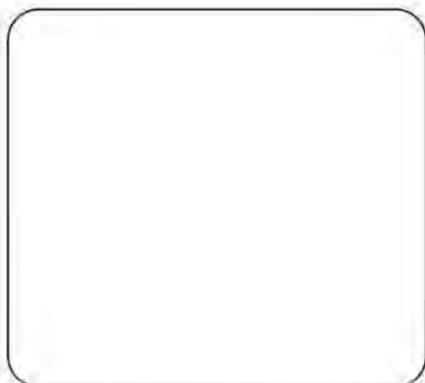




- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Relazione Tecnica
Procedura N.169/2009 R.G.E.



IL PROFESSIONISTA:

- Ing. Giuseppe Funaro

Luogo: Cosenza

Data: 08 Maggio 2017

Relazione Tecnica

Oggetto:

Relazione tecnica

4.9. Quesito n.9	43
4.10. Quesito n.10	48
4.11. Quesito n.11	49
4.12. Quesito n.12	50
4.13. Quesito n.13	50
4.13.1. Comune di Rose	50
4.13.2. Comune di Luzzi	51
4.14. Quesito n.14	51
4.15. Metodo di stima adottato per i terreni	51
4.15.1. Il metodo di stima adottato	52
4.15.2. Il valore medio unitario	53
4.15.3. Procedimento di Stima dell'immobile	53
4.16. Metodo di stima adottato per i fabbricati e gli annessi	53
4.16.1. Il metodo di stima adottato	54
4.16.2. La superficie commerciale	55
4.16.3. Il valore medio unitario	55
4.16.4. Stima dell'immobile	55
4.17. Metodo di stima adottato per i reliquati	56
4.17.1. Stima del lotto 1	57
4.17.2. Stima del lotto 2	58
4.17.3. Stima del lotto 3	58
4.17.4. Stima del lotto 4	58
4.17.5. Stima del lotto 5	59
4.17.6. Stima del lotto 6	59
4.17.7. Stima del lotto 7	59
4.17.8. Stima del lotto 8	59
4.17.9. Stima del lotto 9	60
4.17.10. Stima del lotto 10	60
4.17.11. Stima del lotto 11	60
4.17.12. Stima del lotto 12	60
4.17.13. Stima del lotto 13	61
4.17.14. Stima del lotto 14-15-16-17-18.....	61

4.17.15. Stima del lotto 19	61
4.17.16. Stima del lotto 20	61
4.17.17. Stima del lotto 21	62
4.17.18. Stima del lotto 22	62
4.17.19. Stima del lotto 23	62
4.17.20. Stima del lotto 24	62
4.17.21. Stima del lotto 25	63
4.18. Quesito n.15	63
5. Conclusioni.....	70

2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativamente alla **procedura esecutiva 169/2009**, vertente tra **Banca di Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. a r.l.** e i Signori

Con **Atto di Pignoramento Immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il **24 Settembre 2009**, trascritto presso la CC.RR.II. di Cosenza il **09 Ottobre 2009 al n. 31195 R.G. ed al n. 21967 R.P.**, il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOC. COOP. A R.L., ha richiesto l'espropriazione dei beni descritti nelle tabelle 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4.

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/1 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Dritti
a	Rose	T	25	14		1/1
a	Rose	T	25	195		1/1
b	Rose	T	15	566		1/1
c	Rose	T	15	255		1/1
d	Rose	T	33	147		1/1
d	Rose	T	33	145		1/1
e	Rose	T	33	143		1/1
f	Rose	T	38	349		1/1
f	Rose	T	38	352		1/1
g	Rose	T	38	344		1/1
g	Rose	T	38	342		1/1
h	Rose	T	25	196		1/1
h	Rose	T	25	190		1/1
h	Rose	T	25	24		1/1
i	Rose	T	25	61		1/1
i	Rose	T	25	58		1/1

Tabella 2.1

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/2 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Dritti
a	Rose	T	15	106		1/2
b	Rose	T	25	191		1/2

Tabella 2.2

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/1 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Dritti
a	Carolei	T	7	288		1/1
a	Carolei	T	7	291		1/1
a	Carolei	T	7	292		1/1
b	Carolei	T	7	71		1/1
c	Carolei	F	7	331	27	1/1
c	Carolei	F	7	331	28	1/1
c	Carolei	F	7	331	29	1/1
d	Carolei	F	7	332	8	1/1
d	Carolei	F	7	332	9	1/1
d	Carolei	F	7	332	10	1/1

Tabella 2.3

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/1 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Dritti
a	Luzzi	T	66	290		1/1
b	Luzzi	T	78	282		1/1
c	Luzzi	T	79	162	1	1/1
d	Luzzi	T	79	27		1/1
d	Luzzi	T	79	357		1/1
d	Luzzi	T	79	359		1/1
d	Luzzi	T	79	366		1/1
d	Luzzi	T	79	368		1/1
d	Luzzi	T	79	369		1/1
d	Luzzi	T	79	370		1/1
d	Luzzi	T	79	371		1/1
d	Luzzi	T	79	373		1/1
d	Luzzi	T	79	376		1/1
d	Luzzi	T	79	377		1/1
d	Luzzi	T	79	378		1/1
d	Luzzi	T	79	384		1/1
e	Luzzi	T	79	12		1/1
e	Luzzi	T	79	157		1/1
e	Luzzi	T	79	158		1/1
e	Luzzi	T	79	160		1/1
e	Luzzi	T	79	356		1/1
e	Luzzi	T	79	381		1/1
e	Luzzi	T	79	382		1/1
e	Luzzi	T	79	388		1/1
e	Luzzi	T	79	392		1/1

Tabella 2.4

Accedendo a tale richiesta, la SS.VV.II., in **data 15 Novembre 2011** ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il **numero 1**, il sottoscritto **Ing. Giuseppe Funaro**, iscritto all'**Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3659 dal 26 Novembre 2003**, ed iscritto all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3519 dal 16 Febbraio 2004**.

3. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe Funaro**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 c.p.c.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali della Provincia di Cosenza, attraverso sia ricerche presso gli uffici, sia con procedure telematiche attraverso la piattaforma SISTER, sia attraverso ricerche di atti condotti dai funzionari preposti;
2. gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare attraverso ricerche condotte mediante la piattaforma SISTER,
3. l'Ufficio Tecnico del Comune di Rose;
4. l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi;
5. l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei;
6. l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rose;
7. l'Ufficio Anagrafe del Comune di Luzzi;
8. i Carabinieri di Montalto Uffugo
9. i Carabinieri di Rose;
10. i Carabinieri di Rende;
11. il Tribunale di Cosenza
12. I notai Stefania Lanzillotta e Carlo Viggiani.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti il sottoscritto ha condotto numerosi sopralluoghi sui beni oggetto di pignoramento al fine di individuarli correttamente e di valutare la qualità nonché la consistenza.

I verbali di sopralluogo si allegano sotto il **numero 2**.

3.1. Indagini presso enti ed uffici preposti

Le lettere inoltrate alle parti per l'avviso di sopralluogo si allegano alla presente sotto il **numero 3**, mentre le lettere di richiesta presso uffici o enti competenti si allegano sotto il **numero 4**.

Le indagini eseguite presso gli Uffici citati al punto precedente, al fine di ottenere i necessari documenti e compiere le opportune verifiche sono stati acquisiti e i documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione rispettivamente sotto il **numero 5**, documentazione catastale, il **numero 6**, documentazione ipotecaria, il **numero 7, documentazione Comuni**.

3.2. Sopralluoghi

In data **12 Dicembre 2011** il sottoscritto ha inviato a mezzo posta raccomandata A/R a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità.

In particolare:

1. con lettera raccomandata A/R n. 139702428083 è stato avvisato l'**Avvocato** (per conto **CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI**);
2. con lettera raccomandata A/R n.139702428094 è stato avvisato l'Avvocato (per conto);
3. con lettera raccomandata A/R n.139702428072 è stata avvisata la **Dottoressa** (per conto **EQUITALIA E.T.R. S.p.A.**);
4. con lettera raccomandata A/R n.130213272009 è stato avvisato il Signor (esecutato);
5. con lettera raccomandata A/R n.130213271986 è stato avvisato il Signor l (esecutato);
6. con lettera raccomandata A/R n.130213271975 è stato avvisata la Signora (esecutata).

In data **27 Dicembre 2011** alle **ore 15:30** il sottoscritto si è recato presso i luoghi indicati nelle comunicazioni inviate a mezzo raccomandata A/R per iniziare le operazioni di sopralluogo. Tale sopralluogo si è concluso con esito negativo poiché nessuna delle parti avvisate era presente.

Premesso che gli esecutati non erano reperibili presso gli indirizzi di residenza individuati dalle indagini presso gli uffici anagrafici dei rispettivi comuni il sottoscritto solo dopo numerose e complesse indagini, coadiuvato dai Carabinieri di Montalto Uffugo, Rende e Rose il sottoscritto è riuscito ad individuare dapprima il Signor e successivamente il Signor Successivamente il

Signor _____ avvisato attraverso raccomandata a mani del **21 Febbraio 2013**, ha presenziato al sopralluogo del **26 Febbraio 2013**.

Successivamente dopo le ricerche condotte attraverso le forze dell'ordine e nello specifico i Carabinieri Montalto Uffugo, Rende e Rose, avendo individuato l'esecutato _____ il sottoscritto attraverso PEC del **21 Marzo 2013** indirizzata al *Maresciallo* _____ della locale compagnia dei *Carabinieri del Comune di Rose* ha richiesto di poter accedere agli immobili oggetto di procedura avvalendosi della forza pubblica, facendo notare che gli stessi erano occupati da una anziana Signora. Grazie all'ausilio del *Maresciallo* _____ che ha individuato il Signor _____ il sottoscritto alla presenza di entrambi ha potuto condurre il sopralluogo sugli immobili oggetto di procedura in data **29 Marzo 2014**.

I verbali di sopralluogo si allegano sotto il **numero 2**.

4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **SS.VV.II.** ai quali, il sottoscritto **Ing. Giuseppe FUNARO**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

4.1. Quesito n.1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma Cod. Proc. Civ. (estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In 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 dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”

Il sottoscritto ha controllato la completezza della documentazione di cui all'**art. 567, 2° comma C.P.C.** e successivamente ha acquisito presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare**, la necessaria documentazione, che alla presente si allega rispettivamente sotto il **numero 5 e il numero 6.**

4.2. Quesito n.2

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

Il sottoscritto, sulla base dei **documenti in atti**, e dalle risultanze di una ispezione ipotecaria condotta presso l'**Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare**, che alla presente si allega sotto il **numero 6**, ha predisposto, per completezza di documentazione, l'elenco di tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L'analisi della documentazione e dell'ispezione riferita agli esecutati:

1. Signora
2. Signor
3. Signor

è schematicamente riportata nella *tabella 4.2.1*:

N.	Descrizione Formalità
1)	<p>ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 806, Registro Generale 8502 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Rose (CS) e identificati:</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 14</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 195</p> <p>A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LUZZI SOC. COOP. A R.L.</p> <p>Contro</p> <p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1</p>
2)	<p>ISCRIZIONE del 22/12/1998 – Registro Particolare 3929, Registro Generale 25966 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Rose (CS) e identificati:</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 14</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 195</p> <p>A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LUZZI SOC. COOP. A R.L.</p> <p>Contro</p> <p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1</p>
3)	<p>ISCRIZIONE del 27/07/2001 – Registro Particolare 2063, Registro Generale 16747 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Rose (CS) e identificati:</p> <p>Unità negoziale n.1</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 14</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 195</p>

	<p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 Part. 566</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 Part. 255</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 Part. 147</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 Part. 145</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 Part. 143</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 349</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 352</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 344</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 342</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 196</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 190</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 24</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 61</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 58</p> <p>Unità negoziale n.2</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 Part. 106</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 191</p> <p>A favore di CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA</p> <p>Contro</p> <p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 PER UNITA' NEGOZIALE N. 1</p> <p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 PER UNITA' NEGOZIALE N. 2</p>
<p>4)</p>	<p>ISCRIZIONE del 01/12/2006 – Registro Particolare 9558, Registro Generale 43956 – Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 15905/34 del 2211/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ANORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>Immobili siti in Rose (CS) e identificati:</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 197</p> <p>A favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.</p> <p>Contro</p>

	<p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 5000/10000</p>
5)	<p>ISCRIZIONE del 27/04/2005 – Registro Particolare 5947, Registro Generale 15428 – Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 10009/34 del 19/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ANORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>Immobili siti in Carolei (CS) e identificati:</p> <p>N.C.E.U. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 71</p> <p>N.C.E.U. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 287</p> <p>A favore di E.T.R. S.P.A.</p> <p>Contro</p> <p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000</p>
6)	<p>ISCRIZIONE del 21/11/2006 – Registro Particolare 8894, Registro Generale 41870 – Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 15321/34 del 30/10/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ANORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>Immobili siti in Luzzi (CS) e identificati:</p> <p>N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 66 Part. 290</p> <p>A favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.</p> <p>Contro</p> <p>per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000</p>
7)	<p>TRASCRIZIONE del 09/10/2009 – Registro Particolare 21967, Registro Generale 31195 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1663/2009 del 30/07/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNOAMENTO IMMOBILI</p> <p>Unità negoziale n.1</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 14</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 195</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 Part. 566</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 Part. 255</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 Part. 147</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 Part. 145</p> <p>N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 Part. 143</p>

N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 349

N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 352

N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 344

N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 Part. 342

N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 196

N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 190

N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 24

N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 61

N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 58

Unità negoziale n.2

N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 Part. 106

N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 Part. 191

Unità negoziale n.3

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 288

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 291

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 292

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 71

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 331 Sub 27

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 331 Sub 28

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 331 Sub 29

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 332 Sub 8

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 332 Sub 9

N.C.T. Comune di Carolei Foglio 7 Part. 332 Sub 10

Unità negoziale n.4

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 66 Part. 290

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 78 Part. 282

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 162

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 27

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 357

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 359

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 366

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 368

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 369

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 370

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 371

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 373

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 376

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 377

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 378

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 384

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 12

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 157

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 158

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 160

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part.356

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 381

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 382

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 388

N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 Part. 392

A favore di CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOC. COOP. A R.L.

