: 3.922 mq R.D. 14,18 € - R.A. 5,06 €;
8. Terreni identificati al Fg. 13 P.IIa 166, qualità: seminativo, superficie: 22.959 mq R.D. 41,50 € - R.A. 22,53 € e al Fg. 13 P.IIa 147, qualità: uliveto, superficie: 60 mq R.D. 0,17 € - R.A. 5,06 €;
9. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 148, qualità: uliveto, superficie: 8.930 mq R.D. 25,37 € - R.A. 25,37 €;
10. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 205, qualità: uliveto per 600 mq R.D. 1,70 € - R.A. 1,70 €, seminativo arborato per 400 mq R.D. 1,1 € - R.A. 0,33 €.
11. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 212, qualità: uliveto per 3.946 mq R.D. 11,21 € - R.A. 11,21 €, pascolo arborato per 214 mq R.D. 0,19 € - R.A. 0,10 €.
12. Terreno identificato al Fg. 13 P.IIa 220, qualità: uliveto, superficie 2.360 mq R.D. 6,70 € - R.A. 6,70 €;

13. Terreno identificato al Fg. 16 P.IIa 250, qualità: seminativo irriguo, superficie 10.387 mq R.D. 40,23
€ - R.A. 16,09 €;

3.10 Quesito n° 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 di 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, prevenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. e dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Tutti gli immobili sono pignorati per intero e risultano essere di proprietà degli esecutati.

3.11 Quesito n° 11.

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Tutti gli immobili sono al momento liberi e nella disponibilità degli esecutati.

3.12 Quesito n° 12.

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

Per nessuno degli immobili oggetto d'esecuzione si verifica la circostanza di cui al quesito.

3.13 Quesito n° 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;

Sugli immobili non esistono vincoli di cui al quesito.

3.14 Quesito n° 13 bis

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

Gli immobili oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condominio.

3.15 Quesito n° 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutata 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;

Per i terreni agricoli e per i fabbricati la stima del valore commerciale viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie. Si considera: per i terreni la superficie catastale, per i fabbricati la superficie commerciale, calcolate secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98 con l'uso degli opportuni coefficienti di ragguglio per le superfici esterne.

Per la determinazione del più probabile valore unitario dei beni oggetto di stima è stata condotta un'apposita indagine sulla zona in cui sono ubicati gli immobili, si sono consultate le principali banche dati immobiliari e si sono consultate le offerte di vendita delle agenzie immobiliari. Si precisa che i dati desunti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, essendo appunto relativi ad aspettative di vendita e non dati desunti da transazioni effettivamente concluse vengono utilizzati come valore puramente indicativo.

Per i terreni agricoli le transazioni, in genere, non avvengono attraverso agenzie immobiliari ma sono ancora veicolate da intermediari locali o semplicemente attraverso informazioni diffuse tra gli operatori agricoli della zona, è pertanto difficile reperire valori di confronto attendibili.

Di seguito si riporta una sintesi dei dati raccolti:

fabbricati:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2016 primo semestre zona extraurbana/aree rurali:
 - Abitazioni di tipo economico: min 290 €/mq – max 390 €/mq
 - Magazzini: min: 240 €/mq max 340 €/mq
- Osservatorio Quotazioni Immobiliari (www.borsinoimmobiliare.it)
 - Abitazioni di tipo economico: 2° fascia minor pregio 225 €/mq – 1° fascia maggior pregio 314 €/mq;
 - Uffici: 2° fascia minor pregio 639 €/mq – 1° fascia maggior pregio 873 €/mq;
- Non sono state reperite offerte di agenzie immobiliari nella zona di interesse.

terreni agricoli:

- Valori Agricoli Medi – Regione Agraria n° 12 della provincia di Cosenza – anno 2014
 - Pascolo Arborato: 7.793,51 €/ha circa paria 0,78 €/mq
 - Seminato: 8.984,19 €/ha circa pari a 0,90 €/mq;
 - Seminato irriguo: 12.231,48 €/ha circa pari a 1,22 €/mq;

- Seminativo arborato: 9741,89 €/ha circa pari a 0,97 €/mq
- Uliveto: 16.777,70 €/ha circa pari a 1,68 €/mq;
- Non sono state reperite offerte di agenzie immobiliari nella zona di interesse.

indagini direttamente condotte in zona hanno consentito di determinare i seguenti valori unitari:

- Seminativo: 8.000,00 €/ha pari a 0,80 €/mq;
- Seminativo arborato: 10.000,00 €/ha pari a 1,00 €/mq;
- Seminativo irriguo: 12.000,00 €/ha circa pari a 1,20 €/mq;
- Uliveto: 15.000,00 €/ha circa pari a 1,50 €/mq;

il confronto tra le informazioni raccolte in zona e i dati della commissione provinciale espropri evidenziano un sostanziale allineamento di valore per cui i Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri di Cosenza possono ritenersi utilizzabili. Di seguito si procede alla stima dei beni.

3.15.01 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 6 P.IIa 113.

Fg. 6 P.IIa 113, qualità: seminativo irriguo, superficie: 25.675 mq R.D. 99,45 € - R.A. 39,78 €;

Valore Unitario: 1,22 €/mq Superficie: 25.675 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 25.675 \text{ mq} = \text{€ } 31.323,50$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 31.323,50: € 4.698,53

Valore a base d'asta: 26.624,98 € che in c.t. diventano **26.625,00 € (diconsi ventiseimilaseicentoventicinque/00 euro).**

3.15.02 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 6 P.IIa 114.

Fg. 6 P.IIa 114, qualità: seminativo irriguo, superficie: 41.900 mq R.D. 162,30 € - R.A. 64,92 €;

Valore Unitario: 1,22 €/mq Superficie: 41.900 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 41.900 \text{ mq} = \text{€ } 51.118,00$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 51.118,00: € 7.677,70

Valore a base d'asta: 43.450,30 € che in c.t. diventano **43.450,00 € (diconsi quarantatremilaquattrocentocinquanta/00 euro).**

3.15.03 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 22 P.IIa 191.

Fg. 22 P.IIa 191, qualità: seminativo, superficie: 330 mq R.D. 1,19 € - R.A. 0,43 €;

Valore Unitario: 0,90 €/mq Superficie: 330 mq

$$V = 0,90 \text{ €/mq} \times 330 \text{ mq} = \text{€ } 297,00$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 297,00: € 44,55

Valore a base d'asta: 252,45 € che in c.t. diventano 250,00 € (diconsi duecentocinquanta/00 euro).

