

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura n° 5043/2014 (Divisione Immobiliare):

Attore Principale: XXXX

Convenuto Principale:XXXXX

***RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA***

***Il Consulente
Ing. Carlo De Rose***



INDICE

RELAZIONE

1. PREMESSA;
2. ANALISI DEGLI ATTI;
3. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI;
N°1 - DEL 29 DICEMBRE 2017;
N°2 - DEL 15 MARZO 2018;
N°3 - DEL 17 APRILE 2018;
4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI;
6. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI;
7. VALORE LOCATIVO DEI BENI IMMOBILI
8. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

VERBALI DI SOPRALLUOGO;

ALLEGATO N°1 DOCUMENTI CATASTALI DEGLI IMMOBILI;

ALLEGATO N°2 RILIEVO DEGLI IMMOBILI; PLANIMETRIE;

ALLEGATO N°3 DOCUMENTI ACQUISITI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE;

ALLEGATO N°4 DETERMINAZIONE VALORE DEI TERRENI AGRICOLI;

ALLEGATO N°5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

1. PREMESSA

Il Giudice Istruttore, dott. Maurizio PANCARO, ha nominato lo scrivente consulente tecnico di ufficio nella procedura n°5043/2014 R.G.E.I..

Il sottoscritto nell'udienza del giorno 20 novembre 2017 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti formulati con ordinanza del 17.10.2017 e più precisamente:

- 1) ***“Descriva gli immobili oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia”;***
- 2) ***“Specifichi se gli immobili siano comodamente divisibili. In particolare dica se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo. In ipotesi di pluralità di cespiti dica, altresì, se possano essere individuati più lotti, ognuno dei quali attribuibile ai dividendi secondo la rispettiva quota di diritto”;***
- 3) ***“Effettui la stima del valore all'attualità”;***
- 4) ***Determini il valore locativo di ciascuno dei 2 beni/lotti avendo cura di specificare il valore anche anno per anno”.***

Il sottoscritto compiute tutte le attività e le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico assunto rassegna la presente relazione di consulenza.

2. ANALISI DEGLI ATTI

Dall'analisi degli atti acquisiti lo scrivente, ha desunto i dati che identificano i beni immobili oggetto di consulenza e più precisamente:

Ordinanza del 22.09.2014 Giudice Manuela Morrone, integrata con ordinanza del 24.10.2014

- 1) Terreni distinti al N.C.T. del comune di San Giovanni in Fiore (CS)
- **FOGLIO N°71 PART.LLE 268, 270** per una quota di ½ del diritto di proprietà (N.B. la part.262 risulta esclusa con ordinanza del 24.10.2014);
- 2) Terreno distinto al N.C.T. del comune di San Giovanni in Fiore (CS)
- **FOGLIO N°81 PART.LLA 295** per una quota di ½ del diritto di proprietà;
- 3) Fabbricato in corso di costruzione distinto al N.C.E.U. del comune di San Giovanni in Fiore (CS)
- **FOGLIO N°82 PART.LLA 177** per una quota di ½ del diritto di proprietà;
- 4) Terreni distinti al N.C.T. del comune di San Giovanni in Fiore (CS)
- **FOGLIO N°8 PART.LLE 27, 193, 281, 240** per una quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- 5) Terreni distinti al N.C.T. del comune di San Giovanni in Fiore (CS)
- **FOGLIO N°10 PART.LLE 227, 230, 321, 226** per un 1/3 del diritto di proprietà;

- 6) Terreni distinti al N.C.T. del comune di San Giovanni in Fiore (CS)
 - **FOGLIO N°94 PART.LLE 277, 230, 231**, per una quota di 1/16 del diritto di proprietà.

IMMOBILI AL PUNTO 1)

N.C.T. Foglio n°71, particella n° 268

La particella di terreno individuata con il n°268 del foglio n°71 non è riportata nella certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015.

Come già accertato dallo scrivente in qualità di c.t.u. nella procedura esecutiva n°71/2000 (rif. "Relazione sulle prime attività peritali svolte), detta particella di terreno risulta soppressa. La soppressione ha generato la particella n°507 - ENTE URBANO - (Tipo mappale del 24/07/2007 n.387092 .1/2007 in atti dal 24/07/2007, protocollo n° CS0387092) e risulta **intestata a** DEMANIO REGIONE CALABRIA-RAMO ACQUEDOTTI CON SEDE IN CATANZARO (CZ). 00783280795, Proprietà 1/1 (Visure catastali Allegato n°1)

N.C.T. Foglio n°71, particella n° 270

La particella di terreno individuata con il n°270 del foglio n°71 risulta censita in catasto terreni del comune di S.Giovanni in Fiore con i dati che si riportano di seguito

N°	Foglio n°	Particella n°	DATI DI CLASSAMENTO						
			Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	71	270	Castagneto da Frutto	2	00	05	20	€ 0,40	€ 0,27

L'u.i. risulta attualmente così intestata:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX,		Proprieta` per 1/4
2	XXXX,		Proprieta` per 1/4
3	XXXXXX		Proprieta` per 1/4
4	XXXXXX		Proprieta` per 1/4

La certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015, attesta che detto appezzamento di terreno è oggi di proprietà dei soggetti di cui alla certificazione catastale "per i diritti in ragione di ¼ di proprietà ciascuno, loro pervenuti per donazioni da XXXX e XXXX, con atto a rogito Notaio Pia Bisogno del 14 gennaio 2014, rep.n°400/305, trascritto a Cosenza in data 5 febbraio 2014 ai nn.3648/49 R.G. e 2572/74 R.P.";

- "la provenienza a XXXXXX, per averne esercitato il possesso indisturbato, con animo di proprietari, per oltre un ventennio, dichiarato dagli stessi donanti ai sensi e per gli effetti dell'art.1158 e ss. cod.civ.";

- “anteriormente al ventennio la particella 270 unitamente alla particella 268 del Foglio 71 (attualmente soppressa) si apparteneva a XXXXX, coniugato con XXXX, per i diritti in ragione di ½ ciascuno nella comunione legale dei beni, per averli acquistate da XXXXXX il giorno 11.03.1919, con atto a rogito notaio Stanislao Amato in data 25 novembre 1980, Rep. n. 973/588, trascritto a Cosenza il 5 dicembre 1980 ai nn. 25265 R.G. e 204438 R.P.”;
- “in data 31 maggio 1993 è deceduto XXXX ed i suoi diritti pari ad ½ di proprietà, vantati sulla particella 270, si sono devoluti a favore del coniuge XXXX per 3/18 di proprietà che, unitamente ai suoi 9/18, ha complessivamente 6/9 di proprietà, e dei figli XXXX, per 1/9 di proprietà, XXXXX per 1/9 di proprietà e XXXXX per 1/9 di proprietà, giusta den. Registrata a Cosenza il 06.10.2005 al n° 1309 Vol.2005, ed ivi trascritta in data 11.11.2008 ai nn.46532 R.G. e 36349 R.P.”.