Contro:

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 PER UNITA' NEGOZIALE N. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 PER UNITA' NEGOZIALE N. 2

	per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 PER UNITA' NEGOZIALE N. 3
	per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 PER UNITA' NEGOZIALE N. 4

Tabella 4.2.1

4.3. 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”

La documentazione acquisita e i certificati di destinazione urbanistica sono allegati sotto il **numero 5, il numero 7 e il numero 8.**

4.4. Quesito n.4

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”

Al fine di rispondere al presente quesito gli immobili oggetto della presente perizia vengono suddivisi in più categorie, in funzione della tipologia, terreni, piccoli reliquati, fabbricati e fabbricati collabenti, indicando per comodità la suddivisione proposta nell’atto di pignoramento.

4.4.1. Beni di cui al punto 1A, proprietà 1/1

I beni descritti nel pignoramento al punto 1A sono quelli in proprietà per i diritti pari all’interno di

L'unico bene non valutato, per come disposto dal G.E. a seguito di relazione del sottoscritto (**Allegato 9**), è quello individuato al punto *h* della lettera 1A dell'Atto di Pignoramento e identificato al N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 24.

I beni sono divisi, per una migliore descrizione, in:

1. Fabbricati Urbani;
2. Reliquati;
3. Terreni.

4.4.1.1. Fabbricati urbani

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *a* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 25 particella 14 e 195* e descritti come Fabbricati Rurali, sono fabbricati urbani (*Cfr. Par. 4.5*).

Nello specifico il fabbricato urbano individuato dalla particella 14 e graffato alla particella 66 si compone di tre subalterni (*Cfr. Elenco Immobili Foglio 25 Particella 14, Elenco Immobili Foglio 25 Particella 66, Elaborato Planimetrico Foglio 25 Particella 14 e visure storiche per immobile dei vari sub contenute nell'allegato 4*) e precisamente particella 14 sub 1 graffato particella 66 sub 1, particella 14 sub 2 graffato particella 66 sub 2 e particella 66 sub 3, quest'ultima non oggetto di pignoramento.

I **dati catastali attuali** che identificano il fabbricato oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 14 subalterno 1 graffato particella 66 sub 1*;
2. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 14 subalterno 2 graffato particella 66 sub 2*;
3. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 195*.

Il fabbricato è circondato da una corte sul lato Nord e sul lato Est. In dettaglio una porzione della corte posta sul lato Nord è parzialmente graffata alla particella 14, così come una porzione della corte posta sul lato Sud, mentre la rimanente porzione della corte sul lato Nord, Est e Sud è identificata da due particelle e precisamente la particella 194 e 195 (*Cfr. Estratto di Mappa Catastale Foglio 25 Particella 14 contenuto nell'allegato 4*). L'insieme di quanto descritto al punto

precedente faceva parte dell'originaria corte comune ai sub 1-2-3 della particella 66 (Cfr. *Elaborato Planimetrico Foglio 25 Particella 14 contenuto nell'allegato 4*).

I **confini** dell'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. **Foglio 25 particella 14 subalterno 1** graffato particella 66 sub 1 sono i seguenti:

a Nord confina in parte con corte graffata alla particella 14 e in parte con ente urbano identificato con Foglio 25 mappale 194, a Est in proiezione su ente urbano identificato Foglio 25 particella 194, a Sud in parte in proiezione su ente urbano identificato Foglio 25 particella 194, in parte in proiezione su ente urbano identificato Foglio 25 particella 195 e in parte in proiezione su corte graffata alla particella 14, ed infine a Ovest con altra u.i.u. identificata al Foglio 25 con la particella 37 (fabbricato attualmente demolito).

I **confini** dell'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. **Foglio 25 particella 14 subalterno 2** graffato particella 66 sub 2 sono i seguenti:

a Nord confina con altra u.i.u. identificata Foglio 25 Particella 66 sub 3, a Est con ente urbano identificato Foglio 25 particella 194, a Sud in parte con ente urbano identificato Foglio 25 particella 194, in parte con ente urbano identificato Foglio 25 particella 195 e in parte con corte graffata alla particella 14.

I **confini** dell'ente urbano identificata al N.C.E.U. **Foglio 25 particella 195** sono i seguenti:

a Nord con particella 14, a Est con ente urbano identificato Foglio 25 particella 194, a Sud con strada vicinale, a Ovest in parte con particella 88 e in parte con particella 37.

I beni individuati sono ubicati nel **Comune di Rose alla Contrada STIO** e su nessuna delle unità immobiliari urbane (Cfr. *Allegato 10 fotografie*) sono stati rilevati numeri civici.

Il fabbricato identificato dalla particella 14 è realizzato con una struttura in muratura e solai di interpiano in latero cemento, mentre la copertura è realizzata con una struttura in legno lamellare, tavolato ed esternamente sono presenti tegole.

Il fabbricato esternamente si presenta intonacato e tinteggiato e precisamente una porzione è tinteggiata con un colore giallino, e rivestita parzialmente con pietra locale e una porzione è tinteggiata con pittura di colore bianco.

La porzione tinteggiata con il colore giallino presenta esternamente un grado di manutenzione migliore rispetto a quella tinteggiata di colore bianco, evidentemente ammalorata (*Cfr. Allegato 10 fotografie*).

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato, e gli altri due fuori terra.

La contrada Stio è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 247 e i fabbricati distano dal centro del Comune di Rose circa 6,3 Km, mentre distano dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord – Rende circa 14 Km. I fabbricati distano dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo circa 15 Km. La zona è di tipo rurale caratterizzata da abitazioni estensive. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali o direzionali.

Nello specifico di seguito analizzeremo singolarmente consistenza e qualità delle due unità immobiliari urbane identificate attualmente con **Foglio 25 particella 14 subalterno 1 e subalterno 2 oltre l'ente urbano identificato dalla particella 195.**

1. U.I.U. Foglio 25 particella 14 sub 1 graffata particella 66 sub 1

L'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U *Foglio 25 particella 14 subalterno 1 graffata particella 66 subalterno 1* si sviluppa su due livelli fuori terra e precisamente piano terra e piano primo. La suddetta unità immobiliare urbana, di fatto, è suddivisa in due unità immobiliari, per come desunto dal sopralluogo e rappresentato nell'allegato 11 (*Cfr. Allegato 11 Rilievo Piano Terra Comune di Rose Foglio 25 Particella 14 sub 1*) dove con la lettera A è stato indicato l'accesso alla porzione del sub 1 ubicata a Nord-Est-Sud e con la lettera B è stato indicato l'accesso alla porzione del sub 1 ubicata a Nord-Sud-Ovest.

La sub unità accessibile dall'ingresso individuato sulla planimetria del rilievo con la lettera A (*Cfr. Allegato 11 Rilievo Piano Terra Comune di Rose Foglio 25 Particella 14 sub 1*) è composta da un lungo corridoio, tre vani, un bagno e un piccolo ripostiglio. È presente una scala che mette in collegamento tale porzione con l'unità immobiliare urbana posta al piano seminterrato. Le pareti risultano intonacate e pitturate, ma in molte parti risultano ammalorate da evidenti macchie di umidità (*Cfr. Allegato 10 fotografie*). I pavimenti sono del tipo granigliato di marmo mentre nel bagno sono presenti pavimenti in ceramica e rivestimenti in ceramica per un'altezza di circa 1,70 m ed è presente un boiler elettrico. Sono presenti

termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è presente ed è sottotraccia. Al di sopra di tale sub unità è presente un sottotetto non accessibile per come evidente dalle foto (Cfr. *Allegato 10 fotografie*), la cui rappresentazione grafica è stata ipotizzata (Cfr. *Allegato 11 Rilievo Piano Primo Comune di Rose Non accatastato*).

La sub unità accessibile dall'ingresso individuato sulla planimetria del rilievo con la lettera B (Cfr. *Allegato 11 Rilievo Piano Terra Comune di Rose Foglio 25 Particella 14 sub 1*) è composta al piano terra da un corridoio che funge da ingresso, il quale mette in comunicazione l'ampia cucina con annesso soggiorno, entrambi i vani che affacciano sul lato Sud e dai quali si accede ad un balcone, un bagno con antibagno e ripostiglio con affaccio sul lato Nord e una camera, anch'essa con affaccio sul lato Nord. Da quest'ultima camera si accede attraverso una scala in legno al piano primo (Cfr. *Allegato 10 fotografie*). Il piano primo si compone di un corridoio che mette in comunicazione due camere, entrambe con affaccio sul lato sud attraverso un unico balcone, e una delle quali con bagno in camera, anch'esso con affaccio sul lato sud, oltre un bagno comune, con affaccio sul lato sud, e altre due camere, entrambe con affaccio sul lato Nord attraverso un unico balcone. Le pareti risultano intonacate e pitturate. I pavimenti sono del tipo gres porcellanato, una tipologia più economica al piano terra, una migliore al piano primo (Cfr. *Allegato 10 fotografie*). Il bagno al piano terra è rifinito con pavimentazione e piastrelle in ceramica di colore scuro a fantasia e bianco con rifiniture particolari; è presente una vasca ad angolo e nel ripostiglio è presente un boiler elettrico. Il bagno comune posto al piano primo è pavimentato e rivestito con gres porcellanato di buona qualità ed è presente una vasca da bagno (Cfr. *Allegato 10 fotografie*). Il bagno in camera posto al piano primo è pavimentato e rivestito con gres porcellanato di buona qualità ed è presente una doccia con cabina (Cfr. *Allegato 10 fotografie*). Al piano terra i radiatori non sono presenti, ma sono presenti le predisposizioni, mentre nella camera con affaccio sul lato Nord è visibile una zona in cui un tempo era installato un termocamino (Cfr. *Allegato 10 fotografie*). Al piano primo sono presenti solo radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è presente ed è sottotraccia. Il piano primo non risulta accatastato (Cfr. *Paragrafo 4.5*).

L'u.i.u. ha una superficie calpestabile al piano terra pari a circa 146,70 m², mentre al piano primo pari a 94,40 m², per un totale di 241,09.

2. U.I.U. Foglio 25 particella 14 sub 2 graffata particella 66 sub 2

L'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U *Foglio 25 particella 14 subalterno 2 graffata particella 66 subalterno 2* si sviluppa su un unico livello seminterrato accessibile dalla particella 195, alla quale si accede, a sua volta, attraversando la particella 194. La suddetta unità immobiliare è composta da un ingresso principale che mette in comunicazione una grande camera adibita a soggiorno e una cucina entrambe dotate di finestre con affaccio sul lato sud (*Cfr. Allegato 11 Rilievo Piano Terra Comune di Rose Foglio 25 Particella 14 sub 2*) e dove è presente la rampa di scale che consente la comunicazione verticale con l'unità immobiliare urbana identificata con il sub 1. Dalla cucina si accede ad un piccolo disimpegno che mette in comunicazione una camera con finestra che affaccia sul lato est, e ad una seconda camera con finestra che affaccia anch'essa sul lato est oltre con una porta, posta sul lato ovest, che consente l'accesso sull'area urbana identificata dalla particella 195. Da quest'ultima camera, nella quale è presente un caminetto, si accede ad un piccolo bagnetto con finestra che affaccia sul lato est. Le rifiniture di questa unità sono estremamente economiche: le pareti risultano intonacate e pitturate, mentre il pavimento è in parte in granigliato di marmo, in parte in segato di marmo misto a granigliato; nella cucina è presente un rivestimento parziale in ceramica. Il bagno risulta rifinito con pavimenti in ceramica e parzialmente rivestito con piastrelle in ceramica, entrambe di vecchia fattura, ed è presente una vasca da bagno. Sono presenti termosifoni in ghisa e un caminetto. L'impianto elettrico è presente ed è sottotraccia.

L'u.i.u. ha una superficie calpestabile pari a circa 79,32 m².