Il valore di tale terreno è da ritenersi puramente simbolico in quanto il bene, vista la sua collocazione e le sue dimensioni è in realtà privo di reale valore commerciale. Gli unici interessati all'acquisto potrebbero essere gli abitanti del piccolo borgo agricolo in cui il terreno è collocato.

3.15.04 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 27.

Fg. 13 P.IIa 27, qualità: uliveto per 280 mq R.D. 0,80 € - R.A. 0,80 €; seminativo per 2000 mq R.D. 3,62 R.A. 1,96;

Nonostante la diversa destinazione catastale i sopralluoghi condotti hanno consentito di verificare che a oggi il terreno è tutto classificabile come seminativo per cui

$$V = 0,90 \text{ €/mq} \times 2.280 \text{ mq} = \text{€ } 2.052,00$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 2.052,00: € 307,80

Valore a base d'asta: 1.744,20 € che in c.t. diventano 1.745,00 € (diconsi millesettecentoquarantacinque/00 euro).

3.15.05 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 154.

Fg. 13 P.IIa 154, qualità: seminativo, superficie: 3.922 mq R.D. 14,18 € - R.A. 5,06 €;

Valore Unitario: 0,90 €/mq Superficie: 3.922 mq

$$V = 0,90 \text{ €/mq} \times 3.922 \text{ mq} = \text{€ } 3.529,80$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 3.529,80: € 529,47

Valore a base d'asta: 3.000,33 € che in c.t. diventano **3.000,00 € (diconsi tremila/00 euro).**

3.15.06 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIe 166 e 147.

Fg. 13 P.IIa 166, qualità: seminativo, superficie: 22.959 mq R.D. 41,50 € - R.A. 22,53 €;

Fg. 13 P.IIa 147, qualità: uliveto, superficie: 60 mq R.D. 0,17 € - R.A. 0,17 €;

Valore Unitario: 0,90 €/mq Superficie: 23.019 mq

$$V = 0,90 \text{ €/mq} \times 23.019 \text{ mq} = \text{€ } 20.717,10$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 20.633,10: € 3.107,57

Valore a base d'asta: 17.609,54 € che in c.t. diventano **17.610,00 € (diconsi diciassettemilaseicentodieci/00 euro).**

3.15.07 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 148.

Fg. 13 P.IIa 148, qualità: uliveto, superficie: 8.930 mq R.D. 25,37 € - R.A. 25,37 €;

Valore Unitario: 1,22 €/mq Superficie: 8.930 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 8.930 \text{ mq} = \text{€ } 10.894,60$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 10.894,60: € 1.634,19

Valore a base d'asta: 9.260,41 € che in c.t. diventano **9.260,00 € (diconsi novemiladuecentosessanta/00 euro).**

3.15.08 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 205.

Fg. 13 P.IIa 205, qualità: uliveto per 600 mq R.D. 1,70 € - R.A. 1,70 €, seminativo arborato per 400 mq R.D.1,1 € - R.A. 0,33 €.

Valore Unitario Uliveto: 1,22 €/mq Superficie: 600 mq

Valore Unitario Seminativo Arborato: 0,97 €/mq Superficie 400 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 600 \text{ mq} + 0,97 \text{ €/mq} \times 400 \text{ mq} = \text{€ } 1.120,00$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 1.120,00: € 168,00

Valore a base d'asta: 952,00 € che in c.t. diventano 950,00 € (diconsi novecentocinquanta/00 euro).

3.15.09 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 212.

Fg. 13 P.IIa 212, qualità: uliveto per 3.946 mq R.D. 11,21 € - R.A. 11,21 €, pascolo arborato per 214 mq R.D. 0,19 € - R.A. 0,10 €.

Valore Unitario Uliveto: 1,22 €/mq Superficie: 3.946 mq

Valore Unitario Pascolo Arborato: 0,78 €/mq Superficie 214 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 3.946 \text{ mq} + 0,78 \text{ €/mq} \times 214 \text{ mq} = \text{€ } 4.981,04$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 4.981,04: € 747,16

Valore a base d'asta: 4233,88 € che in c.t. diventano 4.230,00 € (diconsi quattromiladuecentotrenta/00 euro).

3.15.10 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 220.

Fg. 13 P.IIa 220, qualità: uliveto, superficie 2.360 mq R.D. 6,70 € - R.A. 6,70 €;

Valore Unitario: 1,22 €/mq Superficie: 2.360 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 2.360 \text{ mq} = \text{€ } 2.879,20$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 2.879,20: 431,88 €

Valore a base d'asta: 2.477,32 € che in c.t. diventano 2.475,00 € (diconsi duemilaquattrocentosettantacinque/00 euro).

3.15.11 Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 250.

Fg. 16 P.IIa 250, qualità: seminativo irriguo, superficie 10.387 mq R.D. 40,23 € - R.A. 16,09 €;

Valore Unitario: 1,22 €/mq Superficie: 10.387 mq

$$V = 1,22 \text{ €/mq} \times 10.387 \text{ mq} = \text{€ } 12.672,14$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 12.672,14: 1.900,82 €

Valore a base d'asta: 10.771,32 € che in c.t. diventano 10.770,00 € (diconsi diecimilasettecentosettanta/00 euro).

3.15.12 Stima del fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIIa 578 sub. 2.

Fg. 22 P.IIIa 578 sub 2 cat. A3 consistenza: 4,5 vani superficie catastale totale 100 mq rendita 209,17 €;

Superficie Commerciale 100,92 mq Valore Unitario 300 €/mq

$$V = 100,92 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 30.276,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 30.276,00: 4.541,40€

Valore a base d'asta: 25.734,60 € che in c.t. diventano **25.735,00 € (diconsi venticinquemilasettecentotrentacinque/00 euro).**

3.15.13 Stima del fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIIa 522 sub. 1 e relativa corte.

Fg. 22 P.IIIa 522 sub 1 cat. D/10 - rendita 2.235,00 €;

Superficie Commerciale 302,58 mq Valore Unitario 350 €/mq

$$V = 302,58 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 105.903,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfetario del 15% su € 105.903,00: 15.885,45 €

Costi stimati per sanatoria e spese ottenimento agibilità: 6.860,00 €

Valore a base d'asta: 83.157,55 € che in c.t. diventano **83.150,00 € (diconsi ottantatremilacentocinquanta/00 euro).**

4.0 Conclusioni.

Oggetto di stima è un insieme di beni, terreni agricoli e fabbricati siti in comune di Roggiano Gravina.