IMMOBILE AL PUNTO 2)

N.C.T. Foglio n°81, particella n° 295

La particella di terreno individuata con il n°295 del foglio n°81 risulta censita in catasto terreni del comune di S.Giovanni in Fiore con i dati che si riportano di seguito

N°	Foglio n°	Particella n°	DATI DI CLASSAMENTO						
			Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	81	295	S.I.A.	4	00	02	10	€ 0,76	€ 0,33

L'u.i. risulta attualmente così intestata:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.
2	XXXXXX	XXXXXX	Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

La certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015, attesta che detto appezzamento di terreno è oggi di proprietà dei soggetti di cui alla certificazione catastale “per i diritti in ragione di ½ ciascuno di proprietà nella comunione legale dei beni, loro pervenuti da XXXX, per 6/9 di proprietà e da XXXXX per restanti diritti pari ad 1/9 ciascuno di proprietà, con atto a rogito notaio Riccardo Scornajenghi del 27 marzo 2002 Rep. n°: 51947/18054, trascritto a Cosenza in data 03.04.2002 ai nn. 7324 R.G. e 5645 R.P.”;

- “la provenienza a XXXXX, per 3/18 di proprietà, ed a XXXXX, XXXX e XXXXX per restanti diritti pari ad 2/18 ciascuno di proprietà, in virtù di successione in morte di XXXXX, deceduto ██████████ giusta den. Registrata a Cosenza il 30.10.2005 al n° 1623 Vol.456, ed ivi trascritta in data 22.09.2008 ai nn.35371 R.G. e 327070 R.P.”;

- “provenienza ai coniugi XXXX e XXXXX, dei diritti pari a 9/18 (1/2) ciascuno di proprietà, nella comunione legale dei beni dai coniugi XXXX e XXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Leucio Gisonna del 19.02.1979, Rep.14883/4416, trascritto a Cosenza in data 10.03.1979 ai nn. 4476 R.G. e 165431 R.P.”.

IMMOBILE AL PUNTO 3)

N.C.T. Foglio n°82, particella n° 177

Come già accertato dallo scrivente in qualità di c.t.u. nella procedura esecutiva n°71/2000 (rif. “Relazione sulle prime attività peritali svolte), detta particella di terreno risulta censita in catasto come Ente Urbano e su di essa insiste un fabbricato, contraddistinto con il n°177 che si compone di 16 subalterni (u.i.) nessuno dei quali risulta intestato alla esecutata sig.ra XXXX.

La certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015, relativamente a detto immobile attesta quanto segue:

- Ente Urbano, cl.4, Ha 00.02.40 – R.D. euro 0.76 R.A. euro 0,33 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE; da cui deriva:

NCEU Foglio 82, particella 177 sub 17 (ex sub 15) – Via Monte Erice s.n.c., P.S1, - z.c.1 - cat.C3 - cl.3 - mq. 50 - rendita catastale euro 56,81;

- Antecedente il ventennio, la particella di terreno in oggetto si apparteneva ai coniugi XXXXX e XXXX, per acquisto fattone in ragione di ½ ciascuno nella comunione legale dei beni, dai signori XXXXX e XXXXX con atto a rogito notaio Stanislao Amato in data 10 marzo 1981, Rep. n.1197/704, trascritto a Cosenza in data 18.03.1981 ai nn. 5803 R.G. e 5117 R.P.;

- con atto a rogito notaio Leucio Gisonna in data 25.06.1981, Rep. n.24869/8222, trascritto a Cosenza in data 09.07.1981 ai nn. 13847 R.G. e 11846 R.P., i coniugi XXXXXXX e XXXXX hanno venduto ai coniugi XXXX e XXXX, l'intero piano seminterrato, completamente allo stato rustico, del fabbricato insistente sulla particella 177 del foglio 82;

- “in data 31 maggio 1993 è deceduto XXXXX ed i suoi diritti pari ad ½ di proprietà, vantati sulla particella 177 sub n°15 del Foglio 82, si sono devoluti a favore del coniuge XXXXX, per 3/18 di proprietà e dei figli XXXX, XXXX e XXXX per i restanti diritti pari a 2/18 ciascuno di proprietà, giusta den. Registrata a Cosenza il 27.01.2003 al n° 96 Vol.2003, ed ivi trascritta in data 22.09.2008 ai nn.35038 R.G. e 26853 R.P.”

- Con atto a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi in data 5 marzo 2003, Rep. n.55792/19336, trascritto a Cosenza il 12 marzo 2003 ai nn. 7181 R.G. e 5337 R.P., XXXXX per 6/9 di proprietà, XXXXX, XXXXX e XXXXX per i restanti diritti pari a 1/9

ciascuno di proprietà, hanno venduto ai coniugi XXXXX e XXXXX il magazzino identificato al foglio n° 82 particella 177 sub 15, del Comune di San Giovanni in Fiore.

Lo scrivente, durante l'espletamento dell'incarico assunto ha rilevato dalla documentazione in atti che con lo stesso atto a rogito notaio Scornajenghi del 5 marzo 2003, Rep. n.55792/19336, trascritto a Cosenza il 12 marzo 2003 ai nn. 7181 R.G. e 5337 R.P., XXXXX per 6/9 di proprietà, XXXX, XXXXX e XXXX per i restanti diritti pari a 1/9 ciascuno di proprietà, hanno venduto:

- ai coniugi XXXX e XXXXX il **magazzino identificato al foglio n° 82 particella 177 sub 16**, del Comune di San Giovanni in Fiore;

- ai coniugi XXXX e XXXXXX il **magazzino identificato al foglio n° 82 particella 177 sub 17**, del Comune di San Giovanni in Fiore.

IMMOBILE AL PUNTO 4)

N.C.T. Foglio n°8, particelle nn. 27, 193, 281, 240

I terreni risultano censiti in catasto terreni del comune di S.Giovanni in Fiore con i dati che si riportano di seguito (Visure catastali Allegato n°1):

N°	Foglio n°	Particella n°	DATI DI CLASSAMENTO						
			Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	8	27	Pascolo	1	00	10	30	€ 1,06	€ 0,53
2	8	193	Bosco Alto	1	00	30	10	€ 2,02	€ 0,93
3	8	281	Pascolo	1	00	32	20	€ 3,33	€ 1,66
4	8	240	Seminativo	2	00	26	30	€ 6,79	€ 2,72

detti terreni risultano così intesta.:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	XXXXXX		Proprietà per 2/4
1	XXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni
2	XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni

La certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015, attesta che i terreni in oggetto ad oggi si appartengono a:

- XXXXX (ditta individuale), in regime di separazione dei beni, per 9/18 di proprietà;
- XXX per 6/18 di proprietà;
- XXXX, XXXX e XXXX per 1/18 ciascuno di proprietà;

loro pervenuti per come segue:

- a XXX i diritti pari a 3/36 di proprietà, ed ai figli XXX, XXXX e XXXX i restanti diritti pari a 2/36 ciascuno di proprietà (complessivamente la quota di ¼ di proprietà vantata dal de cuius per successione di morte di XXXXX Aurelio, deceduto in data

giusta den. registrata a Cosenza il 27.01.2003 al n° 96 Vol.2003, ed ivi trascritta in data 22.09.2008 ai nn.35038 R.G. e 26853 R.P.