3. U.I.U. Foglio 25 particella 195

L'unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U *Foglio 25 particella 195* è un ente urbano con superficie di circa 510 m², per come desumibile dalla visura catastale storica, parzialmente adibito a corte, con sovrastante piccolo manufatto adibito a forno (*Cfr. Allegato 10 fotografie*), del fabbricato identificato dalla particella 14, e parzialmente utilizzato come terreno.

4.4.1.2. Reliquati

Il bene oggetto di pignoramento identificato al punto *h* della lettera *1A* con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 25 particella 196* è un ente urbano (*Cfr. Elenco Immobili Foglio 25 Particella 196 contenuto nell'allegato 4*).

I **dati catastali attuali** che identificano il fabbricato oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Ente urbano identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 196 ente urbano.*

Trattasi di un'area di piccolissime dimensioni pari a 130 mq localizzata nei pressi dell'immobile censito al Foglio 25 con la particella 14.

I **confini** dell'ente urbano identificato al N.C.T. **Foglio 25 particella 196** sono i seguenti:

a Nord confina con altra u.i.u identificata al Foglio 25 con i mappali 197, a Est con altra particella identificata con il mappale 89, mentre a Sud con altra particella identificata dal mappale 192 e a Ovest con altra particella 193.

Il bene è ubicato nel **Comune di Rose alla Contrada STIO.**

4.4.1.3. Terreni

I terreni saranno di seguito descritti per ubicazione e in funzione della successiva costituzione in lotti.

1. Primo gruppo

Il bene identificato nell'atto di pignoramento al punto *h* della lettera *1A* con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 25 particella 190* (non viene presa in considerazione la particella 24 per come disposto dal G.E.) è un terreno agricolo.

I **dati catastali attuali** che identifica il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 190 esteso 1.120 m².*

I **confini** del terreno identificato al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 190** sono i seguenti:

a Nord con strada vicinale, a Est con particella 189, a Sud con particella 74 e 400 e a Ovest con particella 24.

Il terreno è coperto da vegetazione ed essenze di vario tipo. È ubicato nel *Comune di Rose alla contrada Stio.*

2. Secondo gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *i* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 25 particella 58 e 61* sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** che identificano il fabbricato oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 58 esteso 15 m²*;
2. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 61 esteso 1.010 m²*.

I terreni sono attigui ma secati dalla Strada Provinciale 247.

Il **confine** della particella di terreno identificata al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 58** è il seguente:

a Est con altra particella di terreno identificata con il mappale 78, a Sud con Strada Provinciale 247 e a Ovest con altra particella di terreno identificata con il mappale 58.

Il **confine** della particella di terreno identificata al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 61** è il seguente:

a Nord con Strada Provinciale 247, a Est con in parte altra particella di terreno identificata con il mappale 2 e in parte con altra particella di terreno identificata con il mappale 93, a Sud con particella di terreno identificata con il mappale 62 e a Ovest con altra particella di terreno identificata con il mappale 60.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo. Essi sono ubicati nel **Comune di Rose alla contrada Stio**.

3. Terzo Gruppo

Il bene identificato nell'atto di pignoramento al punto *b* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 15 particella 566* è un terreno agricolo.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 particella 566* esteso $3.255 m^2$.

Il **confine** della particella di terreno identificata al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 particella 566** è il seguente:

a Nord con altra particella di terreno identificata con il mappale 424, a Est con altra particella di terreno identificata con il mappale 171, a Sud con altra particella di terreno identificata con il mappale 565 e a Ovest con strada vicinale Rose.

Il terreno è coperto da vegetazione ed essenze di vario tipo. È ubicato nel *Comune di Rose in zona agricola a Sud Ovest del Comune di Rose*.

La località dista circa 4,5 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

4. Quarto Gruppo

Il bene identificato nell'atto di pignoramento al punto *c* della lettera *1A* con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 15 particella 255* è un terreno agricolo.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 particella 255* esteso $240 m^2$.

Il **confine** della particella di terreno identificata al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 particella 255** è il seguente:

a Nord con altra particella di terreno identificata con il mappale 415, a Est con altra particella di terreno identificata con il mappale 256, a Sud con altra particella di terreno identificata con il mappale 109 e a Ovest con altra particella di terreno identificata con il mappale 254.

Il terreno è coperto da vegetazione ed essenze di vario tipo. È ubicato nel *Comune di Rose in zona agricola a Sud Ovest del Comune di Rose*.

La località dista circa 4,5 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

5. Quinto Gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *d* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 33 particella 145 e 147* sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 particella 145* esteso *840 m²*;
2. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 particella 147* esteso *170 m²*.

I terreni sono attigui per cui i confini saranno descritti nell'insieme.

I **confini** delle due particelle di terreno identificate al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 particella 145 e particella 147** sono i seguenti:

a Nord con altra particella di terreno identificata con il mappale 25, a Est in parte con particella 146 e in parte con particella 148, a Sud e a Ovest con strada vicinale Foresta.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo. Essi sono ubicati nel *Comune di Rose alla contrada Foresta*.

La località dista circa 7 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

6. Sesto Gruppo

Il bene identificato nell'atto di pignoramento al punto *e* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 33 particella 143* è un terreno agricolo.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 particella 143* esteso *3.150 m²*.

I **confini** del terreno identificato al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 33 particella 143** sono i seguenti:

a Nord con altra particella di terreno identificata con il mappale 144, a Est con particella 8, a Sud con particella 85 e a Ovest con particella 5.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo. Essi sono ubicati nel *Comune di Rose alla località Foresta*.

La località dista circa 7 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

7. Settimo Gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *f* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 38 particella 349 e 352* sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 particella 349 esteso 3.290 m²*;
2. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 particella 352 esteso 540 m²*.

I terreni sono attigui per cui i confini saranno descritti nell'insieme.

I **confini** delle due particelle di terreno identificate al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 particella 349 e particella 352** sono i seguenti:

a Nord con altra particella di terreno identificata con il mappale 164, a Est in parte con particella 350 e in parte con particella 351, a Sud con altra particella di terreno identificata con il mappale 180 e a Ovest in parte con particella 174 e in parte con particella 172.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo. Essi sono ubicati nel *Comune di Rose alla contrada Foresta*.

La località dista circa 7 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

8. Ottavo Gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *g* della lettera 1A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 38 particella 342 e 344* sono terreni ricadenti in zona agricola.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 particella 342 esteso 1.160 m²*;
2. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 particella 344 esteso 920 m²*.

I terreni sono attigui per cui i confini saranno descritti nell'insieme.

I **confini** delle due particelle di terreno identificate al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 38 particella 342 e particella 344** sono i seguenti:

a Nord con altra particella di terreno identificata con il mappale 4, a Est con particella 472, a Sud con altra particella di terreno identificata con il mappale 163 e a Ovest in parte con particella 341 e in parte con particella 343.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo. Essi sono ubicati nel *Comune di Rose alla contrada Foresta*.

La località dista circa 7 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

4.4.2. Beni di cui al punto 2A, proprietà ½

I beni descritti nel pignoramento al punto 2A sono quelli in proprietà per i diritti pari ad 1/2 di

I beni sono divisi, per una migliore descrizione, in:

1. Terreni;
2. Reliquati.

4.4.2.1. Terreni

Il bene identificato nell'atto di pignoramento al punto a della lettera 2A con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 15 particella 106* è un terreno agricolo.

I **dati catastali attuali** che identificano il terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 particella 106 esteso 5.640 m²*.

I **confini** del terreno identificato al **N.C.T. Comune di Rose Foglio 15 particella 106** sono i seguenti:

a Nord in parte con altra particella di terreno identificata con il mappale 105, in parte con altra particella di terreno identificata con il mappale 102, in parte con altra particella di terreno identificata con il mappale 412 e in parte con altra particella di terreno identificata con il mappale 413, a Est con particella 257, a Sud con strada vicinale.

Il terreno è coperto da vegetazione ed essenze di vario tipo. È ubicato nel *Comune di Rose in prossimità della contrada Pianette*.

La località dista circa 4,5 Km dal centro del Comune di Rose ed è caratterizzata da terreni agricoli.

4.4.2.2. Reliquati

Il bene oggetto di pignoramento identificato al punto *b* della lettera 2A con i dati catastali Catasto Terreni Comune di Rose Foglio 25 particella 191 è un fabbricato rurale esteso 20 m² (*Cfr. Elenco Immobili Foglio 25 Particella 191 contenuto nell'allegato 4*).

I **dati catastali attuali** che identificano il fabbricato oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Fabbricato rurale identificato al *N.C.T. Comune di Rose Foglio 25 particella 191*.

Trattasi di un'area di piccolissime ridottissime dimensioni pari a 20 m² localizzata nei pressi dell'immobile censito al Foglio 25 con la particella 14 adiacente ad un fabbricato di recente costruzione (*Cfr. Allegato 10 fotografie*).

I **confini** della particella identificata al **N.C.T. Foglio 25 particella 191** sono i seguenti:

a Nord confina con altre u.i.u identificate al Foglio 25 con i mappali 192 e 193, a Est con altra particella identificata con il mappale 89, mentre a Sud e a Ovest con ente urbano identificato al Foglio 25 con la particella 194.

Il bene è ubicato nel **Comune di Rose alla Contrada STIO**.

4.4.3. Beni di cui al punto B, proprietà 1/1

I beni descritti nel pignoramento al punto B sono quelli in proprietà per i diritti pari all'interno di

Per come disposto dal G.E. a seguito di relazione del sottoscritto (*Allegato 9*), non sono stati valutati i beni individuati al punto a della lettera B dell'Atto di Pignoramento e identificati al N.C.E.U. Comune di Carolei Foglio 7 particelle 288, 291 e 292.

Per come indicato dal G.E. non essendo stato possibile identificare il bene individuato al foglio 7 con la particella 71, lo stesso non è stato altresì valutato.

Pertanto gli unici beni che sono trattati nella relazione sono quelli identificati al N.C.E.U. Comune di Carolei Foglio 7 particella 331 sub 27, 28 e 29 e Foglio 7 particella 332 sub 8, 9 e 10.

I suddetti beni sono tutte aree urbane per come di seguito descritto.

Le identificazioni catastali attuali sono di seguito riportate.

L'u.i.u. foglio 7 particella 331 sub 27 estesa 14 m². L'unità confina a Nord con particella 331 sub 26, a Est con Traversa I Via Viali, a Sud con particella 331 sub 28 e a Ovest con particella 331 sub 26.

L'u.i.u. foglio 7 particella 331 sub 28 estesa 14 m². L'unità confina a Nord con particella 331 sub 27, a Est con Traversa I Via Viali, a Sud con particella 331 sub 29 e a Ovest con particella 331 sub 26.

L'u.i.u. foglio 7 particella 331 sub 29 estesa 14 m². L'unità confina a Nord con particella 331 sub 28, a Est con Traversa I Via Viali, a Sud con particella 332 sub 8 e a Ovest con particella 331 sub 26.

L'u.i.u. foglio 7 particella 332 sub 8 estesa 14 m². L'unità confina a Nord con particella 331 sub 29, a Est con Traversa I Via Viali, a Sud con particella 332 sub 9 e a Ovest con particella 332 sub 7.

L'u.i.u. foglio 7 particella 332 sub 9 estesa 14 m². L'unità confina a Nord con particella 332 sub 8, a Est con Traversa I Via Viali, a Sud e a Ovest con particella 332 sub 7.

L'u.i.u. foglio 7 particella 332 sub 10 estesa 225 m² di fatto fa parte della corte dell'u.i.u. foglio 7 particella 332 sub 15. L'unità confina a Nord in parte con u.i.u.

particella 332 sub 15, sub 16 e sub 17, a Est con Traversa I Via Viali, a Sud con altra particella identificata dal mappale 290 e a Ovest con strada provinciale 257.

I beni sono tutti ubicati nel Comune di Carolei e adiacenti alla strada provinciale 257. La zona è caratterizzata da abitazioni residenziali, ma nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali di vicinato.

Il centro del Comune dista poche centinaia di metri.

Lo svincolo autostradale di Cosenza Sud dista circa 12 Km.

4.4.4. Beni di cui al punto C, proprietà 1/1

I beni descritti nel pignoramento al punto C sono quelli in proprietà per i diritti pari all'interno di

I beni sono divisi, per una migliore descrizione, in:

1. Fabbricati Urbani e collabenti;
2. Fabbricato rurale;
3. Terreni.

4.4.4.1. Fabbricati urbani

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *c* e al punto *d* della lettera C con i dati catastali *Catasto Terreni Comune di Luzzi Foglio 79 particella 162 sub 1 e Foglio 79 particella 27*, descritti rispettivamente come Fabbricato Rurale e terreno, sono fabbricati urbani (Cfr. Par. 4.5).