Di seguito si riportano, in forma sintetica i valori stimati dei beni. Tutte le particelle possono essere vendute separatamente, come lotti autonomi. Solo la p.lla al fg. 13 n° 147 viste le sue esigue dimensioni (60 mq) è conveniente che nella vendita sia accorpata alla p.lla n° 166 dello stesso foglio, ad essa confinante e di dimensioni molto maggiori.

Terreni agricoli:

Lotto 1:

Fg. 6 P.lla 113, qualità: seminativo irriguo, superficie: 25.675 mq R.D. 99,45 € - R.A. 39,78 €;

Valore a base d'asta: **26.625,00 € (diconsi ventiseimilaseicentoventicinque/00 euro).**

Lotto 2:

Fg. 6 P.lla 114, qualità: seminativo irriguo, superficie: 41.900 mq R.D. 162,30 € - R.A. 64,92 €;

Valore a base d'asta: **43.450,00 € (diconsi quarantatremilaquattrocentocinquanta/00 euro).**

Lotto 3:

Fg. 22 P.lla 191, qualità: seminativo, superficie: 330 mq R.D. 1,19 € - R.A. 0,43 €;

Valore a base d'asta: **250,00 € (diconsi duecentocinquanta/00 euro).**

Lotto 4:

Fg. 13 P.lla 27, qualità: uliveto per 280 mq R.D. 0,80 € - R.A. 0,80 €;seminativo per 2000 mq R.D. 3,62 R.A. 1,96

Valore a base d'asta: **1.745,00 € (diconsi millesettecentoquarantacinque/00 euro).**

Lotto 5:

Fg. 13 P.lla 154, qualità: seminativo, superficie: 3.922 mq R.D. 14,18 € - R.A. 5,06 €;

Valore a base d'asta: **3.000,00 € (diconsi tremila/00 euro).**

Lotto 6:

Fg. 13 P.lla 166, qualità: seminativo, superficie: 22.959 mq R.D. 41,50 € - R.A. 22,53 €;

Fg. 13 P.lla 147, qualità: uliveto, superficie: 60 mq R.D. 0,17 € - R.A. 0,17 €;

Valore a base d'asta: **17.610,00 € (diconsi diciassettemilaseicentodieci/00 euro).**

Lotto 7:

Fg. 13 P.IIa 148, qualità: uliveto, superficie: 8.930 mq R.D. 25,37 € - R.A. 25,37 €;

Valore a base d'asta: **9.260,00 € (diconsi novemiladuecentosessanta/00 euro).**

Lotto 8:

Fg. 13 P.IIa 205, qualità: uliveto per 600 mq R.D. 1,70 € - R.A. 1,70 €, seminativo arborato per 400 mq R.D.1,1 € - R.A. 0,33 €.

Valore a base d'asta: **950,00 € (diconsi novecentocinquanta/00 euro).**

Lotto 9:

Fg. 13 P.IIa 212, qualità: uliveto per 3.946 mq R.D. 11,21 € - R.A. 11,21 €, pascolo arborato per 214 mq R.D. 0,19 € - R.A. 0,10 €.

Valore a base d'asta: **4.230,00 € (diconsi quattromiladuecentotrenta/00 euro).**

Lotto 10:

Fg. 13 P.IIa 220, qualità: uliveto, superficie 2.360 mq R.D. 6,70 € - R.A. 6,70 €;

Valore a base d'asta: **2.475,00 € (diconsi duemilaquattrocentosettantacinque/00 euro).**

Lotto 11:

Fg. 16 P.IIa 250, qualità: seminativo irriguo, superficie 10.387 mq R.D. 40,23 € - R.A. 16,09 €;

Valore a base d'asta: **10.770,00 € (diconsi diecimilasettecentosettanta/00 euro).**

Fabbricati

Lotto 12

Fabbricato rurale sito in comune di Roggiano Gravina, c.da Difisola s.n.c. identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al Fg. 22 P.IIa 578 sub 2 cat. A3 consistenza: 4,5 vani superficie catastale totale 100 mq rendita 209,17 €;

Valore a base d'asta: **25.735,00 € (diconsi venticinquemilasettecentotrentacinque/00 euro).**

Lotto 13

capannone adibito a magazzino e deposito prodotti agricoli e ortaggi sito in comune di Roggiano Gravina, c.da Difisola s.n.c. identificato al catasto fabbricati al

Fg. 22 P.Ila 522 sub 1 cat. D/10 - rendita 2.235,00 €;

Valore a base d'asta **83.150,00 € (diconsi ottantatremilacentocinquanta/00 euro).**

Nota: il fabbricato risulta privo di certificato di agibilità.

Ritenendo di avere svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi chiudo la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Rende, 01 febbraio 2017

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente

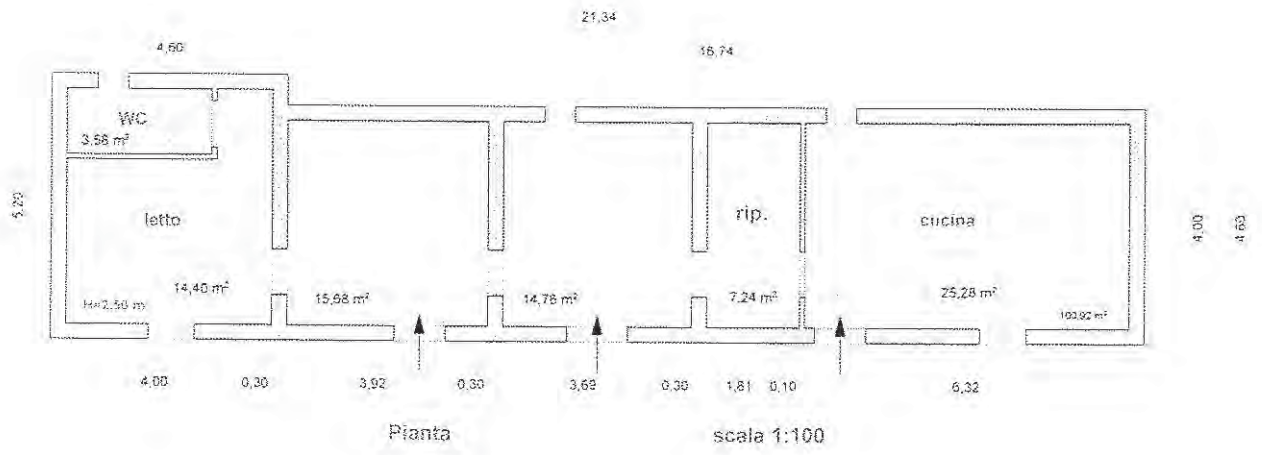
Elenco allegati:

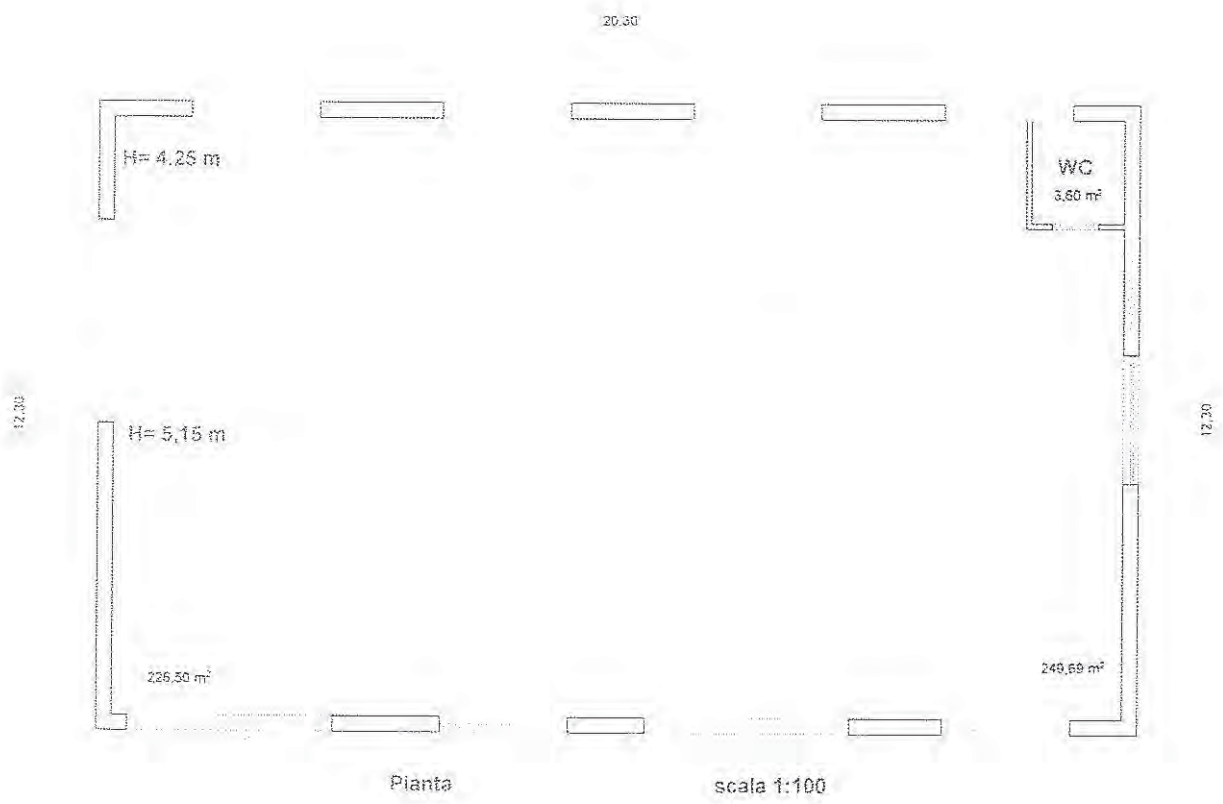
- Allegato 1: Visure catastali
- Allegato 2: Comunicazioni avvio operazioni peritali e ricevute di ritorno
- Allegato 3: Planimetrie catastali fabbricati
- Allegato 4: Estratti fogli di mappa
- Allegato 5: verbali di sopralluogo
- Allegato 6: Richieste accesso atti e certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 7: Documentazione progetto capannone
- Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica terreni
- Allegato 9: Planimetrie di rilievo fabbricati
- Allegato 10: Fotografie

Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	6
3.01	Quesito n° 1	6
3.02	Quesito n° 2	7
3.04	Quesito n° 3	8
3.04	Quesito n° 4	8
3.04.01	Terreni in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 6 P.IIa 113 e 114.	9
3.04.02	Terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 22 P.IIa 191.	10
3.04.03	Terreni in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIe 166, 27, 154 e 147.	12
3.04.04	Terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIe 148.	14
3.04.05	Terreni in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIe 205, 212, 220.	15
3.04.06	Terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 250.	17
3.04.07	Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIa 578 sub. 2.	19
3.04.08	Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIa 522 sub. 1.	20
3.05	Quesito n° 5	21
3.06	Quesito n° 6	22
3.07	Quesito n° 7	23
3.08	Quesito n° 8	24
3.08.01	Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIa 578 sub. 2.	24
3.08.02	Fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIa 522 sub. 1.	24
3.09	Quesito n° 9	25
3.10	Quesito n° 10	27
3.11	Quesito n° 11	27
3.12	Quesito n° 12	27
3.13	Quesito n° 13	28
3.14	Quesito n° 13 bis	28
3.15	Quesito n° 14	28
3.15.01	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 6 P.IIa 113.	30
3.15.02	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 6 P.IIa 114.	30

3.15.03	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 22 P.IIa 191.....	31
3.15.04	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 27.....	31
3.15.05	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 154.....	31
3.15.06	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIe 166 e 147. 32	
3.15.07	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 148.....	32
3.15.08	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 205.....	32
3.15.09	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 212.....	33
3.15.10	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 220.....	33
3.15.11	Stima del terreno in comune di Roggiano Gravina catastalmente al Fg. 13 P.IIa 250.....	33
3.15.12	Stima del fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIa 578 sub. 2.	35
3.15.13	Stima del fabbricato sito in comune di Roggiano Gravina identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 22 p.IIa 522 sub. 1 e relativa corte.....	35
4.0	Conclusioni.	36
	Elenco allegati:.....	39





Terreni agricoli:

Lotto 1:

Fg. 6 P.IIa 113, qualità: seminativo irriguo, superficie: 25.675 mq R.D. 99,45 € - R.A. 39,78 €;

Valore a base d'asta: **26.625,00 € (diconsi ventiseimilaseicentoventicinque/00 euro).**

Lotto 2:

Fg. 6 P.IIa 114, qualità: seminativo irriguo, superficie: 41.900 mq R.D. 162,30 € - R.A. 64,92 €;

Valore a base d'asta: **43.450,00 € (diconsi quarantatremilaquattrocentocinquanta/00 euro).**

Lotto 3:

Fg. 22 P.IIa 191, qualità: seminativo, superficie: 330 mq R.D. 1,19 € - R.A. 0,43 €;

Valore a base d'asta: **250,00 € (diconsi duecentocinquanta/00 euro).**

Lotto 4:

Fg. 13 P.IIa 27, qualità: uliveto per 280 mq R.D. 0,80 € - R.A. 0,80 €;seminativo per 2000 mq R.D. 3,62 R.A. 1,96

Valore a base d'asta: **1.745,00 € (diconsi millesettecentoquarantacinque/00 euro).**

Lotto 5:

Fg. 13 P.IIa 154, qualità: seminativo, superficie: 3.922 mq R.D. 14,18 € - R.A. 5,06 €;

Valore a base d'asta: **3.000,00 € (diconsi tremila/00 euro).**

Lotto 6:

Fg. 13 P.IIa 166, qualità: seminativo, superficie: 22.959 mq R.D. 41,50 € - R.A. 22,53 €;

Fg. 13 P.IIa 147, qualità: uliveto, superficie: 60 mq R.D. 0,17 € - R.A. 0,17 €;

Valore a base d'asta: **17.610,00 € (diconsi diciassettemilaseicentodieci/00 euro).**

Lotto 7:

Fg. 13 P.IIa 148, qualità: uliveto, superficie: 8.930 mq R.D. 25,37 € - R.A. 25,37 €;

Valore a base d'asta: **9.260,00 € (diconsi novemiladuecentosessanta/00 euro).**

Lotto 8:

Fg. 13 P.IIa 205, qualità: uliveto per 600 mq R.D. 1,70 € - R.A. 1,70 €, seminativo arborato per 400 mq R.D.1,1 € - R.A. 0,33 €.

Valore a base d'asta: **950,00 € (diconsi novecentocinquanta/00 euro).**

Lotto 9:

Fg. 13 P.IIa 212, qualità: uliveto per 3.946 mq R.D. 11,21 € - R.A. 11,21 €, pascolo arborato per 214 mq R.D. 0,19 € - R.A. 0,10 €.

Valore a base d'asta: **4.230,00 € (diconsi quattromiladuecentotrenta/00 euro).**

Lotto 10:

Fg. 13 P.IIa 220, qualità: uliveto, superficie 2.360 mq R.D. 6,70 € - R.A. 6,70 €;

Valore a base d'asta: **2.475,00 € (diconsi duemilaquattrocentosettantacinque/00 euro).**

Lotto 11:

Fg. 16 P.IIa 250, qualità: seminativo irriguo, superficie 10.387 mq R.D. 40,23 € - R.A. 16,09 €;

Valore a base d'asta: **10.770,00 € (diconsi diecimilasettecentosettanta/00 euro).**

Fabbricati

Lotto 12

Fabbricato rurale sito in comune di Roggiano Gravina, c.da Difisola s.n.c. identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al Fg. 22 P.IIa 578 sub 2 cat. A3 consistenza: 4,5 vani superficie catastale totale 100 mq rendita 209,17 €;

Valore a base d'asta: **25.735,00 € (diconsi venticinquemilasettecentotrentacinque/00 euro).**

Lotto 13

capannone adibito a magazzino e deposito prodotti agricoli e ortaggi sito in comune di Roggiano Gravina, c.da Difisola s.n.c. identificato al catasto fabbricati al

Fg. 22 P.IIa 522 sub 1 cat. D/10 - rendita 2.235,00 €;

Valore a base d'asta **83.150,00 € (diconsi ottantatremilacentocinquanta/00 euro).**

Nota: il fabbricato risulta privo di certificato di agibilità.



Foto 1. Panoramica dei terreni in comune di Raggiolo Gravina di Fg. 5 n. II 113 e 114.

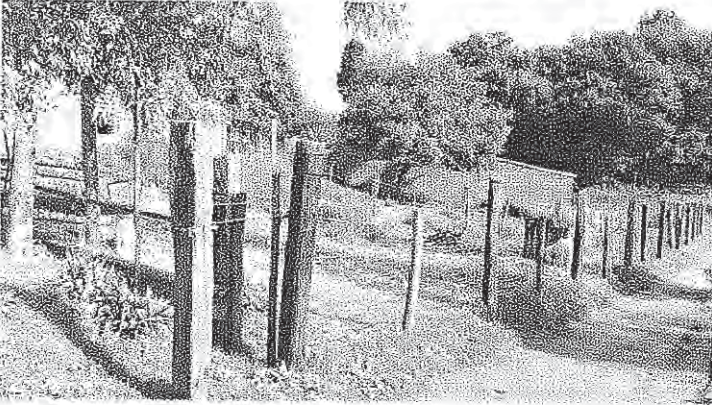


Foto 2. terreno in comune di Raggiolo Gravina di Fg. 22 n. II 191.



Foto 3. Paesaggio terreno in comune di Roggiano Grevaro al fo. 13 p. lle 165 - 154 - 27 - 148 - 205 - 212 e 220