- "provenienza dei terreni in oggetto a XXXX (ditta individuale c.f. XXX) per i diritti in ragione di 2/4 di proprietà ed ai coniugi XXXX, e XXXXX e dei restanti diritti in ragione di 1/4 ciascuno di proprietà nella comunione legale dei beni, per acqui fattone da XXXX con atto a rogito notaio Fabio Posteraro in data 16.01.1990, Rep. n. 11282, trascritto a Cosenza in data 07.02.1990 ai nn.3635 R.G. e 219270 R.P.

IMMOBILE AL PUNTO 5)

N.C.T. Foglio n°10, particelle nn. 227, 230, 321, 226

I terreni al foglio 10 individuati dalle particelle 226 e 227 risultano censiti in catasto terreni del comune di S.Giovanni in Fiore (Visure catastali Allegato n°1) con i dati che si riportano di seguito

N°	Foglio n°	Particella n°	DATI DI CLASSAMENTO						
			Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	10	226	Seminativo Irriguo	2	00	13	50	€ 6,97	€ 2,44
2	10	227	Pascolo Cespugl.	2	00	11	40	€ 0,29	€ 0,12

e risultano così intestati:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	XXXXXX		Proprietà per 2/4
1	XXXXXXXXXXXX	XXXXXX	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni
2	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni

La certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015, attesta che i terreni in oggetto ad oggi si appartengono a:

- XXXXX (ditta individuale), in regime di separazione dei beni, per 9/18 di proprietà;
- XXXXX per 6/18 di proprietà;
- XXXXX, XXXX e XXXXXX per 1/18 ciascuno di proprietà;

loro pervenuti per come segue:

- a XXXXX i diritti pari a 3/36 di proprietà, ed ai figli XXXX, XXXXX e XXXXX i restanti diritti pari a 2/36 ciascuno di proprietà (complessivamente la quota di 1/4 di proprietà vantata dal de cuius per successione di morte di XXXX, deceduto [redacted] giusta den. registrata a Cosenza il 27.01.2003 al n° 96 Vol.2003, ed ivi trascritta in data 22.09.2008 ai nn.35038 R.G. e 26853 R.P.
- "provenienza dei terreni in oggetto a XXXXX (ditta individuale c.f. XXXX) per i diritti in ragione di 2/4 di proprietà ed ai coniugi XXXXX, e XXXXX dei restanti diritti in

ragione di $\frac{1}{4}$ cisacuno di proprietà nella comunione legale dei beni, per acqui fattone da XXXXX con atto a rogito notaio Fabio Posteraro in data 16.01.1990, Rep. n. 11282, trascritto a Cosenza in data 07.02.1990 ai nn.3635 R.G. e 219270 R.P.

La particella di terreno al **foglio 10** contraddistinta con il n° **230**, come già accertato dallo scrivente in qualità di c.t.u. nella procedura esecutiva n°71/2000 (rif. "Relazione sulle prime attività peritali svolte), risulta soppressa e la sua soppressione ha originato e/o variato (TIPO MAPPALE del 11/06/2004 n° 1852 .1/1986 in atti dal 11/06/2004, protocollo n°CS0169778) l'attuale particella n° 60 dello stesso foglio n°10 (vedasi visura storica allegato pag n°56a).

Vi è da dire che sia la particella originaria n°230 che l'attuale n°60 risultano intestate in catasto, sin dal 1985 (impianto meccanografico), al sig. XXXXX per i diritti di piena proprietà per 1000/1000.

La certificazione notarile della dott.ssa Anna Calvelli non certifica detta u.i. (p.IIa 230) ed al suo posto attesta l'attuale proprietà e la provenienza della particella di terreno contraddistinta con il n° 320 ("a volte indicata anche 230").

La particella n°321, come risulta dalla visura (allegato n°1) risulta soppressa dal 17.07.1999. (FRAZIONAMENTO del 19/07/1999 n. 2400 .1/1999 in atti dal 19/07/1999); la soppressione ha originato le particelle nn. **783 e 784**. Anche la particella n°783 risulta soppressa (allegato n°1) in seguito al Tipo mappale del 08/05/2009 n° 195320.1/2009 in atti dal 08/05/2009 (protocollo n° CS0195320) e la soppressione ha originato e/o variato gli immobili distinti in catasto allo stesso foglio n°10 con le particelle nn° 1145 e 1146.

Per detto immobile, la certificazione in atti a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, attesta quanto segue:

- Le particelle **784 (ex 321) - 1145 (ex 783, ex 321) - 1146 (ex 783, ex 321)** ad oggi risultano di proprietà dei coniugi XXXXX e XXXXXXX, per $\frac{1}{2}$ ciascuno nella legale comunione dei beni, per atto a rogito notaio Riccardo Scornajenghi del 3 dicembre 2003, Rep. n° 62401/20851, trascritto a Cosenza il 10.12.2003 ai nn. 62401 R.G. e 20851 R.P. con il quale XXXXXX, per 9/18 di proprietà, XXXXX per 6/18 di proprietà, XXXXXX, XXXX e XXXX per 1/18 ciascuno di proprietà, hanno venduto ai coniugi XXXXX le particelle di terreno 783 e 784 (ex 321) del foglio 10.

IMMOBILI AL PUNTO 6)

N.C.T. Foglio n°94, particelle nn. 230, 231, 277

La particella n°230 in seguito a FRAZIONAMENTO del 18/10/2001 n. 6553.1/2001 in atti dal 18/10/2001 (protocollo n.2001) risulta soppressa e conseguentemente risultano generate le attuali particelle n° 1533 e n°1534 di cui alla visura in allegato n°1.

Le altre particelle 2467 (ex 231) e 277 risultano ben individuate e contigue alla particella 1534; in particolare sulla n°2467, di circa 740 mq insiste un fabbricato.

La certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015, attesta che i terreni in oggetto, anteriormente al ventennio si appartenevano ai germani XXXXX, in comunione legale con XXXXX e **XXXXX**, in comunione legale dei beni con XXXXX, in ragione dei diritti pari a 1/4 ciascuno di proprietà, dagli stessi acquistati con i seguenti titoli:

- compravendita a rogito notaio Leucio Gisonna del 27.04.1970 Rep. n°947/354,, per i diritti in ragione di 1/6 di proprietà in comune ed indiviso;
- compravendita a rogito notaio Leucio Gisonna del 18.08.1983 Rep. n°38078/12332 ,....., per i diritti in ragione di 1/6 di proprietà in comune ed indiviso;
- compravendita a rogito notaio Leucio Gisonna del 14.04.1988 Rep. n°79467/21348 ,....., per i diritti in ragione di 1/6 di proprietà in comune ed indiviso.

Con atto a rogito notaio Leucio Gisonna del 27.12.1990 Rep. n°109710/1, i coniugi XXXX e XXXX hanno donato i loro diritti pari a 2/16 ciascuno di proprietà (complessivamente 1/4 di pp) vantati sulle particelle in oggetto ai figli

- XXX;
- XXX;
- XXX;
- XXX

in ragione di 1/16 ciascuno di proprietà.

Con atto a rogito notaio Leucio Gisonna del 27.12.1990 Rep. n°109710/2, i coniugi XXXXX e XXXX, hanno donato i loro diritti pari a 2/8 ciascuno di proprietà (complessivamente 1/4 di pp) vantati sulle particelle in oggetto ai figli

- XXXXX;
- XXXXX.