Nello specifico il fabbricato urbano individuato dalla particella 162 si compone di due subalterni (Cfr. *Elenco Immobili Foglio 79 Particella 162 e visure storiche per immobile dei vari sub contenute nell'allegato 4*) e precisamente il sub 1 e il sub 2, quest'ultima unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

Inoltre il fabbricato urbano identificato dalla particella 470 si compone di tre subalterni (Cfr. *Elenco Immobili Foglio 79 Particella 162 e visure storiche per immobile dei vari sub contenute nell'allegato 4*) e precisamente il sub 1, il sub 2 e il sub 3., quest'ultima corte e bene comune e non censibile ai sub 1 e 2.

I **dati catastali attuali** che identificano il fabbricato oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 162 subalterno 1*;
2. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 1*;
3. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 2*;
4. Unità immobiliare urbana identificata al *N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 3*.

L'insieme delle u.i.u. identificate con la particella 162 sub 1 e con la particella 470 sub 2 costituiscono di fatto un unico immobile che di seguito sarà descritto, mentre la particella 470 sub 3 identifica la corte di questo immobile e la particella 470 sub 1 identifica un fabbricato collabente, adibito a magazzino, ubicato all'interno della suddetta corte.

Il sopralluogo condotto sugli immobili e le ricerche catastali hanno consentito di rappresentarlo nella sua consistenza reale per come indicato nell'allegato 11.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una strada in terra che diparte verso Sud dalla strada Comunale che conduce a contrada Covati.

Si giunge ad una corte non identificata da nessun confine e in soluzione di continuità con gli altri terreni vicini.

Il fabbricato individuato dalla particella 162 e 470 è parzialmente circondato dalla corte identificata con la particella 470 sub 3 e precisamente sul lato Nord Ovest-Nord. La rimanente parte del fabbricato è confinante con altre particelle identificate dai mappali 161, 164 e 227 (*Cfr. Estratto di Mappa Catastale Foglio 79 Particella 162 contenuto nell'allegato 4*).

I **confini** dell'unità immobiliare urbana identificata al **N.C.E.U. Foglio 79 particella 162 subalterno 1** sono i seguenti:

a Nord e a Ovest con altra u.i.u. identificata con la particella 470 sub 2 e sub 3, a Est con terrapieno e a Sud e Sud Ovest con altra particella di terreno identificata dal mappale 227.

I **confini** dell'unità immobiliare urbana identificata al **N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 1** sono i seguenti:

a Nord Sud e Ovest con altra u.i.u. identificata con la particella 470 sub 3, a Est e a Sud con particella 161.

I **confini** dell'unità immobiliare urbana identificata al **N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 2** sono i seguenti:

a Nord e a Ovest con altra u.i.u. identificata con la particella 470 sub 3 e sub 3, a Est e a Sud con particella 162 sub 1 e con terrapieno.

I **confini** dell'unità immobiliare urbana identificata al **N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 3** sono i seguenti:

a Nord e a Ovest con altra particella identificata dal mappale 160, a Est con particella 161, con u.i.u. particella 470 sub 1 e sub 2, con particella 162 sub 1 e con particella 227, e a Sud con particella 163.

Il fabbricato identificato dall'insieme delle particelle 162 sub 1 e 470 sub 2 è realizzato con una struttura in muratura e con solai in parte in legno e in parte in latero cemento.

Il fabbricato esternamente si presenta intonacato e tinteggiato con un colore bianco (*Cfr. Allegato 10 fotografie*).

Il fabbricato si sviluppa su due livelli di cui uno seminterrato, e l'altro fuori terra.

La contrada Covati è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 248 e i fabbricati distano dal centro del Comune di Luzzi circa 11Km, mentre distano dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord – Rende circa 20 Km. I fabbricati distano dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo circa 13 Km. La zona è di tipo rurale caratterizzata da abitazioni estensive. Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali o direzionali.

Nello specifico di seguito analizzeremo singolarmente consistenza e qualità delle tre unità immobiliari urbane identificate attualmente con **Foglio 79 particella 162 subalterno 1 e particella 470 subalterno 2** che di fatto identificano un'unica unità immobiliare, e quella identificata attualmente con **Foglio 79 particella 79 subalterno 1**.

1. U.I.U. Foglio 79 particella 162 sub 1 e particella 470 sub 2

Le suddette unità immobiliari che di fatto realizzano un'unica unità si sviluppano su un piano terra che da un lato, e precisamente il lato Est, risulta confinante con terrapieno.

All'unità si accede da un ingresso posto sul lato Ovest che immette su un'ampia camera disimpegno, dalla quale si accede ad un bagno con finestra che affaccia sul lato Sud, e ad un cucinino, con finestra che affaccia sul lato Ovest. Dalla camera disimpegno si accede ad una cucina tinello con finestra che affaccia sul lato Nord, dove è presente un camino, e da questa si accede ad una camera, e da quest'ultima ad un'altra camera con finestra sul lato Ovest. I pavimenti in parte sono del tipo granigliato di marmo e in parte in gres porcellanato. Il bagno è pavimentato e rivestito con gres porcellanato; è presente una doccia con cabina. Sono presenti termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è presente ed è sottotraccia. Quanto descritto è rilevabile dalle fotografie che ritraggono lo stato dei luoghi (*Cfr. Allegato 10 fotografie*).

Le u.i.u. hanno una superficie calpestabile pari a circa 68,08 m².

2. U.I.U. Foglio 79 particella 470 sub 1 fabbricato collabente

Il fabbricato è un piccolo annesso in muratura e pietra al quale si accede dalla corte identificata dalla particella 470 sub 3.

La u.i.u. ha una superficie calpestabile di circa 16 m².

3. U.I.U. Foglio 79 particella 470 sub 3

Trattasi di corte identificata come bene comune e non censibile alle u.i.u. identificate al Foglio 79 particella 470 con i sub 1 e 2.

4.4.4.2. Fabbricato rurale

Il bene oggetto di pignoramento identificato al punto e della lettera C con i dati catastali Catasto Terreni Comune di Luzzi Foglio 79 particella 12 è un piccolo fabbricato rurale.

Il fabbricato realizzato in pietra e con una copertura in lamiera fatiscente è in pessime condizioni e inaccessibile e ha una superficie calpestabile di circa 25 m² (*Cfr. Allegato 10 fotografie*).

I **dati catastali attuali** che identificano il fabbricato oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Fabbricato rurale identificato al *N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 12.*

I **confini** del fabbricato rurale identificato al **N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 12** sono i seguenti:

a Nord, Sud e Ovest con particella 19 e a Est con particella 439.

Il bene è ubicato nel Comune di Luzzi alla contrada Covati.

4.4.4.3. Terreni

I terreni saranno di seguito descritti per ubicazione e in funzione della successiva costituzione in lotti.

1. Primo Gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *d* e al punto *e* della lettera *C* con i dati catastali di seguito indicati sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** e i **confini** che identificano i terreni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 366 esteso 450 m² e confina a Nord con particella 365, a Est con particella 371, a Sud con particella 373 e a Ovest con particella 364;
2. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 368 esteso 90 m² e confina a Nord con particella 179, a Est con particella 157 e 159, a Sud con particella 369 e a Ovest con particella 367;
3. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 369 esteso 95 m² e confina a Nord con particella 368, a Est con particella 159 e 160, a Sud con particella 370 e a Ovest con particella 371 e 367;
4. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 370 esteso 80 m² e confina a Nord con particella 369, a Est con particella 160, a Sud con particella 377 e a Ovest con particella 371;
5. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 371 esteso 1035 m²;

6. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 373 esteso 625 m² e confina a Nord con particella 366, a Est con particella 376, a Sud con particella 384 e a Ovest con particella 372;
7. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 376 esteso 1.255 m² e confina a Nord con particella 371, a Est con particella 378, a Sud con particella 384 e a Ovest con particella 373;
8. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 377 esteso 25 m² e confina a Nord con particella 370, a Est con particella 160, a Sud con particella 378;
9. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 378 esteso 400 m² e confina a Nord con particella 377, a Est con particella 163 e 165, a Sud con particella 383 e a Ovest con particella 376;
10. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 384 esteso 570 m² e confina a Nord con particella 373 e 376, a Est con particella 383, a Sud con particella 380 e 379;
11. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 157 esteso 1.480 m² e confina a Nord con particella 156, a Est con particella 158, a Sud con particella 159 e a Ovest con particella 368 e 179;
12. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 158 esteso 860 m² e confina a Nord con particella 156 e 196, a Est con particella 196 e 483, a Sud con particella 161 e a Ovest con particella 157;
13. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 160 esteso 1.770 m² e confina a Nord con particella 159, a Est con particella 470, a Sud con particella 163 e a Ovest con particella 377, 370 e 369.

I terreni sono parzialmente coltivati e in parte coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo.

I terreni sono ubicati nei pressi di contrada Covati.

2. Secondo gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto e della lettera C con i dati catastali di seguito indicati sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** e i **confini** che identificano i terreni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 356 esteso 800 m² e confina a Nord con particella 388, a Est con particella 355, e a Ovest con particella 170;
2. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 388 esteso 1.430 m² e confina a Nord con particella 387, a Est con particella 392, a Sud con particella 393 e 356 e a Ovest con particella 198;
3. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 392 esteso 1.340 m² e confina a Nord con particella 391, a Sud con particella 393 e a Ovest con particella 388.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo.

I terreni sono ubicati nei pressi di contrada Covati.

3. Terzo gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *e* della lettera *C* con i dati catastali di seguito indicati sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** e i **confini** che identificano i terreni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 381 esteso 3.950 m² e confina a Nord con particella 380, a Est con particella 383, a Sud con particella 362, ed a Ovest con particella 28;
2. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 382 esteso 2.055 m² e confina a Nord con particella 381, a Est con particella 383, a Sud con particella 263 e 266, ed a Ovest con particella 28.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo.

I terreni sono ubicati nei pressi di contrada Covati.

4. Quarto gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *d* della lettera *C* con i dati catastali di seguito indicati sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** e i **confini** che identificano i terreni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 357 esteso 4.775 m² e confina a Nord con particella 347, a Est con particella 359, a Sud con particella 34;
2. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 359 esteso 2.280 m² e confina a Nord con particella 360, a Est con particella 363, a Sud con particella 172, ed a Ovest con particella 357.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo.

I terreni sono ubicati nei pressi di contrada Covati.

5. Quinto gruppo

I beni identificati nell'atto di pignoramento al punto *a* e al punto *b* della lettera *C* con i dati catastali di seguito indicati sono terreni agricoli.

I **dati catastali attuali** e i **confini** che identificano i terreni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 66 particella 290 esteso 790 m² e confina a Est con particella 134, a Sud con particella 291 a Ovest con strada comunale;
2. Terreno identificato al N.C.T. Comune di Luzzi Foglio 78 particella 282 esteso 2.790 m² e confina a Nord con strada comunale, a Est con particella 283, a Sud e a Ovest con particella 26.

I terreni sono coperti da vegetazione ed essenze di vario tipo.

I terreni sono ubicati nei pressi di contrada Covati.

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

Relativamente al presente quesito saranno presi in considerazione solamente gli immobili pignorati per i quali sono state riscontrate difformità nella descrizione.

A tal proposito si riporta quanto già fatto rilevare nella comunicazione del 06 Febbraio 2012.

4.5.1. Beni di cui al punto 1A, *proprietà 1/1*

Il sottoscritto, relativamente al bene identificato nell'atto di pignoramento come fabbricato rurale distinto in Catasto al foglio 25 particelle 14 e 195, ha rilevato che, alla data del pignoramento (24/09/2009), le suddette particelle erano censite al N.C.T. come aree urbane giusto tipo mappale protocollo n. 439748 del 22/10/2003. A tal proposito dalle visure catastali è emerso che la particella 14 fino al 22/10/2003 era fabbricato rurale, che la particella 195 deriva dalla particella 66 giusto frazionamento del 08/09/2005 protocollo 0206492, successivo all'atto di donazione dove la particella 195 è stata identificata come particella frazionata 66/b (def. 195). Dall'analisi dell'elaborato planimetrico della particella 14, presentato in data 03/03/1986, risulta graffata la particella 66 e pertanto gli immobili facenti parte dell'ex fabbricato rurale sono:

1. Part. 14 sub 1 graffata particella 66 sub 1 rispettivamente appartamento sito al piano terra e soffitta al piano primo, sottoposti a pignoramento e catastalmente **INTESTATO A**
ciascuno per i propri diritti;
2. Part. 14 sub 2 graffata particella 66 sub 2 appartamento posto al piano primo sottostrada, sottoposto a pignoramento e catastalmente **INTESTATO A**
ciascuno per i propri diritti;
3. Part 66 sub 3 magazzino posto al piano primo sottostrada non esplicitamente menzionato nell'atto di pignoramento ma di fatto facente parte del fabbricato rurale particella 14, lo stesso catastalmente risulta **INTESTATO a**
per i diritti di proprietà nella misura di 1/1;
4. Particella 66 sub 4 bene comune e non censibile (scala) la particella 14;
5. Particella 14 sub 3 Corte comune di sub 1 e 2 della stessa particella non esplicitamente menzionati nell'atto di pignoramento;
6. Particella 14 sub 4 Corte comune di sub 1 e 2 della stessa particella non esplicitamente menzionati nell'atto di pignoramento;

7. Particella 66 sub 5 Corte comune di sub 1-2-3 della stessa particella; la appena citata corte comune ha originato la particella 195 (ex particella frazionata 66/b), soggetta a pignoramento e proprietà dell'esecutata la particella 194, non sottoposta a pignoramento e proprietà di già menzionata come particella frazionata 66/a (def. 194) nell'atto di donazione citato, la particella 196 (ex particella frazionata 66/c), soggetta a pignoramento e proprietà dell'esecutata e la particella 197 (ex particella frazionata 66/d), non sottoposta a pignoramento, comproprietà dell'esecutata nella misura di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà. Le suddette particelle sono pervenute alle attuali proprietarie giusto atto di donazione per Notaio Stefania Lanzillotti del 04/11/1994 Rep. 34971.