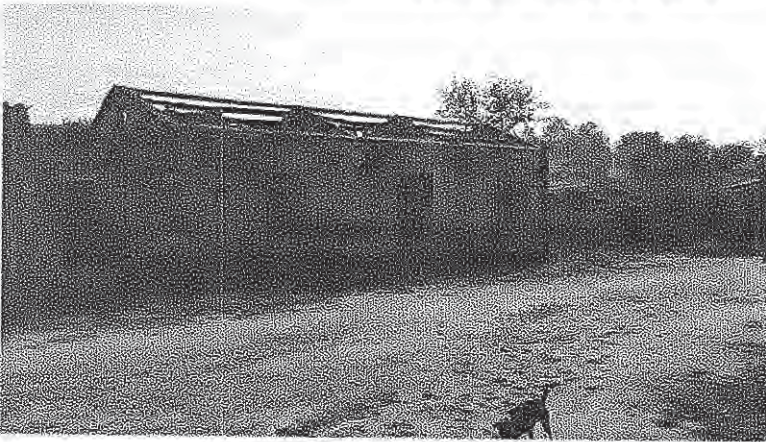
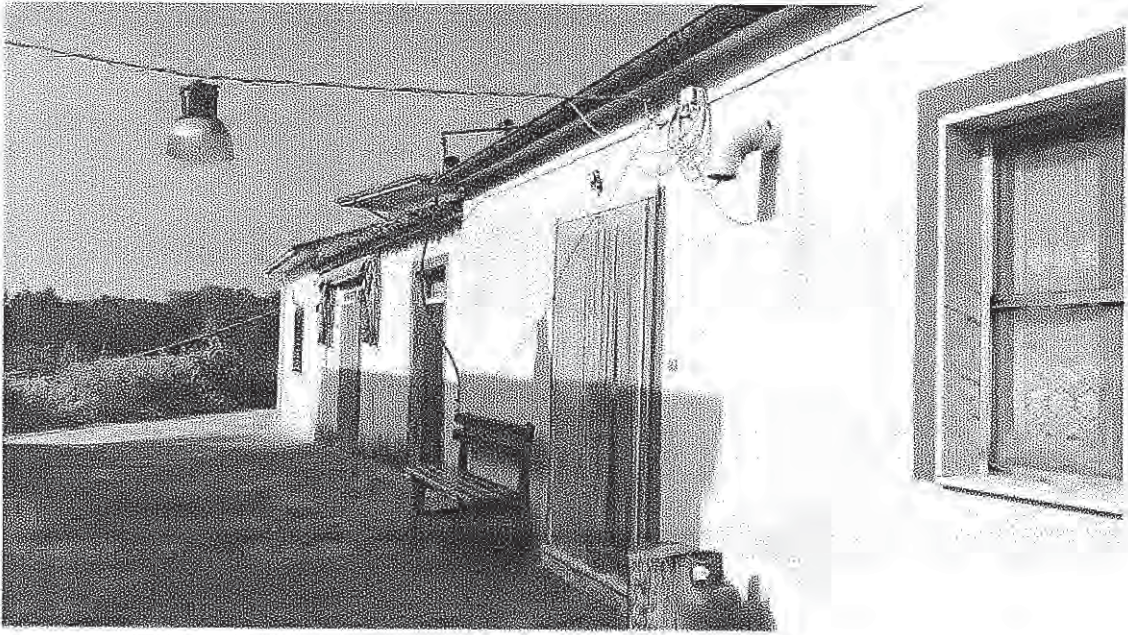


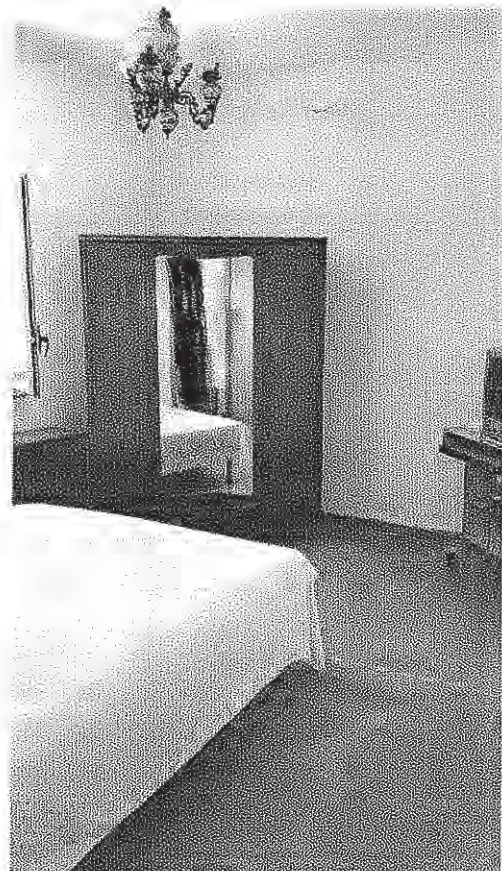
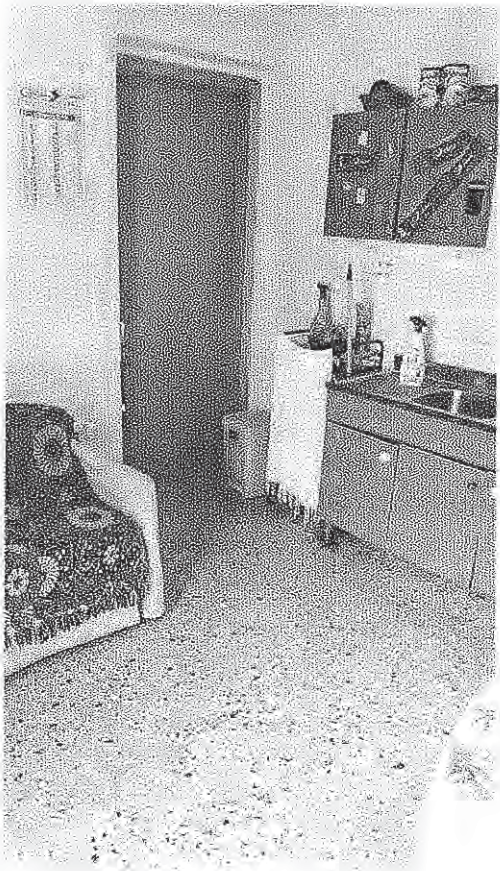
Foto 4. Vedere di fabbricato rurale sulla p.lla al fog. 13 n° 270



Foto 3-1017110 In comune di Roggiana Gravina di Pg. 16 p.lla 250.



Porzilesterna fabricată din România în Războieni, Grăvină nr. 72, c. 1/6, 57° sub 2