Nonostante le quote di appartenenza fossero state donate come sopra, detti immobili si trovano inseriti, tra l'altro nelle successioni in morte di:

- XXXXXX;
- XXXXXX;
- XXXXXX;
- XXXXX.

Il notaio precisa, altresì, che dagli accertamenti effettuati nei registri di pubblicità immobiliare di Cosenza, a far data dal 1979, i restanti diritti pari ad 1/4 ciascuno di proprietà dei germani XXX e XXXX non sono stati trovati.

3. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

- SOPRALLUOGO N°1 DEL 29.12.2017

Giusta convocazione del 21.12.2017, il ventinove dicembre duemiladiciasette il sottoscritto c.t.u., in San Giovanni in Fiore (CS), ha dato inizio alle attività peritali di sopralluogo.

Alle ore 10,30 è risultata presente l'avv. XXXX in rappresentanza dei signori: - XXXX e XXX; - XXX e XXXX.

Preliminarmente il sottoscritto ha esposto i quesiti formulati dal G.I. con ordinanza del 17.10.2017; successivamente si è proceduto ad esaminare la documentazione catastale, preventivamente acquisita, individuando gli immobili oggetto di causa e detenuti dai signori rappresentati e difesi dall'avv. Cottu.

Ci si è poi recati alla Via Monte Erice (Via Monte Lauro) dove è ubicato il "fabbricato" riportato in atti "Foglio n°82, p.IIIa n°177, ed alla località "ceretti" dove è situato il terreno distinto in catasto al foglio n°81, p.IIIa n°295.

Considerate le avverse condizioni meteorologiche, alle ore 13,15, si è deciso di aggiornare le operazioni di sopralluogo a data da definirsi.

- SOPRALLUOGO N°2 DEL 15.03.2018

Il 15.03.2018, come da convocazione del 08.03.2018 inviata alle parti a mezzo PEC, le operazioni peritali, sono proseguite in San Giovanni in Fiore. Alle ore 10, sono risultati presenti l'avv. XXXX ed il sig. XXXXX.

Si è visitato il locale Magazzino-Deposito alla Via Monte Erice facente parte del fabbricato distinto in catasto al foglio n°82 con la particella n°177, sub n°17, piano seminterrato. Si è verificata la planimetria catastale dell'u.i. e le finiture interne; si è accertato che al piano seminterrato del fabbricato, confinante con il sub. n°17 è posto un altro locale deposito, contraddistinto con il sub n°16 (che deriva dall'originario sub n°15). Detta u.i., da quanto riferito dagli intervenuti e per come risulta dall'atto prodotto nel fascicolo dell'avv. XXXX, si appartiene ai sigg. XXX E XXXXX.

Il sig. XXXX ha dichiarato che all'atto dell'acquisto dell'u.i. contraddistinta con il sub n°17 questa si presentava allo stato rustico e priva di finiture; tutti i lavori e le opere che hanno determinato lo stato attuale sono stati eseguiti a cure e spese dello stesso sig. XXXX; il locale il 2003 era dotato di fornitura idrica ed elettrica unica con l'appartamento sub n°7 al piano 2°.

Successivamente, alle ore 11,40, le operazioni di sopralluogo sono proseguite alla Via Paolo Cinanni di San Giovanni in Fiore (CS) presso il terreno distinto in catasto al foglio n°81 con il mappale n°295, oggi di proprietà dei sigg. XXXX. Alla presenza del Sig. XXXXX e dell'avv. XXXX si è proceduto ad individuare, sulla base delle carte catastali precedentemente acquisite, il terreno contraddistinto con la particella n°295 che confina a N.E. con il fabbricato distinto con la p.IIIa n°408.

Il terreno in oggetto, appare oggi occupato dalla strada di accesso al fabbricato.

- SOPRALLUOGO N°3 DEL 17.04.2018

Il 17.04.2018, come da comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC, le operazioni peritali, sono proseguite alla località "Valle Piccola" del comune di San Giovanni in Fiore presso i terreni oggetto di consulenza distinti in catasto al foglio n°10, con le particelle nn. 226, 227, 231 (attuali 1145, 1146, 784).

Alle ore 10,00 è risultato presente il sig. XXXXX figlio degli intestatari dei terreni derivanti dalla soppressa p.IIa n°321 sigg. XXXX e XXXX, giusto atto a rogito notaio Riccardo Scornajenghi del 3 dicembre 2003, Rep. n° 62401/20851.

Si è proceduto, sulla base della cartografia acquisita precedentemente dal sottoscritto, ad individuare in sito i terreni accertando quanto segue:

- la particella n°1145 è di fatto un fabbricato in muratura adibito a civile abitazione edificato dal sig. xxxx senza aver mai richiesto permesso a costruire alle amministrazioni competenti. L'immobile confina, per tutti i quattro lati, con il terreno contraddistinto con la p.IIa n°1146;
- il terreno individuato dalla p.IIa n°1146 si presenta ben mantenuto e risulta coltivata in parte a frutteto, in parte ad orto stagionale ed in parte a giardino e strada di accesso. Il terreno confina a Sud con la p.IIa 784, a Sud-Ovest con strada vicinale oltre la quale scorre il corso d'acqua "Garga", a Nord-Est con il tracciato della ferrovia della Calabria, a Nord-Ovest con le particelle di terreno nn. 847, 848 e 849.
- Il terreno contraddistinto con la p.IIa n° 784 presenta piano di campagna abbastanza pianeggiante e caratteristiche qualitative di "Seminativo"; risulta recintato e confinate con il tracciato ferroviario, stradina interpoderale di accesso, con p.IIa n°1146 e con il terreno contraddistinto con la p.IIa n°1176 (1232).

In sede di sopralluogo il sig. XXXX ha dichiarato che il terreno individuato dalla p.IIa n°784 è detenuto, sin dalla data dell'atto di acquisto, dal sig.XXXX abitante a San Giovanni in Fiore (CS) ed il sig.XXXX non ne ha mai usufruito.

- I terreni contraddistinti con le particelle catastali n° 226 e 227, posti oltre il tracciato ferroviario, non sono accessibili e sono di fatto dei reliquati che risultano in parte occupati dalla Strada Statale 107 Silana Crotonese.

Alle ore 13,00 le operazioni di sopralluogo sono proseguite alla Via Monte Erice del comune di San Giovanni in Fiore, presso l'immobile distinto in catasto urbano al foglio n°82, p.IIa n°177, sub n°16.

Alla presenza del dott. XXXX, erede del de cuius XXXX conproprietario dell'u.i. al 50% (giusto a rogito notaio Scornajenghi del 5 marzo 2003, Rep. n.55792/19336), si è proceduto ad individuare l'u.i. sulla base della planimetria catstale preventivamente acquisita dal sottoscritto e si è accertato che l'u.i. risulta in parte soppalcata e difforme a quella rappresentata sull'elaborato acquisito presso gli Uffici catastali dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Si è quindi proceduto al rilievo dell'immobile finalizzato alla redazione dello stato attuale.