Pertanto gli immobili sottoposti a pignoramento sono stati indicati con dati che pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Tali immobili oggi sono individuati come segue:

1. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 14 subalterno 1 graffato particella 66 sub 1;
2. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 14 subalterno 2 graffato particella 66 sub 2;
3. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 195.

4.5.2. Beni di cui al punto C, proprietà 1/1

I beni individuati con i seguenti dati catastali:

1. N.C.T. Foglio 79 particella 162 sub 1, fabbricato rurale
2. N.C.T. Foglio 79 particella 27

Sono stati soppressi in data 06/05/2011, giusto tipo mappale protocollo n. CS0144886.

Alla data del pignoramento pertanto i suddetti immobili identificavano i beni pignorati, ma oggi i beni sottoposti a pignoramento sono così identificati:

1. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 162 subalterno 1;

2. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 1;
3. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 2;
4. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Luzzi Foglio 79 particella 470 subalterno 3.

4.6. Quesito n.6

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

In riferimento ai beni identificati con i seguenti dati catastali:

1. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 14 subalterno 1 graffato particella 66 sub 1;
2. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 14 subalterno 2 graffato particella 66 sub 2;
3. Unità immobiliare urbana identificata al N.C.E.U. Comune di Rose Foglio 25 particella 195;

è necessario procedere ad una correzione catastale, ma la stessa è propedeutica alla sistemazione della situazione urbanistica degli immobili.

Le planimetrie potranno essere correttamente aggiornate, successivamente alla definizione del Permesso in Sanatoria (Cfr. Paragrafo 4.8), nonché alla presentazione di un S.C.I.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 per frazionamento di unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni.

4.7. Quesito n.7

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Per quanto riguarda i terreni l'utilizzazione degli stessi è sinteticamente descritta nella tabella 4.7.1, per i terreni ricadenti nel Comune di Rose, nella tabella 4.7.2, per i terreni ricadenti nel Comune di Carolei e nella tabella 4.7.3, per i terreni ricadenti nel Comune di Luzzi.

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/1 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Utilizzazione strumento urbanistico
a	Rose	T	25	14		"RBR2" Nuclei Rrurali Consolidati
a	Rose	T	25	195		"RBR2" Nuclei Rrurali Consolidati
b	Rose	T	15	566		Zona "E" Agricola
c	Rose	T	15	255		Zona "E" Agricola
d	Rose	T	33	147		Zona "E" Agricola
d	Rose	T	33	145		Zona "E" Agricola
e	Rose	T	33	143		Zona "E" Agricola
f	Rose	T	38	349		Zona "E" Agricola
f	Rose	T	38	352		Zona "E" Agricola
g	Rose	T	38	344		Zona "E" Agricola
g	Rose	T	38	342		Zona "E" Agricola
h	Rose	T	25	196		"RBR2" Nuclei Rrurali Consolidati
h	Rose	T	25	190		Zona "E" Agricola attraversata viabilità
i	Rose	T	25	61		Zona "E" Agricola
i	Rose	T	25	58		Zona "E" Agricola
Beni di proprietà per i diritti pari a 1/2 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Utilizzazione strumento urbanistico
a	Rose	T	15	106		Zona "E" Agricola
b	Rose	T	25	191		"RBR2" Nuclei Rrurali Consolidati

Tabella 4.7.1

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/1 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Utilizzazione strumento urbanistico
c	Carolei	F	7	331	27	100% B (Zona Residenziale di Completamento)
c	Carolei	F	7	331	28	100% B (Zona Residenziale di Completamento)
c	Carolei	F	7	331	29	100% B (Zona Residenziale di Completamento)
						99,2% B (Zona Residenziale di Completamento)
d	Carolei	F	7	332	8	0,8% VR (Verde di Rispetto)
						99,2% B (Zona Residenziale di Completamento)
d	Carolei	F	7	332	9	0,8% VR (Verde di Rispetto)
						99,2% B (Zona Residenziale di Completamento)
d	Carolei	F	7	332	10	0,8% VR (Verde di Rispetto)

Tabella 4.7.2

Beni di proprietà per i diritti pari a 1/1 di						
Lettera pignoramento	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Utilizzazione strumento urbanistico
a	Luzzi	T		66	290	Zona Agricola
b	Luzzi	T		78	282	Zona Agricola
c	Luzzi	T		79	162	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	27 attuale 170	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	357	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	359	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	366	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	368	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	369	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	370	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	371	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	373	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	376	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	377	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	378	Zona Agricola
d	Luzzi	T		79	384	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	12	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	157	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	158	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	160	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	356	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	381	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	382	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	388	Zona Agricola
e	Luzzi	T		79	392	Zona Agricola

Tabella 4.7.3

4.8. 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 combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della L. 28 Febbraio 1985, n°47"

Al fine di rispondere a tale quesito il sottoscritto ha interrogato gli uffici tecnici del Comune di Rose e di Luzzi in merito ai fabbricati rilevati.

4.8.1. Comune di Rose

Il Comune di Rose ha rilasciato su richiesta del sottoscritto la seguente documentazione attestante la regolarità del Fabbricato individuato al N.C.E.U. Foglio 25 con la particella 14 (*Allegato 7*):

1. Concessione Edilizia n. del 17.9.1997 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, completi di elaborati grafici e documentazione attestante l'idoneità statica.

Emerge che il suddetto fabbricato è stato realizzato in conformità dei suddetti elaborati, ma la pratica di Concessione Edilizia non è stata completata.

Pertanto è necessario definire e concludere la suddetta pratica attraverso la dichiarazione di fine lavori e conseguentemente certificare l'agibilità del fabbricato.

È necessario considerare un onorario di un tecnico almeno pari ad euro 2.000,00, comprendente il completamento della pratica e la necessaria e successiva pratica di variazione catastale, comprendente l'accatastamento del piano primo.

Inoltre, successivamente, è necessario predisporre ai sensi del D.P.R. 380/2001 predisporre per le unità censite al Foglio 25 con la particella 14 sub 1 e sub 2 i seguenti permessi edilizi al fine di:

1. U.i.u. Foglio 25 Part. 14 Sub 1 graffato part. 66 sub 1 frazionare l'u.i.u. in due unità immobiliari per come di fatto le stesse sono attraverso un Permesso in Sanatoria dietro il pagamento di una sanzione pari a euro 516,00;

2. U.i.u. Foglio 25 Part. 14 Sub 1 graffato part. 66 sub 2 predisporre un Permesso in Sanatoria per rendere conforme la diversa distribuzione interna dietro il pagamento di una sanzione pari a euro 516,00, oltre un onere tecnico di euro 1.000,00.

4.8.2. Comune di Luzzi

Per quanto riguarda i fabbricati rurali, di vecchia costruzione, per come emerge dal certificato rilasciato dal Comune di Luzzi (*Allegato 7*), non sono state presentate né D.I.A., né S.C.I.A., né domando di Condono Edilizio.

Pertanto considerata l'epoca di costruzione dei manufatti gli stessi si ritengono regolari.

4.9. 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 ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

Il sottoscritto ha formato per la vendita 25 lotti adottando un principio di omogeneità per la formazione degli stessi, ponendosi come obiettivo la facilitazione della vendita dei beni pignorati, individuando le caratteristiche peculiari, intrinseche ed estrinseche di ciascun bene.

I lotti sono sinteticamente riportati nelle tabelle seguenti.

Lotto n. 1									
Descrizione sintetica del lotto									
Trattasi di appartamento economico ubicato nel Comune di Rose alla contrada Stio in prossimità della strada Provinciale 247, sviluppantesi su due livelli, piano terra e piano primo, quest'ultimo in corso di normalizzazione edilizia a seguito di condono in itinere ai sensi della L. 47/85. Il piano primo non è accatastato									
Dati Catastali attuali									
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Comune di Rose	25	14	1	A/3	2	7,5 vani	Totale: 192 m ² Totale escluse aree scoperte: 190 m ²	371,85 €	
Dati Catastali attuali									
Graffato particella 66 sub 1, contrada Stio, Piani T-1									

Tabella 4.9.1

Lotto n. 2								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di appartamento economico ubicato nel Comune di Rose alla contrada Stio in prossimità della strada Provinciale 247, sviluppatosi su un livello, piano seminterrato, in corso di normalizzazione edilizia a seguito di condono in itinere ai sensi della L. 47/85. E' compresa una corte identificata, accatastata come ente urbano								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Rose	25	14	2	A/3	1	4,5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte: 104 m ²	190,57 €
Comune di Rose	25	195	-	Ente urbano		Superficie: 510 m ²		
Dati Catastali attuali								
Graffato particella 66 sub 2, contrada Stio, Piani S1								

Tabella 4.9.2

Lotto n. 3								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di Terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	566	AA	Uliveto	2	1200 m ²	4,34 €	3,10 €
			AB	Sem. Arb	2	2055 m ²	7,43 €	2,65 €

Tabella 4.9.3

Lotto n. 4								
Descrizione sintetica del lotto								
Piccolo quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	255	AA	Vigneto	2	88 m ²	0,45 €	0,39 €
			AB	Uliveto	2	152 m ²	0,55 €	0,39 €

Tabella 4.9.4

Lotto n. 5								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	33	145		Uliveto	3	840 m ²	1,52 €	1,74 €
Comune di Rose	33	147		Pascolo	2	170 m ²	0,04 €	0,03 €

Tabella 4.9.5

Lotto n. 6								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	33	143		Semin Irrig	3	3150 m ²	8,95 €	4,88 €

Tabella 4.9.6

Lotto n. 7								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	38	349	AA	Semin Arbor	3	1610 m ²	4,16 €	1,66 €
			AB	Uliveto	3	1680 m ²	3,04 €	3,47 €
Comune di Rose	38	352	AA	Uliveto	3	500 m ²	0,90 €	1,03 €
			AB	Pascolo Arb	U	40 m ²	0,04 €	0,02 €

Tabella 4.9.7

Lotto n. 8								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	38	344	AA	Semin Irrig	2	591 m ²	3,36 €	1,22 €
			AB	Uliveto	3	329 m ²	0,69 €	0,68 €
Comune di Rose	38	342		Pascolo Arb	U	1160 m ²	1,02 €	0,72 €

Tabella 4.9.8

Lotto n. 9								
Descrizione sintetica del lotto								
Reliquato di terreno ente urbano ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	196		Ente Urbano		130 m ²		

Tabella 4.9.9

Lotto n. 10								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	190	AA	Uliveto	3	1000 m ²	1,81 €	2,07 €
			AB	Semin Arbor	4	120 m ²	0,15 €	0,08 €
Prezzo base								
Natura (Plena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Plena Proprietà								
Titolarietà giuridica del pignoramento								
1/1								

Tabella 4.9.10

Lotto n. 11								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	61		Querceto	3	1010 m ²	0,73 €	0,26 €
Comune di Rose	25	58		Semin Irr	2	5 m ²	0,09 €	0,03 €

Tabella 4.9.11

Lotto n. 12								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	106	AA	Uliveto	2	100 m ²	0,36 €	0,26 €
			AB	Pascolo	2	5540 m ²	1,14 €	0,86 €

Tabella 4.9.12

Lotto n. 13								
Descrizione sintetica del lotto								
Reliquato di terreno ente urbano ubicato nella località Sito - area di sedime di un fabbricato rurale								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	191		Fabb rurale		20 m ²		

Tabella 4.9.13

Lotto n. 14								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	27	Area urbana			14 m ²	

Tabella 4.9.14

Lotto n. 15								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	28	Area urbana			14 m ²	

Tabella 4.9.15

Lotto n. 16								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	29	Area urbana			14 m ²	

Tabella 4.9.16

Lotto n. 17								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	8	Area urbana			14 m ²	

Tabella 4.9.17

Lotto n. 18								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	9	Area urbana			14 m ²	

Tabella 4.9.18

Lotto n. 19								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	10	Area urbana		225		

Tabella 4.9.19

Lotto n. 20								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	66	290		Pascolo Arb	1	790 m ²	0,82 €	0,65 €
Comune di Luzzi	78	282		Seminativo	4	2790 m ²	2,88 €	1,73 €