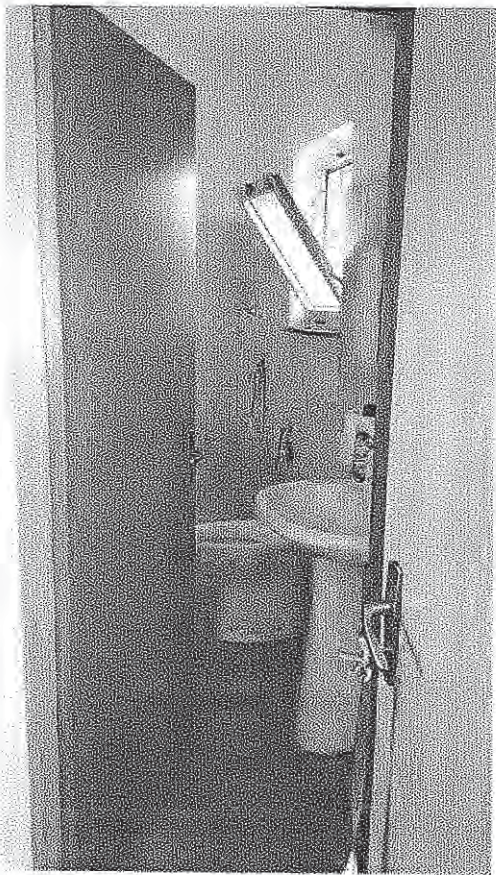
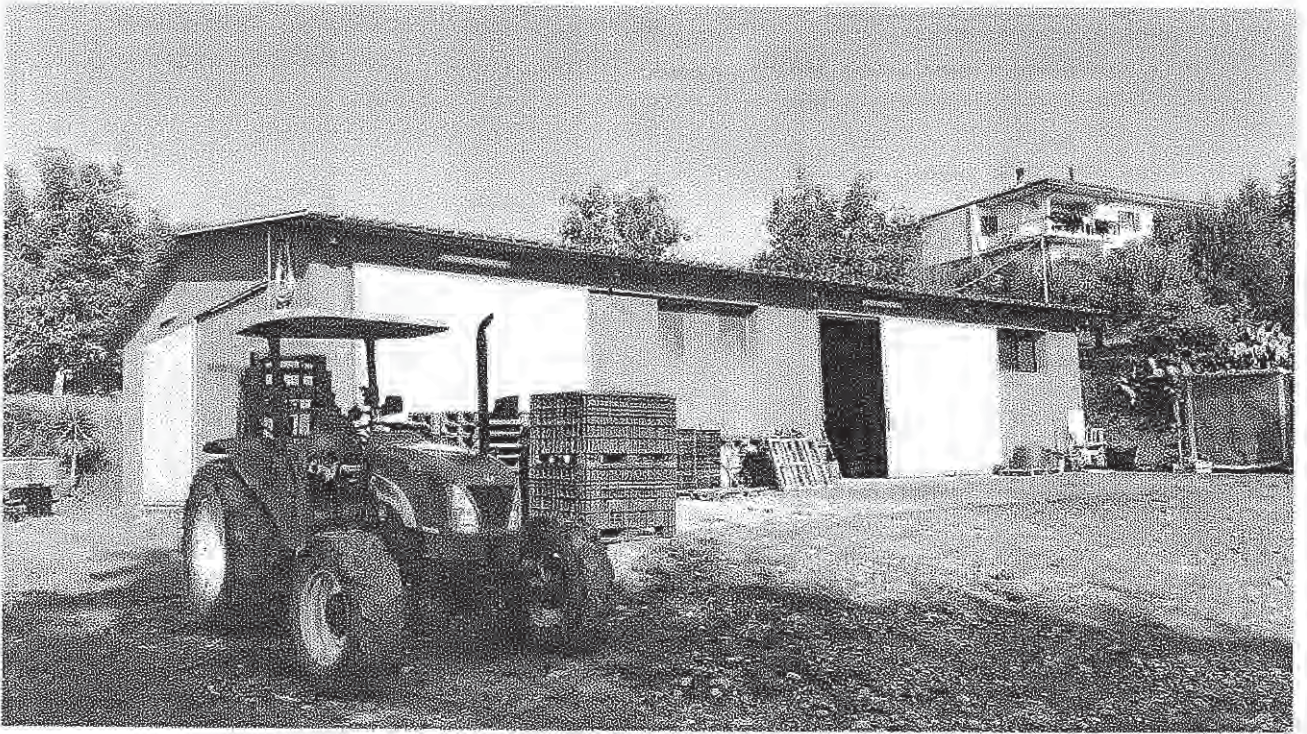
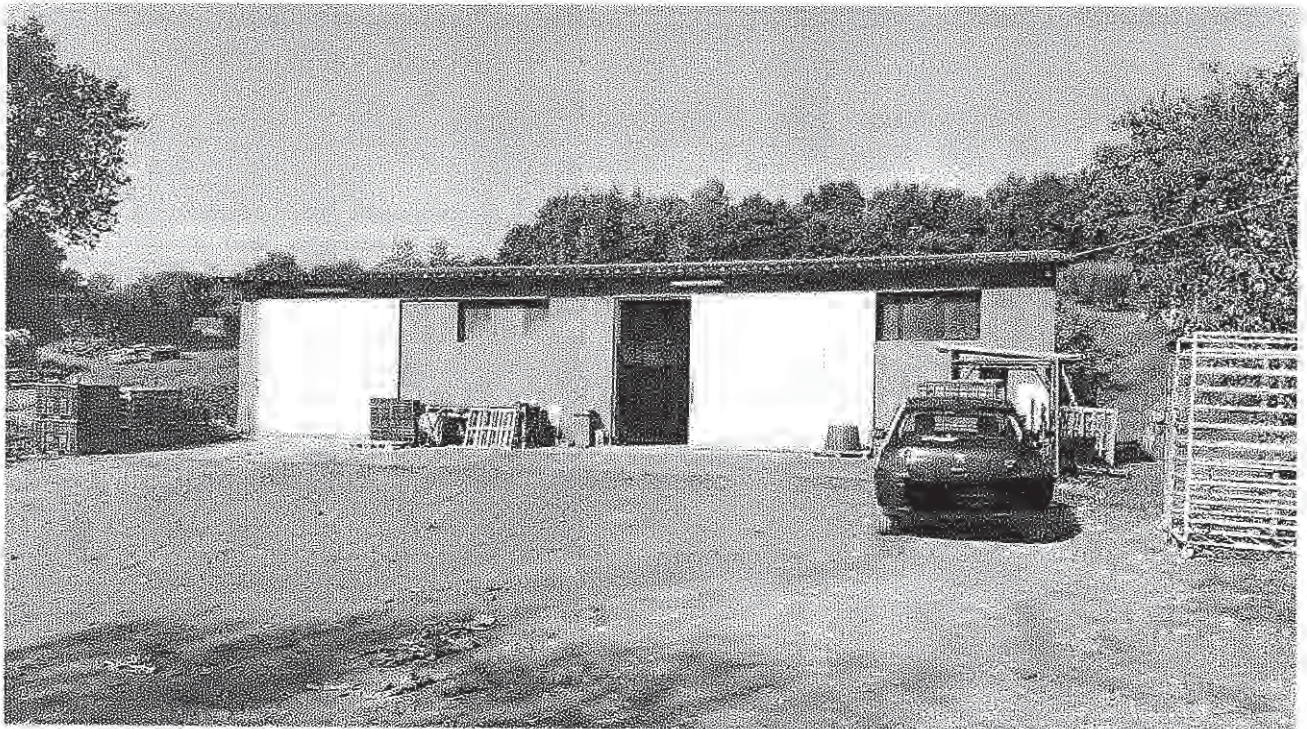
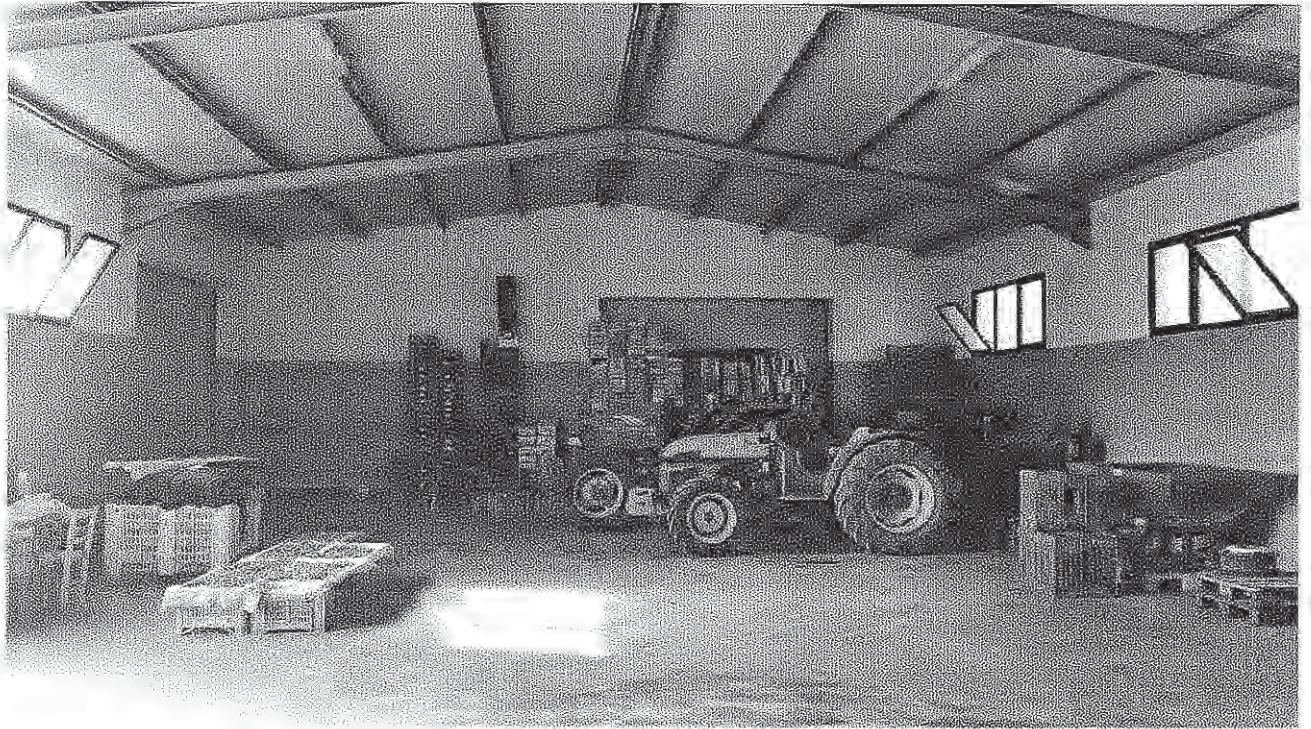