Successivamente, alle ore 14,15 le operazioni di sopralluogo sono proseguite alla località "Vaccarizziello" di San Giovanni in Fiore alla Via Leonardo Da Vinci, dove, a sud del fabbricato che ospita l'istituto Comprensivo Fratelli Bandiera, sono visibili gli immobili oggetto di consulenza censiti in catasto al foglio n° 94 con le p.IIe nn. 1533, 1534, 277 e 2467.

Sulla base della cartografia acquisita in precedenza il sottoscritto ha proceduto, in sito, all'individuazione delle u.i. accertando che le p.lle 1533, 1534 e 227 individuano dei terreni incolti che presentano un piano di campagna fortemente pendente da Nord verso sud, mentre la p.lla 2467 (ex 231) individua un fabbricato di remota costruzione, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con la relativa corte. L'immobile risulta accessibile percorrendo la stradina con fondo in cemento che dalla Via L.Da Vinci, costeggia ad Est il corpo di fabbrica sede dell'istituto scolastico "Fratelli Bandiera". Acquisiti gli elementi necessari alla descrizione delle u.i., le attività di sopralluogo sono proseguite alla località "Saltante" (Palla-Palla) del Comune e più precisamente alla Via Torino dove è sito il terreno censito in catasto al foglio n°71 con la p.lla n° 270. Il terreno è accessibile dalla stessa via Torino attraverso un varco regolato da cancello in ferro. Effettuate una serie di ritrazioni fotografiche, lo scrivente si è poi recato, percorrendo la SS 107 in direzione Cosenza, alla località "Garga" dove risultano ubicati i terreni censiti in catasto al foglio n°8 con le p.lle nn. 27, 240, 193 e 281. Sulla base della cartografia acquisita preventivamente, lo scrivente ha proceduto ad individuare in sito i terreni rilevando e documentando con ritrazioni fotografiche le caratteristiche necessarie per la loro individuazione, descrizione e stima.

4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE AL PUNTO 1) "TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°71, P.LLE: NN. 268, 270"

4.1.1 P.lla n°268

La particella di terreno, oggi soppressa, risulta oggi censita come Ente Urbano e il fabbricato che vi insiste, particella n°507, (Tipo mappale del 24/07/2007 n.387092 .1/2007 in atti dal 24/07/2007, protocollo n° CS0387092) risulta **intestato a** DEMANIO REGIONE CALABRIA-RAMO ACQUEDOTTI CON SEDE IN CATANZARO (CZ). 00783280795, Proprietà 1/1.

4.1.2 P.lla n°270 (Sc = 520 mq.)

L'appezzamento di terreno, sito alla località "Saltante" (Palla-Palla) del comune di San Giovanni in Fiore, è ubicato all'interno dell'ambito urbano del paese e ricade in Zona C/7 del P.R.G. approvato con decreto n° 109 del 06.09.1999.

La Zona "*Parzialmente edificata, di recupero di insediamenti abusivi (legge 47/85) e di completamento*", individua aree urbane da recuperare parzialmente edificate, interessate da interventi di edificazione abusiva. Per gli interventi edilizi in queste aree è necessaria l'esistenza di piani attuativi approvati riguardanti, preferibilmente, l'intera superficie di ciascuna delle porzioni di "zona" individuate dal P.R.G.; in alternativa può essere previsto un ambito minimo di 10.000 mq. ed in questo caso il Comune dovrà necessariamente

redigere un preventivo piano attuativo di larga massima, in cui sia evidenziata per lo meno la viabilità principale.

La particella di terreno confina: ad Ovest con strada comunale (via Torino); a Nord con particella di terreno n°599; ad Est con le p.lle 599 e 560; a Sud con la particella 271.

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il terreno, con piano di campagna che degrada da Ovest (bordo strada) verso est, si presenta incolto e la qualità di coltura catastale (castagneto da frutto) non coincide con quella reale di fatto riscontrata.

IMMOBILE AL PUNTO 2) “**TERRENO DISTINTO AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°81, P.LLA: N° 295**”

4.2.1 P.lla n°294 (Sc = 210 mq.)

Il piccolo appezzamento di terreno è accessibile, percorrendo la strada comunale Via Paolo Ciananni da nord verso sud ed imboccando (dopo circa 1.200 m.) sulla sinistra la stradina che porta al fabbricato individuato in catasto al foglio n°81 con la part.lla n° 408. La particella confina: a Nord-Est con il fabbricato p.lla 408; a Sud_Est con la p.lla 378; a Sud-Ovest con la particella 379; a Nord-Ovest con la p.lla n°1159. Il terreno che risulta di fatto la corte, lato Sud-Ovest, del fabbricato, per buona parte occupata dalla stradina di accesso che si innesta sulla Via Paolo di Cinanni, è ubicato all'esterno dell'ambito urbano del paese e ricade in Zona F/6 del P.R.G. approvato con decreto n° 109 del 06.09.1999; La Zona “*individua aree da destinare e/o già destinate ad attrezzature pubbliche urbane*” del tipo *Vverde a parco, verde attrezzato, parcheggi, ecc.....*”.

IMMOBILE AL PUNTO 3) “**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°82, P.LLA N°177**”.

Come chiarito dall'Onorevole giudice, con ordinanza del 08.02.2018, il sottoscritto, ai fini dell'incarico assunto, ha considerato il solo piano seminterrato del fabbricato contraddistinto in catasto del comune censuario di San Giovanni in Fiore (CS) (cod. H919) al foglio n°82, p.lla n°177.

Il piano seminterrato di detto fabbricato, originariamente individuato con un unico subalterno (sub n°1), comprende allo stato attuale n°4 u.i. contraddistinte con i subalterni nn. 13, 14, 16 e 17.

L'u.i. sub n°13 risulta intestata, per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno ai signori: XXX e XXXX (Atto pubblico di compravendita del 10.02.1990 a rogito notaio Gissona registrato a Cosenza il 20.02.1990 al n. 975).

L'u.i. sub n°14 risulta intestata, per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno ai signori: XXX e XXXX (Atto pubblico di compravendita del 14.09.1989 a rogito notaio Gissona registrato a Cosenza).

L'u.i. sub n°16 risulta catastalmente intestata a: XXXX, per i diritti di proprietà pari a 4/6, XXXX, per i diritti di proprietà pari a 1/6, XXXX, per i diritti di proprietà pari a 1/6.

L'u.i. sub n°17 risulta intestata, per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno ai signori: XXXX e XXXX (Atto pubblico di compravendita del 05.03.2003 a rogito notaio Riccardo Scornajenghi rep. n°55792, Racc. n°19336, Trascritto a Cosenza il 12.03.2003 R.G. n°7181, R.P. n°5337.

4.3.1 LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO, SITO IN S.GIOVANNI IN FIORE (CS) ALLA VIA MONTE ERICE, FOGLIO N°82, P.LLA N°177, SUB N°16.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di 5 piani fuori terra con struttura portante in c.a., è composto da un unico ambiente che per buona parte risulta soppalcato.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la situazione catastale che segue:

N°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Piano n°	Categoria	Consistenza (vani/mq)	Rendita € (£)
1	82	177	16	S1	C/2, cl.3	40 mq.	45,45 €
Indirizzo: Via Monte Erice s.n.c., piano S1.							