Tabella 4.9.20

Lotto n. 21								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	157	AA	Semin Arb	3	1153 m ²	2,98 €	1,49 €
			AB	Uliveto	3	327 m ²	0,68 €	0,76 €
Comune di Luzzi	79	158		Cast. Frutt	3	860 m ²	0,80 €	0,58 €
Comune di Luzzi	79	160	AA	Semin Arb	3	800 m ²	2,07 €	1,03 €
			AB	Uliveto	3	970 m ²	2,00 €	2,25 €
Comune di Luzzi	79	366		Uliveto	3	450 m ²	0,93 €	1,05 €
Comune di Luzzi	79	368		Uliveto	3	90 m ²	0,19 €	0,21 €
Comune di Luzzi	79	369		Uliveto	3	95 m ²	0,20 €	0,22 €
Comune di Luzzi	79	370		Uliveto	3	80 m ²	0,17 €	0,19 €
Comune di Luzzi	79	371		Uliveto	3	1035 m ²	2,14 €	2,41 €
Comune di Luzzi	79	373		Uliveto	3	625 m ²	1,29 €	1,45 €
Comune di Luzzi	79	376		Uliveto	3	1255 m ²	2,59 €	2,92 €
Comune di Luzzi	79	377		Semin Arb	3	25 m ²	0,06 €	0,03 €
Comune di Luzzi	79	378		Semin Arb	3	400 m ²	1,03 €	0,05 €
Comune di Luzzi	79	384		Cast. Frutt	3	570 m ²	0,53 €	0,38 €

Tabella 4.9.21

Lotto n. 22								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	381		Cast. Frutt	3	3950 m ²	3,67 €	2,65 €
Comune di Luzzi	79	382		Cast. Frutt	3	2055 m ²	1,91 €	1,38 €

Tabella 4.9.22

Lotto n. 23								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	392		Cast. Frutt	3	1340 m ²	1,25 €	0,90 €
Comune di Luzzi	79	386		Cast. Frutt	3	1430 m ²	1,33 €	0,96 €
Comune di Luzzi	79	356		Cast. Frutt	3	800 m ²	0,74 €	0,54 €

Tabella 4.9.23

Lotto n. 24								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	357		Uliveto	3	4775 m ²	9,86 €	11,10 €
Comune di Luzzi	79	359		Uliveto	3	2280 m ²	4,71 €	5,30 €

Tabella 4.9.25

Lotto n. 25								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di vecchio fabbricato rurale, oggi censito all'urbano come abitazione popolare in parte e come abitazione economica per un'altra parte, ubicato nel Comune di Luzzi alla contrada Covati costituito da più unità immobiliari urbane di fatto fuse, sviluppantesi su un livello, piano terra. E' presente una corte di pertinenza e piccolo fabbricatio collabente, ad uso deposito. Ad un centinaio di metri è presente un piccolo fabbricato rurale, fatiscente								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Luzzi	79	162	1	A/4		2,5 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	68,43 €
Comune di Luzzi	79	470	2	A/3		2 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	82,63 €
Comune di Luzzi	79	470	3	B.C.N.C. Corte comune ai sub 1 e 2				
Comune di Luzzi	79	470	1	unità collabenti F/2				
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	12		Fabb Rurale		35 m ²		
Dati Catastali attuali								
Contrada Covati, Piani T								

Tabella 4.9.25

4.10. Quesito n.10

“Dica, nel caso l'immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 Cod. Proc. Civ. dall'art. 846 C.C. e dalla L. 3 Giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”

Gli immobili sono stati pignorati **per i diritti di proprietà nella ragione dell'intero**, eccetto quelli indicati al punto *a* e *b* della lettera 2A dell'Atto di Pignoramento e di seguito riportati:

1. Comune di Rose Foglio 15 Particella 106;
2. Comune di Rose Foglio 25 Particella 191.

Il bene di cui al precedente punto 1 è un terreno agricolo che presenta due colture, e nel dettaglio 100 m² sono destinati ad Uliveto, mentre 5.540 m² sono destinati a Pascolo. Il frazionamento non è praticabile né alla luce dell'esigua superficie, né perché potrebbe impedire la razionale coltivazione.

Il bene di cui al precedente punto 2 è una piccola area di sedime di un Fabbricato Rurale precedentemente esistente di superficie ridottissima, circa 20 m². Il frazionamento non è praticabile né alla luce dell'esigua superficie.

Pertanto si procede alla valutazione dell'intero e solo per questi due beni sarà formato un lotto ad hoc fornendo *la valutazione della sola quota indivisa pignorata*.

4.11. 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”

Gli immobili pignorati sono di più tipologie:

1. i terreni agricoli e risultavano alla data del sopralluogo incolti, ma con la presenza di essenze e vegetazione di vario tipo;
2. l'u.i.u. identificata al Foglio 25 del Comune di Rose con la particella 14 sub 1 graffata particella 66 sub 1 risultava libera;
3. l'u.i.u. identificata al Foglio 25 del Comune di Rose con la particella 14 sub 2 graffata particella 66 sub 2 risultava occupata da una signora anziana, che non è stato possibile identificare, non munita di alcun titolo attestante l'occupazione (contratto di fitto, o altro);

4. le u.i.u. identificate al Foglio 79 con le particelle 162 sub 1 e 370 sub 2 alla data del sopralluogo risultavano occupate dai Signori

Non è stato possibile procedere all'identificazione degli stessi.

5. Gli altri fabbricati, sia rurali che collabenti, risultavano liberi.

4.12. 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”

L'evenienza relativa a questo quesito non sussiste.

4.13. 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”.

La documentazione rilasciata dai Comuni interpellati (Cfr. Allegato 7) ha consentito di stabilire che su tutti gli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Altresì non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando.

I vincoli rilevati per completezza sono di seguito sintetizzati.

4.13.1. Comune di Rose

Le particelle ricadenti nel foglio 15 e identificate con il mappale 566, 106 e 255, per l'intera superficie, ai sensi della Legge 353/2000, ricadono in area compresa nell'elenco dei soprassuoli percorso dal fuoco (Cfr. Allegato 7 – *Certificato di Destinazione urbanistica*).

4.13.2. Comune di Luzzi

Le particelle ricadenti nel foglio 79 e identificate con i mappali 162, 357, 373, 376, 378, 384, 12, 157, 158, 160, 381, 32 ricadono "in vincolo pendenze" (Cfr. Allegato 7 – Certificato di Destinazione urbanistica).

4.14. 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 su cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

4.15. Metodo di stima adottato per i terreni

Il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla **stima dei fondi agricoli** è basato sul "metodo di stima sintetico comparativo" sulla base dei prezzi per fondi simili.

Il metodo di stima utilizzato conduce al valore dell'immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari. Il reperimento dei dati relativi a recenti compravendite però, molto spesso, non viene ritenuto attendibile in quanto difficilmente vengono dichiarati negli atti di compravendita i prezzi effettivamente corrisposti che, d'altra parte, sono a conoscenza soltanto dei mediatori professionali.

Atteso che ogni cespite immobiliare ha caratteristiche peculiari, al fine di adeguare tali valori alla concreta valutazione che si sta eseguendo, si procede

all'applicazione di parametri correttivi usualmente considerati per i fondi agricoli, facendo riferimento agli eventuali comodi ed agli eventuali scomodi.

4.15.1. Il metodo di stima adottato¹

Il **valore venale** è il valore che un bene ha in un mercato di riferimento e rappresenta lo scopo di una perizia di stima.

In generale la valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta **il più probabile valore di mercato del bene**. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal **prezzo di mercato**, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del **più probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. *L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene*. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti e assolutamente non soggettivi, ma razionalmente oggettivi.

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari.

L'estimatore deve considerare le dinamiche dei mercati, con riferimento ai fattori macroeconomici che determinano l'andamento della domanda e dell'offerta, oltre le caratteristiche proprie del fondo in grado di incidere sulle quotazioni di mercato.

¹ cfr. "Stima dei terreni Agricoli: teoria e pratica" – DEI MULTIMEDIA Tipografia del Genio Civile – Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino – 2003
cfr. "Stima degli Immobili: fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" – Dario Flaccovio Editore – Graziano Castello - 2000

Ricapitolando, per determinare il valore di base degli immobili pignorati, si è individuato prima il valore medio unitario di zona, poi il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando i correttivi di comodi e scomodi. Successivamente si è individuato il valore del lotto in esame correlato alla natura del diritto pignorato.

4.15.2. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Le principali fonti interrogate sono altre perizie di stima per pignoramenti esecutivi, il V.A.M. e indagini dirette sul territorio.

I valori medi rilevati sono per comodità indicati nelle tabelle riferite ai singoli lotti formati.

4.15.3. Procedimento di Stima dell'immobile

Indicando con il termine *U* il valore medio del fondo per Ha, con *V_m* il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il **più probabile valore di mercato del terreno P** è dato da:

$$P = (U / 10.000) \times \text{Superficie}$$

dove: $U = V_m \times \square$

Il termine \square è la produttoria ottenuta applicando i coefficienti correttivi su menzionati per considerare i vari comodi e scomodi e quindi uniformare il valore del fondo alle proprie caratteristiche. Nei terreni dove esistono servitù, andrà calcolato il valore di quest'ultime, ma nel caso in esame questa evenienza non sussiste.

Per facilità di lettura i calcoli sono stati sinteticamente riportati in tabelle riassuntive lotto per lotto.

4.16. Metodo di stima adottato per i fabbricati e gli annessi

La determinazione del **più probabile valore di mercato P** di un bene è un'operazione complessa, che deve tenere in considerazione principalmente alcuni fattori quali la *regolarità urbanistica*, le *condizioni della zona in cui l'immobile è*

ubicato, le condizioni di manutenzione sia esterne che interne, oltre che la qualità delle rifiniture adottate. Per conseguire tale valutazione il sottoscritto ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Nei sottoparagrafi successivi viene brevemente descritto il metodo di stima adottato per determinare il **più probabile valore di mercato P** degli immobili oggetto della presente stima (*Graziano Castello, Stima degli immobili, Dario Flaccovio Editore, Palermo aprile 2004; Stefano Amicabile, Corso di Economia ed Estimo, HOEPLI, Milano 2010*).

4.16.1. Il metodo di stima adottato

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. *L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene.* Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il *più probabile valore di mercato* degli immobili oggetto della presente perizia è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "*criterio sintetico comparativo*".

Il procedimento di stima utilizzato, comunemente noto anche come **metodo di stima diretto**, prevede il reperimento dei cosiddetti "**prezzi noti**" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari ($\text{€}/\text{m}^2$, $\text{€}/\text{vano}$, $\text{€}/\text{m}^3$), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il **valore medio unitario**, U , espresso in € per m^2 di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine finalizzata ad ottenere i valori medi unitari di zona, attraverso indagini condotte con la consultazione dei "*borsini immobiliari*" e precisamente *fonte OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza*. La fonte appena citata è stata interrogata dal sottoscritto attraverso una richiesta telematica, immediatamente precedente al rilascio della presente relazione, e se ne allega specifica sotto il *numero 13*.

4.16.2. La superficie commerciale

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** S_c espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale** S_c viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale.

4.16.3. Il valore medio unitario

Il **valore medio unitario** U è stato ricavato attraverso le indagini svolte tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

4.16.4. Stima dell'immobile

Il sottoscritto, condotte le opportune indagini in loco e sulla base dell'interrogazione specifica dell'OMI, ha stabilito per ciascun immobile il **valore medio unitario** U , riferito alla macrozona in cui ricade l'immobile e per immobili che abbiano la condizione di manutenzione più frequente in zona. Moltiplicando questo valore per la superficie commerciale S_c è stato ottenuto il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio del quartiere considerato; esso non è il

più probabile valore di mercato dell'immobile P in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata, nonché dell'intero fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con δ , Δ e Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

1. δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
2. Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio;
3. Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio.

Per ciascun immobile e quindi per ciascun lotto i calcoli sono stati sinteticamente riportati in tabelle riassuntive.

4.17. Metodo di stima adottato per i reliquati

Per piccole aree si intendono i lotti di terreno che, indipendentemente dalla loro superficie, non possono essere utilizzati singolarmente per fini edificatori. Tali aree sono dette reliquati (o relitti).

Il criterio per la stima dei reliquati viene individuato in funzione delle possibili e ordinarie interazioni con aree adiacenti già edificate. Si possono così effettuare le seguenti ipotesi:

1. Il reliquato **consente l'ampliamento** di un fabbricato adiacente;
2. Il reliquato **non consente l'ampliamento** di un fabbricato adiacente, ma ne aumenta la comodità;
3. Non esistono fabbricati adiacenti che consentano ampliamenti o maggiori comodi.

Nel nostro i reliquati ricadono nel secondo caso, cioè non consentono l'ampliamento di un fabbricato adiacente, ma ne aumentano, eventualmente, la comodità.

I maggiori comodi che un reliquato può apportare a un'area adiacente, possono essere di vario genere. Il caso più comune è probabilmente il semplice incremento del verde privato. Il valore di stima potrà essere il più probabile valore complementare (V_A):

$$V_A = V - V_B$$

dove V è il valore del fabbricato adiacente con il reliquato e V_B il valore dello stesso fabbricato senza il reliquato.