Foto da 6 a 8: interno fabbricato al FG. 22 p.lla 578 sub 2







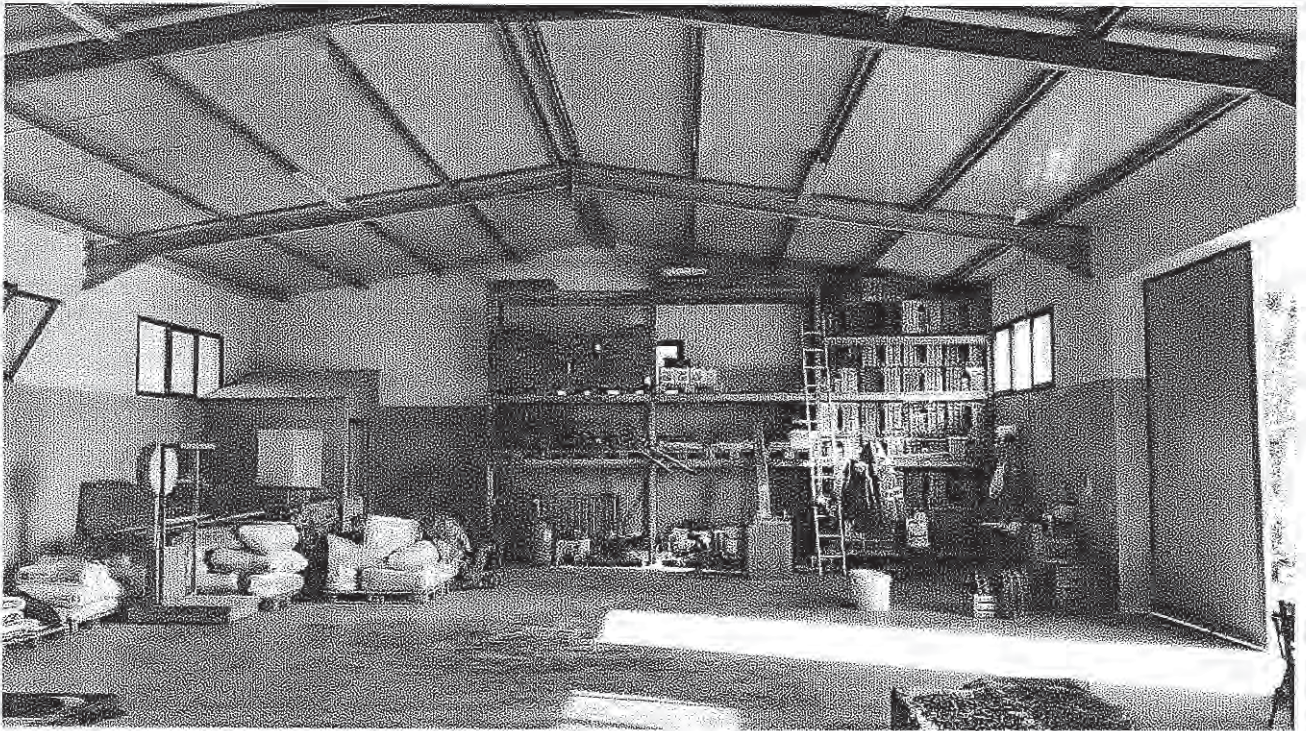


Foto da 9 a 12 – Interno ed esterno immobile sito in Comune di Roggiano Gravina – Fig. 22 P.lfa 522 sub. 1