L'unità immobiliare risulta così intestata:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXX	XXXXXX	Proprietà per 4/6
2	XXXX	XXXX	Proprietà per 1/6
2	XXXXX	XXXXXX	Proprietà per 1/6

Il Locale Magazzino-Deposito di di categoria C/2 e consistenza 40 mq, risulta accessibile dalla Via Monte Erice da n°4 accessi di cui tre regolati da saracinesca in acciaio ed uno da porta ad un'anta in ferro.

L'altezza del locale è di circa 4,10 m. e, per buona parte, risulta soppalcato. L'accesso al soppalco è posto dal piccolo vano scala, posto a confine con il sub n°17, e collegato all'u.i. in oggetto.

Consistenza analitica (Allegato n°2):

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Magazzino Deposito	45
Soppalco_Abusivo	Magazzino Deposito	0
CONSISTENZA TOTALE		45

Caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: L'u.i. non risulta pavimentata (vedi foto);

- RIVESTIMENTI: Tutte le pareti ed i soffitti risultano rifinite ad intonaco grezzo e non tinteggiate;
- INFISSI INTERNI: la porta di accesso al vano scala, e la porta di accesso dal vano scala al soppalco sono in ferro;
- INFISSI ESTERNI: n°3 serrande in acciaio e n°1 porta in ferro;
- IMPIANTO ELETTRICO: Si sono riscontrati n°2 punti luce realizzati con plafoniere per lampade fluoresceti lineari ma non è stato possibile verificarne la funzionalità per mancanza di alimentazione;

Nel complesso l'immobile si presenta rifinito allo stato rustico ed in condizione di scarsa manutenzione.

4.3.2 LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO, SITO IN S.GIOVANNI IN FIORE (CS) ALLA VIA MONTE ERICE, FOGLIO N°82, P.LLA N°177, SUB N°17.

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di 5 piani fuori terra con struttura portante in c.a., è composto da un unico ambiente ed un locale da bagno. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la situazione catastale che segue:

N°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Piano n°	Categoria	Consistenza (vani/mq)	Rendita € (£)
1	82	177	17	S1	C/2, cl.3	50 mq.	56,81 €
Indirizzo: Via Monte Erice s.n.c., piano S1.							

L'unità immobiliare risulta così intestata:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXX	XXXX	Proprietà per 1/12
2	XXXX	XXXX	Proprietà per 1/12

Il Locale Magazzino-Deposito di di categoria C/2 e consistenza 50 mq, risulta accessibile dalla Via Monte Erice con accesso regolato da saracinesca motorizzata in acciaio..

L'altezza del locale è di circa 4,10 m. e, nella zona centrale, in corrispondenza del corpo scala condomuniale, risulta soppalcato. L'immobile è dotato di locale WC.

Consistenza analitica (Allegato n°2):

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Magazzino Deposito	59
Soppalco(Abusivo)	Magazzino Deposito	0
CONSISTENZA TOTALE		59

Caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: L'u.i. risulta interamente pavimentata con piastrelle in monocottura (40x40); la pavimentazione si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (vedi foto).
 - RIVESTIMENTI: Tutte le pareti sono tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro, in parte rivestite con mattoncini tipo cotto; I rivestimenti si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
 - INFISSI INTERNI: in legno tamburato di media qualità;
 - INFISSI ESTERNI: In PVC e vetro, con serranda motorizzata esterna in acciaio;
 - IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: il locale wc è dotato di Water e lavabo con rubinetteria funzionante di buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione.
 - IMPIANTO ELETTRICO: del tipo convenzionale per civile abitazione, funzionante e ben mantenuto;
- Nel complesso l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

IMMOBILE AL PUNTO 4) "TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°82, P.LLE: NN. 27, 193, 281, 240"

I terreni, di natura agricola, ricadono fuori dal perimetro urbanistico del territorio comunale di San Giovanni in Fiore (CS) e più precisamente alla località denominata "GARGA". Sono raggiungibili percorrendo la SS 107 in direzione Cosenza, uscendo al primo svincolo con indicazioni per Colosimi (SS108 bis), Lago Arvo, Lorica, ed imboccando la strada comunale (vecchio tracciato della SS 107) parallela alla ss 107 in direzione Cosenza.

Da ricerche effettuate presso l'ANAS di Cosenza, lo scrivente ha accertato che le particelle di terreno nn. 27, 240, risultano state oggetto di occupazione permanente con ***Decreto della Prefettura di Cosenza del 30 aprile 1988 registrato a Cosenza il 12.05.1988 al n° 1.648 serie 3 mod. 2*** per la costruzione del tronco III "Camigliatello-Bivio Garga della Strada Statale n°107 Silana_Crotonese.

4.4.1 P.IIIa n°27 (Sc = 1.030 mq.)

Risulta di fatto occupata interamente dalla SS 107 Silana-Crotonese e dalla strada comunale che vi corre parallelamente. Il Decreto di Occupazione di cui sopra, interessa tale particella per una superficie di 872 mq.

4.4.2 P.IIIa n°240 (Sc = 2.630 mq.)

La particella di terreno, anch'essa in parte occupata dalla strada che corre parallelamente alla SS 107, ricade in zona C/3 "Espansione residenziale turistica" dello strumento vigente sul territorio comunale di San Giovanni in Fiore ma, considerata la Legge Urbanistica Regionale n°19 del 16 aprile e S.M.I.; aggiornata con L.R. n°40/2015, oggi la sua destinazione urbanistica è da considerarsi "Agricola" (rif.Allegato n°3).

Il Decreto di Occupazione di cui sopra, interessa tale particella per una superficie di 374 mq.

la particella di terreno residua, tenuto conto della usuale zona di rispetto stradale, risulta alberata con piante ad alto fusto (Pini) e presenta un piano di campagna con pendenza da Nord-Est verso Sud-Ovest. Confina: a Nord con la p.IIa n°282; ad Est con la particella n°193; a sud con strada comunale e p.IIa n°655 del foglio di mappa n°54; ad Ovest con la strada comunale (p.IIa n°27);

4.4.3 P.IIa n°193 (Sc = 3.010 mq.)

La particella di terreno, ricade in zona E/3 "Agricola ad alta produttività" dello strumento vigente sul territorio comunale di San Giovanni in Fiore (rif. Allegato n°3).

Il terreno risulta alberato con piante ad alto fusto (Pini) e su di esso insistono sostegni di linea elettrica per il trasporto di energia elettrica; presenta un piano di campagna con pendenza da Nord-Est verso Sud-Ovest. Confina: a Nord con la p.IIa n°31; ad Est con la particella n°281; a Sud con le p.IIe nn. 265 e 261 del foglio di mappa n°54; ad Ovest con la p.IIa n°240.

4.4.4 P.IIa n°281 (Sc = 3.220 mq.)

La particella di terreno, ricade in zona C/3 "Espansione residenziale turistica" dello strumento vigente sul territorio comunale di San Giovanni in Fiore ma, considerata la Legge Urbanistica Regionale n°19 del 16 aprile e S.M.I.; aggiornata con L.R. n°40/2015, oggi la sua destinazione urbanistica è da considerarsi "Agricola" (rif. Allegato n°3).