In altri termini il **valore del reliquato sarà pari all'incremento di valore indotto in un fabbricato adiacente.**

In pratica il valore di un reliquato può essere stimato, nella migliore delle ipotesi, **secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione e del valore complementare.**

4.17.1. Stima del lotto 1

Determinazione del valore			
Macrocoefficienti correttivi			
δ	Δ	Ω	Produttoria $\Pi (\delta \times \Delta \times \Omega)$
1	0,9	0,9	0,81
Superficie Commerciale			
Tipologia	Superficie lorda $[m^2]$	Coeff. d'uso	Sup. commerciale $S_c [m^2]$
Abitativa interna - piano terra	190	1	190
Balconi piano terra	8,5	0,3	2,55
Abitativa interna - piano primo	108	0,5	54
Balconi piano primo	16	0,3	4,8
Sup. commerciale $S_c [m^2]$			251,35
Più probabile valore di mercato			
Valore medio unitario $U [€/m^2]$	Sup. commerciale $S_c [m^2]$	Produttoria Π	Più prob. Valore $P [€/m^2]$
360,00 €	251,35	0,81	73.293,66 €
Più prob. Valore $P [€/m^2]$			73.293,66 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			10.994,05 €
Abbattimenti per oneri di regolarizzazione urbanistica			2.516,00 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			59.783,61 €
Prezzo base in cifra tonda			59.800,00 €

Tabella 4.17.1.1

4.17.2. Stima del lotto 2

Determinazione del valore			
<i>Macrocoefficienti correttivi</i>			
δ	Δ	Ω	Produttoria Π ($\delta \times \Delta \times \Omega$)
1	0,9	0,8	0,72
<i>Superficie Commerciale</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie lorda [m²]</i>	<i>Coeff. d'uso</i>	<i>Sup. commerciale S_c [m²]</i>
Abitativa interna - piano S1	108	1	108
Corte di pertinenza (part. 195)	108	0,1	10,8
Corte di pertinenza (part. 195) ecc.	108	0,02	2,16
<i>Sup. commerciale S_c [m²]</i>			120,96
<i>Più probabile valore di mercato</i>			
<i>Valore medio unitario U [€/m²]</i>	<i>Sup. commerciale S_c [m²]</i>	<i>Produttoria Π</i>	<i>Più prob. Valore P [€/m²]</i>
360,00 €	120,96	0,72	31.352,83 €
Più prob. Valore P [€/m²]			31.352,83 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			4.702,92 €
Abbattimenti per oneri di regolarizzazione urbanistica			1.516,00 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			25.133,91 €
Prezzo base in cifra tonda			25.100,00 €

Tabella 4.17.2.1

4.17.3. Stima del lotto 3

Determinazione del valore			
<i>Valore medio del fondo U [€/ha]</i>	<i>Comodi e scomodi \square</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Valore di mercato P [€]</i>
11.000,00 €	1,1	3700	4.477,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			4.477,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			671,55 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			3.805,45 €
Prezzo base in cifra tonda			3.800,00 €

Tabella 4.17.3.1.

4.17.4. Stima del lotto 4

Determinazione del valore			
<i>Valore medio del fondo U [€/ha]</i>	<i>Comodi e scomodi \square</i>	<i>Superficie [m²]</i>	<i>Valore di mercato P [€]</i>
16.000,00 €	1,1	240	422,40 €
Più prob. Valore P [€/m²]			422,40 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			63,36 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			359,04 €
Prezzo base in cifra tonda			360,00 €

Tabella 4.17.4.1

4.17.5. Stima del lotto 5

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
14.000,00 €	1	1010	1.414,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			1.414,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			212,10 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			1.201,90 €
Prezzo base in cifra tonda			1.200,00 €

Tabella 4.17.5.1

4.17.6. Stima del lotto 6

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
10.000,00 €	1	3150	3.150,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			3.150,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			472,50 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			2.677,50 €
Prezzo base in cifra tonda			2.700,00 €

Tabella 4.17.6.1

4.17.7. Stima del lotto 7

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
13.000,00 €	1	3830	4.979,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			4.979,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			746,85 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			4.232,15 €
Prezzo base in cifra tonda			4.200,00 €

Tabella 4.17.7.1

4.17.8. Stima del lotto 8

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
8.000,00 €	1	2080	1.664,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			1.664,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			249,60 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			1.414,40 €
Prezzo base in cifra tonda			1.400,00 €

Tabella 4.17.8.1

4.17.9. Stima del lotto 9

Determinazione del valore			
Valore medio della zona U [€/m ²]	Ragguaglio al fabbricato	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
360,00 €	0,02	130	936,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			936,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			140,40 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			795,60 €
Prezzo base in cifra tonda			800,00 €

Tabella 4.17.9.1

4.17.10. Stima del lotto 10

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
14.000,00 €	1,1	1120	1.724,80 €
Più prob. Valore P [€/m²]			1.724,80 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			258,72 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			1.466,08 €
Prezzo base in cifra tonda			1.500,00 €

Tabella 4.17.10.1

4.17.11. Stima del lotto 11

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
5.000,00 €	1,1	1015	558,25 €
Più prob. Valore P [€/m²]			558,25 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			83,74 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			474,51 €
Prezzo base in cifra tonda			500,00 €

Tabella 4.17.11.1

4.17.12. Stima del lotto 12

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
5.000,00 €	1,1	5640	3.102,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			3.102,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			465,30 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: si			465,30 €
Prezzo Base			2.171,40 €
Prezzo base in cifra tonda			2.200,00 €

Tabella 4.17.12.1

4.17.13. Stima del lotto 13

Determinazione del valore			
Valore medio della zona U [€/m ²]	Ragguaglio al fabbricato	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
360,00 €	0,02	20	144,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			144,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			21,60 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			21,60 €
Prezzo Base			100,80 €
Prezzo base in cifra tonda			100,00 €

Tabella 4.17.13.1

4.17.14. Stima del lotto 14-15-16-17-18

Ciascun lotto ha un valore di euro 1.200,00. Il calcolo, poiché identico è riportato solo una volta.

Determinazione del valore			
Valore medio della zona U [€/m ²]	Area urbana (posto auto)	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
695,00 €	0,15	14	1.459,50 €
Più prob. Valore P [€/m²]			1.459,50 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			218,93 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			1.240,58 €
Prezzo base in cifra tonda			1.200,00 €

Tabella 4.17.14.1

4.17.15. Stima del lotto 19

Determinazione del valore			
Valore medio della zona U [€/m ²]	Area urbana (pertinenza corte)	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
695,00 €	0,08	225	12.510,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			12.510,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			1.876,50 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			10.633,50 €
Prezzo base in cifra tonda			10.600,00 €

Tabella 4.17.15.1

4.17.16. Stima del lotto 20

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
10.000,00 €	1,1	3580	3.938,00 €
Più prob. Valore P [€/m²]			3.938,00 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			590,70 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			3.347,30 €
Prezzo base in cifra tonda			3.350,00 €

Tabella 4.17.16.1

4.17.17. Stima del lotto 21

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
15.000,00 €	1,1	8735	14.412,75 €
Più prob. Valore P [€/m²]			14.412,75 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			2.161,91 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			12.250,84 €
Prezzo base in cifra tonda			12.300,00 €

Tabella 4.17.17.1

4.17.18. Stima del lotto 22

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
7.000,00 €	1,1	6005	4.623,85 €
Più prob. Valore P [€/m²]			4.623,85 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			693,58 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			3.930,27 €
Prezzo base in cifra tonda			3.900,00 €

Tabella 4.17.18.1

4.17.19. Stima del lotto 23

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
7.000,00 €	1,1	3570	2.748,90 €
Più prob. Valore P [€/m²]			2.748,90 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			412,34 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			2.336,57 €
Prezzo base in cifra tonda			2.300,00 €

Tabella 4.17.19.1

4.17.20. Stima del lotto 24

Determinazione del valore			
Valore medio del fondo U [€/ha]	Comodi e scomodi <input type="checkbox"/>	Superficie [m ²]	Valore di mercato P [€]
18.000,00 €	1,1	7055	13.968,90 €
Più prob. Valore P [€/m²]			13.968,90 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			2.095,34 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			11.873,57 €
Prezzo base in cifra tonda			11.900,00 €

Tabella 4.17.20.1

4.17.21. Stima del lotto 25

Determinazione del valore			
Macrocoefficienti correttivi			
δ	Δ	Ω	Produttoria Π ($\delta \times \Delta \times \Omega$)
1	0,9	0,8	0,72
Superficie Commerciale			
Tipologia	Superficie lorda [m ²]	Coeff. d'uso	Sup. commerciale S _c [m ²]
Ab. int - p. Terra Part. 162 Sub1	51	1	51
Ab. int - p. Terra Part. 470 Sub2	42	1	42
Corte - Part. 470 Sub 3	68,2	0,1	6,82
Fab.collabente - Part. 470 Sub 1	19,8	0,1	1,98
Fab.rurale - Part. 12	25	0,1	2,5
Sup. commerciale S _c [m ²]			104,3
Più probabile valore di mercato			
Valore medio unitario U [€/m ²]	Sup. commerciale S _c [m ²]	Produttoria Π	Più prob. Valore P [€/m ²]
410,00 €	104,3	0,72	30.789,36 €
Più prob. Valore P [€/m²]			30.789,36 €
Abbatimento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto			4.618,40 €
Abbattimenti per oneri di regolarizzazione urbanistica			1.516,00 €
Abbatimento del 15% per quota indivisa: no			- €
Prezzo Base			24.654,96 €
Prezzo base in cifra tonda			24.600,00 €

Tabella 4.17.21.1

4.18. Quesito n.15

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

La sintesi dei dati richiesti nel quesito viene di seguito indicata per completezza e riportata in apposito foglio riassuntivo a parte, come richiesto dalla SS.VV.II. e comunque di seguito riportato.

Lotto n. 1								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di appartamento economico ubicato nel Comune di Rose alla contrada Stio in prossimità della strada Provinciale 247, sviluppatosi su due livelli, piano terra e piano primo, quest'ultimo in corso di normalizzazione edilizia a seguito di condono in itinere ai sensi della L. 47/85. Il piano primo non è accatastato								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Rose	25	14	1	A/3	2	7,5 vani	Totale: 192 m ² Totale escluse aree scoperte: 190 m ²	371,85 €
Dati Catastali attuali								
Graffato particella 66 sub 1, contrada Stio, Piani T-1								
Prezzo base								
								59.800,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 2								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di appartamento economico ubicato nel Comune di Rose alla contrada Stio in prossimità della strada Provinciale 247, sviluppatosi su un livello, piano seminterrato, in corso di normalizzazione edilizia a seguito di condono in itinere ai sensi della L. 47/85. E' compresa una corte identificata, accatastata come ene urbano								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Rose	25	14	2	A/3	1	4,5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte: 104 m ²	190,57 €
Comune di Rose	25	195	-	Ente urbano		Superficie: 510 m ²		
Dati Catastali attuali								
Graffato particella 66 sub 2, contrada Stio, Piani S1								
Prezzo base								
								25.100,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 3								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di Terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	566	AA	Uliveto	2	1200 m ²	4,34 €	3,10 €
			AB	Sem. Arb	2	2055 m ²	7,43 €	2,65 €
Prezzo base								
								3.800,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 4								
Descrizione sintetica del lotto								
Piccolo quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	255	AA	Vigneto	2	88 m ²	0,45 €	0,39 €
			AB	Uliveto	2	152 m ²	0,55 €	0,39 €
Prezzo base								
								360,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 5								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	33	145		Uliveto	3	840 m ²	1,52 €	1,74 €
Comune di Rose	33	147		Pascolo	2	170 m ²	0,04 €	0,03 €
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 6								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	33	143		Semin Irrig	3	3150 m ²	8,95 €	4,88 €
Prezzo base								
								2.700,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 7								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	38	349	AA	Semin Arbor	3	1610 m ²	4,16 €	1,66 €
			AB	Uliveto	3	1680 m ²	3,04 €	3,47 €
Comune di Rose	38	352	AA	Uliveto	3	500 m ²	0,90 €	1,03 €
			AB	Pascolo Arb	U	40 m ²	0,04 €	0,02 €
Prezzo base								
								4.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 8								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	38	344	AA	Semin Irrig	2	591 m ²	3,36 €	1,22 €
			AB	Uliveto	3	329 m ²	0,59 €	0,68 €
Comune di Rose	38	342		Pascolo Arb	U	1160 m ²	1,02 €	0,72 €
Prezzo base								
								1.400,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 9								
Descrizione sintetica del lotto								
Reliquato di terreno ente urbano ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	196		Ente Urbano		130 m ²		
Prezzo base								
								800,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 10								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	190	AA	Uliveto	3	1000 m ²	1,81 €	2,07 €
			AB	Semin Arbor	4	120 m ²	0,15 €	0,08 €
Prezzo base								
								1.500,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 11								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	61		Querceto	3	1010 m ²	0,73 €	0,26 €
Comune di Rose	25	58		Semin Irr	2	5 m ²	0,09 €	0,03 €
Prezzo base								
								500,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 12								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	106	AA	Uliveto	2	100 m ²	0,36 €	0,26 €
			AB	Pascolo	2	5540 m ²	1,14 €	0,86 €
Prezzo base								
								2.200,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/2								
Pignormaneto pro quota								
Si								
Prezzo Base Pro quota								