Il terreno risulta alberato con piante ad alto fusto (Pini); presenta un piano di campagna con pendenza da Nord-Est verso Sud-Ovest. Confina: a Nord con le p.IIe nn.279, 276, 28; ad Nord-Est con la particella n°297; a Sud-Est con le p.IIe nn. 269, 186 e 374 del foglio di mappa n°54; a Sud Ovest con la p.IIa n°193.

IMMOBILE AL PUNTO 5) "TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°10, P.LLE: NN. 226, 227, 784, 1145, 1146 (EX 321)"

I terreni, di natura agricola, ricadono fuori dal perimetro urbanistico del territorio comunale di San Giovanni in Fiore (CS) e più precisamente alla località "VALLE PICCOLA". Sono raggiungibili percorrendo la SS 107 in direzione Cosenza, uscendo al primo svincolo con indicazioni per Colosimi (SS108 bis), Lago Arvo, Loricca; imboccando la strada comunale (vecchio tracciato della SS 107) parallela alla ss 107 in direzione Cosenza e percorrendola (per circa 1.950 m.) fino al sottopasso che conduce al fabbricato della stazione ferroviaria "VALLEPICCOLA"; attraversando la linea ferroviaria in disuso e proseguendo (per circa 600 m.) sulla strada interpodereale sulla costeggia il corso d'acqua "Garga" a Dx ed appezzamenti di terreno a Sx.

4.5.1 P.IIa n° 226 (Sc = 1.350 mq.); P.IIa n°227 (Sc = 1.140 mq.)

Dette particelle costituiscono un unico appezzamento che di fatto risulta un reliquato di terreno, non accessibile, posto tra il rilevato ferroviario e la strada statale SS107 "Silana Crotonese" che ne occupa altresì una parte.

Da ricerche effettuate presso l'ANAS di Cosenza, lo scrivente ha accertato che le particelle di terreno nn. 226, 227, risultano oggetto di occupazione permanente con **Decreto della Prefettura di Cosenza del 30 aprile 1988 registrato a Cosenza il 12.05.1988 al n° 1.648 serie 3 mod. 2** per la costruzione del tronco III "Camigliatello-Bivio Garga della Strada Statale n°107 Silana-Crotonese.

4.5.2 P.IIa n° 784 (Sc = 2.110 mq.)

Il terreno presenta piano di campagna abbastanza pianeggiante e caratteristiche qualitative di "Seminativo"; risulta recintato e confinate con il tracciato ferroviario, stradina interpoderale di accesso, con p.IIa n°1146 e con il terreno contraddistinto con la p.IIa n°1176 (1232).

4.5.3 P.IIa n° 1145 (Sc = 88 mq.)

è di fatto un fabbricato in muratura, con relativa piccola corte (veranda), adibito a civile abitazione edificato dal sig. XXXX senza aver mai richiesto permesso a costruire alle amministrazioni competenti. L'immobile confina, per tutti i quattro lati, con il terreno contraddistinto con la p.IIa n°1146;

4.5.4 P.IIa n° 1146 (Sc = 2.052 mq.)

il terreno individuato dalla p.IIa n°1146 si presenta ben mantenuto e risulta coltivato in parte a frutteto, in parte ad orto stagionale ed in parte a giardino e strada di accesso. L'u.i. confina a Sud con la p.IIa 784, a Sud-Ovest con strada vicinale oltre la quale scorre il corso d'acqua "Garga" a Nord-Est con il tracciato della ferrovia della Calabria, a Nord-Ovest con le particelle di terreno nn. 847, 848 e 849.

IMMOBILE AL PUNTO 6) "TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°94, P.LLE: NN. 227, 1533 E 1534 (EX 230), 2467 (EX 231)"

Tutte le u.i. in oggetto ricadono fuori dal perimetro urbano del comune di San Giovanni in Fiore, in Zona E/1 del P.R.G. approvato con decreto regionale n° 109 del 06/09/1999 (rif.Allegato n°3).

4.6.1 P.IIa n° 1533 (Sc = 1.641 mq.)

L'appezzamento di terreno di forma irregolare, risulta incolto e confina: a Nord con la p.IIa 1247 (ex 230 B); ad Est con stradina vicinale oltre la quale è posta la p.IIa n°1165; ad Ovest con la p.IIa n°1565; a Sud con terreni della stessa proprietà individuati dalla p.IIa n°1534 di cui si dirà di seguito.

4.6.2 P.IIa n° 1534 (Sc = 33.830 mq.)

Il terreno di ampia estensione, incolto e con piano di campagna che presenta una notevole pendenza da Nord verso Sud, confina: a Nord con il terreno di cui al punto 4.6.1.(p.IIa 1533); ad Est con stradina vicinale, fabbricato individuato dalla p.IIa n° 2467; a Sud con terreni individuati catastalmente con le p.IIe nn. 277, 1566, 1567, 1182, 1183; ad Ovest con la p.IIa di terreno contraddistinta con il mappale n°1565.

4.6.3 P.IIa n° 227 (Sc = 1.160 mq.)

Il terreno risulta incolto e non agevolmente raggiungibile; confina: a Nord, Est ed Ovest con il terreno individuato con il mappale 1534; a Sud con le p.IIe nn. 1567, 1182 e 1183.

4.6.4 P.IIa n° 2467 (Ex Fabbricato rurale)

L'immobile in oggetto è un fabbricato di remota costruzione censito in catasto fabbricati che si compone di n°3 subalterni di cui due censiti come unità collabenti (F2) ed il terzo, la corte, come bene comune non censibile.

L'u.i. confina: a Nord, ad Ovest ed a Sud con il terreno contraddistinto con la p.IIa n°1534; ad Est con il tracciato catastale di una vecchia stradina interpoderale (mulattiera) oltre la quale si distingue la p.IIa di terreno n°1184.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI

Per valore di ogni singolo immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Per determinare il più probabile valore delle u.i. "fabbricati", si procederà secondo il criterio di stima in base ai prezzi di mercato della zona. Con questo criterio, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Per gli immobili "Terreni" si procederà a determinarne il più probabile valore di mercato generando la funzione di stima del prezzo dell'immobile attraverso i cosiddetti rapporti estimativi¹.

Nella pratica degli affari immobiliari, i rapporti estimativi sono rapporti ricorrenti tra le grandezze economico-estimative del mercato. Si tratta di informazioni spontanee del mercato immobiliare legate ai suoi meccanismi di funzionamento e alla sua evoluzione. La determinazione del valore di mercato dei terreni de quo è svolta, dunque, attraverso l'uso dei rapporti estimativi e della funzione di stima. Tale funzione deriva dalla

¹ M. Simonotti (2001), *I rapporti estimativi e le funzioni di stima*, Genio Rurale – Estimo e Territorio, n° 9 Settembre 2001.

combinazione delle informazioni di mercato, sotto forma di rapporti estimativi, e di almeno un dato immobiliare.

La funzione di stima immobiliare pone una relazione causa-effetto tra le caratteristiche immobiliari x_i (con $i=1,2,\dots,n$) e il prezzo di mercato P .

Nella forma lineare, la funzione di stima può essere specificata nel modo seguente:

$$P = p_1 \cdot x_1 + p_2 \cdot x_2 + \dots + p_n \cdot x_n.$$

dove il termine generico p_i con $i=1,\dots,n$ è il prezzo marginale della caratteristica i -esima ed n il numero di caratteristiche considerate.