Lotto n. 13								
Descrizione sintetica del lotto								
Reliquato di terreno ente urbano ubicato nella località Stio - area di sedime di un fabbricato rurale								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	191		Fabb rurale		20 m ²		
Prezzo base								
								100,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/2								
Pignormaneto pro quota								
Si								
Prezzo Base Pro quota								
								50,00 €

Lotto n. 14								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	27	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 15								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	28	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 16								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	29	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 17								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	8	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 18								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	9	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 19								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	10	Area urbana		225		
Prezzo base								
								10.600,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 20								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	66	290		Pascolo Arb	1	790 m ²	0,82 €	0,65 €
Comune di Luzzi	78	282		Seminativo	4	2790 m ²	2,88 €	1,73 €
Prezzo base								
								3.350,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								

Lotto n. 21								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	157	AA	Semin Arb	3	1153 m ²	2,98 €	1,49 €
			AB	Uliveto	3	327 m ²	0,68 €	0,76 €
Comune di Luzzi	79	158		Cast. Frutt	3	860 m ²	0,80 €	0,58 €
Comune di Luzzi	79	160	AA	Semin Arb	3	800 m ²	2,07 €	1,03 €
			AB	Uliveto	3	970 m ²	2,00 €	2,25 €
Comune di Luzzi	79	366		Uliveto	3	450 m ²	0,93 €	1,05 €
Comune di Luzzi	79	368		Uliveto	3	90 m ²	0,19 €	0,21 €
Comune di Luzzi	79	369		Uliveto	3	95 m ²	0,20 €	0,22 €
Comune di Luzzi	79	370		Uliveto	3	80 m ²	0,17 €	0,19 €
Comune di Luzzi	79	371		Uliveto	3	1035 m ²	2,14 €	2,41 €
Comune di Luzzi	79	373		Uliveto	3	625 m ²	1,29 €	1,45 €
Comune di Luzzi	79	376		Uliveto	3	1255 m ²	2,59 €	2,92 €
Comune di Luzzi	79	377		Semin Arb	3	25 m ²	0,06 €	0,03 €
Comune di Luzzi	79	378		Semin Arb	3	400 m ²	1,03 €	0,05 €
Comune di Luzzi	79	384		Cast. Frutt	3	570 m ²	0,53 €	0,38 €
Prezzo base								
								12.300,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 22								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	381		Cast. Frutt	3	3950 m ²	3,67 €	2,65 €
Comune di Luzzi	79	382		Cast. Frutt	3	2055 m ²	1,91 €	1,38 €
Prezzo base								
								3.900,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 23								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	392		Cast. Frutt	3	1340 m ²	1,25 €	0,90 €
Comune di Luzzi	79	388		Cast. Frutt	3	1430 m ²	1,33 €	0,96 €
Comune di Luzzi	79	356		Cast. Frutt	3	800 m ²	0,74 €	0,54 €
Prezzo base								
								2.300,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 24								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	357		Uliveto	3	4775 m ²	9,86 €	11,10 €
Comune di Luzzi	79	359		Uliveto	3	2280 m ²	4,71 €	5,30 €
Prezzo base								
								11.900,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 25								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di vecchio fabbricato rurale, oggi censito all'urbano come abitazione popolare in parte e come abitazione economica per un'altra parte, ubicato nel Comune di Luzzi alla contrada Covati costituito da più unità immobiliari urbane di fatto fuse, sviluppatasi su un livello, piano terra. E' presente una corte di pertinenza e piccolo fabbricattino collabente, ad uso deposito. Ad un centinaio di metri è presente un piccolo fabbricato rurale, fatiscente								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Luzzi	79	162	1	A/4		2,5 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	68,43 €
Comune di Luzzi	79	470	2	A/3		2 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	82,63 €
Comune di Luzzi	79	470	3	B.C.N.C., Corte comune ai sub 1 e 2				
Comune di Luzzi	79	470	1	unità collabenti F/2				
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	12		Fabb Rurale		35 m ²		
Dati Catastali attuali								
Contrada Covati, Piani T								
Prezzo base								
								24.600,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

5. Conclusioni

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la SS.VV.II. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in una copia cartacea, avendo predisposto l'invio telematico, oltre che su supporto informatico (CD-ROM), e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 13 allegati, un elenco allegati oltre due CD-ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza 08 Maggio 2015

Ing. Giuseppe Funaro

Lotto n. 1								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di appartamento economico ubicato nel Comune di Rose alla contrada Stio in prossimità della strada Provinciale 247, sviluppantesi su due livelli, piano terra e piano primo, quest'ultimo in corso di normalizzazione edilizia a seguito di condono in itinere ai sensi della L. 47/85. Il piano primo non è accatastato								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Rose	25	14	1	A/3	2	7,5 vani	Totale: 192 m ² Totale escluse aree scoperte: 190 m ²	371,85 €
Dati Catastali attuali								
Graffato particella 66 sub 1, contrada Stio, Piani T-1								
Prezzo base								
								59.800,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 2								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di appartamento economico ubicato nel Comune di Rose alla contrada Stio in prossimità della strada Provinciale 247, sviluppantesi su un livello, piano seminterrato, in corso di normalizzazione edilizia a seguito di condono in itinere ai sensi della L. 47/85. E' compresa una corte identificata, accatastata come ene urbano								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Rose	25	14	2	A/3	1	4,5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte: 104 m ²	190,57 €
Comune di Rose	25	195	-	Ente urbano		Superficie: 510 m ²		
Dati Catastali attuali								
Graffato particella 66 sub 2, contrada Stio, Piani S1								
Prezzo base								
								25.100,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 3								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di Terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	566	AA	Uliveto	2	1200 m ²	4,34 €	3,10 €
			AB	Sem. Arb	2	2055 m ²	7,43 €	2,65 €
Prezzo base								
								3.800,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 4								
Descrizione sintetica del lotto								
Piccolo quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	255	AA	Vigneto	2	88 m ²	0,45 €	0,39 €
			AB	Uliveto	2	152 m ²	0,55 €	0,39 €
Prezzo base								
								360,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 5								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	33	145		Uliveto	3	840 m ²	1,52 €	1,74 €
Comune di Rose	33	147		Pascolo	2	170 m ²	0,04 €	0,03 €
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 6								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	33	143		Semin Irrig	3	3150 m ²	8,95 €	4,88 €
Prezzo base								
								2.700,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 7								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	38	349	AA	Semin Arbor	3	1610 m ²	4,16 €	1,66 €
			AB	Uliveto	3	1680 m ²	3,04 €	3,47 €
Comune di Rose	38	352	AA	Uliveto	3	500 m ²	0,90 €	1,03 €
			AB	Pascolo Arb	U	40 m ²	0,04 €	0,02 €
Prezzo base								
								4.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 8								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Foresta								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	38	344	AA	Semin Irrig	2	591 m ²	3,36 €	1,22 €
			AB	Uliveto	3	329 m ²	0,59 €	0,68 €
Comune di Rose	38	342		Pascolo Arb	U	1160 m ²	1,02 €	0,72 €
Prezzo base								
								1.400,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 9								
Descrizione sintetica del lotto								
Reliquato di terreno ente urbano ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	196		Ente Urbano		130 m ²		
Prezzo base								
								800,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 10								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	190	AA	Uliveto	3	1000 m ²	1,81 €	2,07 €
			AB	Semin Arbor	4	120 m ²	0,15 €	0,08 €
Prezzo base								
								1.500,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 11								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Stio								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	61		Querceto	3	1010 m ²	0,73 €	0,26 €
Comune di Rose	25	58		Semin Irr	2	5 m ²	0,09 €	0,03 €
Prezzo base								
								500,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 12								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Rose Centro								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	15	106	AA	Oliveto	2	100 m ²	0,36 €	0,26 €
			AB	Pascolo	2	5540 m ²	1,14 €	0,86 €
Prezzo base								
								2.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarietà giuridica del pignoramento								
1/2								
Pignormaneto pro quota								
Si								
Prezzo Base Pro quota								

Lotto n. 13								
Descrizione sintetica del lotto								
Reliquato di terreno ente urbano ubicato nella località Stio - area di sedime di un fabbricato rurale								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Rose	25	191		Fabb rurale		20 m ²		
Prezzo base								
							100,00 €	
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarietà giuridica del pignoramento								
1/2								
Pignormaneto pro quota								
Si								
Prezzo Base Pro quota								
							50,00 €	

Lotto n. 14								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	27	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarietà giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 15								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	28	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarietà giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 16								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	331	29	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarietà giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 17								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	8	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 18								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	9	Area urbana		14 m ²		
Prezzo base								
								1.200,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 19								
Descrizione sintetica del lotto								
Ente urbano facente parte di corte di fabbricato ubicato nella località Carolei centro nei pressi della SP 257								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Carolei	7	332	10	Area urbana		225		
Prezzo base								
								10.600,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 20								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	66	290		Pascolo Arb	1	790 m ²	0,82 €	0,65 €
Comune di Luzzi	78	282		Seminativo	4	2790 m ²	2,88 €	1,73 €
Prezzo base								
								3.350,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								

Lotto n. 21								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	157	AA	Semin Arb	3	1153 m ²	2,98 €	1,49 €
			AB	Uliveto	3	327 m ²	0,68 €	0,76 €
Comune di Luzzi	79	158		Cast. Frutt	3	860 m ²	0,80 €	0,58 €
Comune di Luzzi	79	160	AA	Semin Arb	3	800 m ²	2,07 €	1,03 €
			AB	Uliveto	3	970 m ²	2,00 €	2,25 €
Comune di Luzzi	79	366		Uliveto	3	450 m ²	0,93 €	1,05 €
Comune di Luzzi	79	368		Uliveto	3	90 m ²	0,19 €	0,21 €
Comune di Luzzi	79	369		Uliveto	3	95 m ²	0,20 €	0,22 €
Comune di Luzzi	79	370		Uliveto	3	80 m ²	0,17 €	0,19 €
Comune di Luzzi	79	371		Uliveto	3	1035 m ²	2,14 €	2,41 €
Comune di Luzzi	79	373		Uliveto	3	625 m ²	1,29 €	1,45 €
Comune di Luzzi	79	376		Uliveto	3	1255 m ²	2,59 €	2,92 €
Comune di Luzzi	79	377		Semin Arb	3	25 m ²	0,06 €	0,03 €
Comune di Luzzi	79	378		Semin Arb	3	400 m ²	1,03 €	0,05 €
Comune di Luzzi	79	384		Cast. Frutt	3	570 m ²	0,53 €	0,38 €
Prezzo base								
								12.300,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 22								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	381		Cast. Frutt	3	3950 m ²	3,67 €	2,65 €
Comune di Luzzi	79	382		Cast. Frutt	3	2055 m ²	1,91 €	1,38 €
Prezzo base								
								3.900,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 23								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	392		Cast. Frutt	3	1340 m ²	1,25 €	0,90 €
Comune di Luzzi	79	388		Cast. Frutt	3	1430 m ²	1,33 €	0,96 €
Comune di Luzzi	79	356		Cast. Frutt	3	800 m ²	0,74 €	0,54 €
Prezzo base								
								2.300,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 24								
Descrizione sintetica del lotto								
Quoziente di terreno Agricolo ubicato nella località Covati								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	357		Uliveto	3	4775 m ²	9,86 €	11,10 €
Comune di Luzzi	79	359		Uliveto	3	2280 m ²	4,71 €	5,30 €
Prezzo base								
								11.900,00 €
Natura (Piena proprietà , usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								

Lotto n. 25								
Descrizione sintetica del lotto								
Trattasi di vecchio fabbricato rurale, oggi censito all'urbano come abitazione popolare in parte e come abitazione economica per un'altra parte, ubicato nel Comune di Luzzi alla contrada Covati costituito da più unità immobiliari urbane di fatto fuse, sviluppantesi su un livello, piano terra. E' presente una corte di pertinenza e piccolo fabbricato collabente, ad uso deposito. Ad un centinaio di metri è presente un piccolo fabbricato rurale, fatiscente								
Dati Catastali attuali								
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Luzzi	79	162	1	A/4		2,5 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	68,43 €
Comune di Luzzi	79	470	2	A/3		2 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	82,63 €
Comune di Luzzi	79	470	3	B.C.N.C. Corte comune ai sub 1 e 2				
Comune di Luzzi	79	470	1	unità collabenti F/2				
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agrario
Comune di Luzzi	79	12		Fabb Rurale		35 m ²		
Dati Catastali attuali								
Contrada Covati, Piani T								
Prezzo base								
								24.600,00 €
Natura (Piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc)								
Piena Proprietà								
Titolarità giuridica del pignoramento								
1/1								