La funzione di stima si riferisce, in effetti, alla modalità di calcolo del prezzo di mercato, nella quale sono noti il prezzo totale o unitario e le caratteristiche immobiliari. L'analisi dei prezzi marginali riguarda le operazioni di stima dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari:

- 1) descrizione delle caratteristiche immobiliari dei terreni da valutare;
- 2) descrizione del dato immobiliare preso in considerazione;
- 3) stima del più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*.

Nel caso in oggetto trattandosi di terreni con vocazione agricola, al fine di costruire la funzione di stima, è stato rilevato il dato immobiliare di cui è noto il prezzo unitario e le caratteristiche immobiliari che di seguito sono elencate:

- **prezzo unitario $x_1 = PRU$** , rappresenta il prezzo unitario di vendita e il probabile valore di stima, la caratteristica è misurata in €/mq,
- **fertilità dei terreni e potenzialità irrigua $x_2 = FPI$** , la caratteristica tiene conto della fertilità e della potenzialità irrigua dei terreni, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio;
- **superficie aziendale $x_3 = SA$** , che tiene conto della consistenza superficiale del terreno, ed è misurata con scala a punteggio;
- **condizioni di accesso $x_4 = CDA$** , la caratteristica tiene conto delle condizioni di accesso dei suoli dalla strada, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio;
- **distanza dal centro abitato $x_5 = DDC$** , la caratteristica tiene conto della distanza dei suoli dal centro abitato, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio;
- **giacitura, esposizione e clima $x_6 = GEC$** , la caratteristica tiene conto della giacitura, dell'esposizione e del clima, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio.

Ai fini della stima, ogni caratteristica è stata identificata, misurata e stimata.

I prezzi medi unitari dei terreni sono stati rilevati facendo riferimento al "LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI COSENZA" Edizioni Exseo, nonché attraverso opportune indagini di mercato presso gli operatori specializzati quali agenzie immobiliari, notai, ecc..

Tali indagini hanno condotto al stabilire i prezzi medi unitari (PRU), indicato per ogni singolo appezzamento in relazione alla coltura catastale accertata; la caratteristica

prezzo unitario (PRU) sarà misurata con una scala cardinale, le altre caratteristiche saranno misurate con una scala di misura a punteggio, attraverso un opportuno confronto con il dato rilevato per la comparazione.

Più precisamente, se il terreno oggetto di stima mostra, per la generica caratteristica presa in considerazione, una condizione migliore è applicato un punteggio pari a 1, se la generica caratteristica presa in considerazione presenta una condizione peggiore è applicato un punteggio pari a -1, infine se la generica caratteristica presa in considerazione mostra una condizione paritaria è applicato un punteggio pari a 0.

I prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari saranno determinate secondo i criteri che seguono:

- **Prezzo unitario rilevato PRU**

riferimento al "LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI COSENZA" Edizioni Exseo;

- **Prezzo marginale fertilità dei terreni e potenzialità irrigua FPI**

I terreni dotati di buona fertilità rappresentano il termine di paragone per quelli la cui fertilità può essere classificata discreta e ottima. In tale ottica i terreni dotati di una discreta fertilità sono penalizzati per una percentuale fino al 30%, mentre i terreni dotati di una ottima fertilità sono apprezzati per una percentuale fino al 30%.

- **Prezzo marginale superficie aziendale SA**

I testi in materia di valutazione di terreni agricoli pongono come termine di paragone i terreni con superficie compresa tra i 5 e i 10 ettari, indicando un incremento del 20% per immobili con consistenze inferiori ai 2 ettari.

- **Prezzo marginale condizione di accesso CDA**

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di buona accessibilità rappresentano il termine di paragone per quelli la cui accessibilità può essere classificata discreta e ottima. In tale ottica i terreni dotati di una discreta accessibilità sono penalizzati per una percentuale pari al 15%, mentre i terreni dotati di una ottima accessibilità sono apprezzati per una percentuale pari 20%.

- **Prezzo marginale distanza dal centro DDC**

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di media distanza dal centro abitato rappresentano il termine di paragone per quelli la cui distanza può essere classificata prossima, vicina e lontana. In tale ottica i terreni dotati di una distanza dal centro abitato giudicata lontana dal centro sono penalizzati per una percentuale pari al 15% rispetto alla condizione giudicata media, i terreni dotati di una distanza giudicata vicina dal centro abitato sono apprezzati per una percentuale pari al 15%, infine i terreni dotati di una distanza giudicata prossima dal centro abitato sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

- **Prezzo marginale giacitura, esposizione e clima GEC**

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di una condizione giudicata media per giacitura, esposizione e clima rappresentano il termine di paragone per quelli la cui caratteristica può essere classificata scadente e buona. In tale ottica i terreni dotati di una giacitura, esposizione e clima giudicata scadente sono penalizzati per una percentuale pari al 30% rispetto alla condizione giudicata media, i terreni dotati di una giacitura, esposizione e clima giudicata buona sono apprezzati per una percentuale pari al 30%. La funzione di stima, sottostante il dato rilevato e costruita in base alle informazioni e ai rapporti estimativi, è la seguente (in €/mq):

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{FPI} * FPI) \pm (p_{SA} * SA) \pm (p_{CDA} * CDA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

5.1. IMMOBILE AL PUNTO 1) "TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°71, P.LLE: NN. 268, 270"

5.1.2 TERRENO P.LLA N°270 (SC = 520 MQ.)

Il piccolo appezzamento di terreno alla località "Saltante" (Palla Palla) ricade, come già detto, in Zona C/7 "Parzialmente edificata, di recupero di insediamenti abusivi (legge 47/85) e di completamento" del P.R.G. approvato con decreto n° 109 del 06.09.1999 ma, come certificato dall'Ufficio tecnico comunale, dovendosi in questo caso applicare le misure di salvaguardia previste dall'art. n°60 della LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria), aggiornata con L.R. n°40/2015, lo stesso terreno è da considerarsi allo stato attuale non edificabile e quindi "Agricolo".

Considerate le caratteristiche di cui si è già detto al paragrafo n°4; tenuto conto che l'u.i. ricade all'interno dell'ambito urbano, per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, non si può non considerare la possibilità futura di poterlo utilizzare come area diversa dall'agricola (verde pubblico, servizi ecc.), per cui, nell'applicare il criterio di stima illustrato per i terreni agricoli, si ritiene opportuno considerare un valore di mercato medio di riferimento di 5,00 €/mq stimato sulla base di dati acquisiti, in sede di consulenza, da operatori del settore immobiliare della zona, agenzie immobiliari e notai.

Per cui, applicando il criterio di stima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{SA} * SA) \pm (p_{CDA} * CDA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

$$PRU_{Subject} = 5,00 + 1,00 + 0,75 + 1,50 - 0,75 = 7,50 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

Si perviene quindi ad un valore unitario di 7,50 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria del terreno in esame (520 mq.) ad un valore complessivo di

$$Vt = 520 \text{ mq.} \times 7,50 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{3.900,00 \text{ €}}$$

5.2. IMMOBILE AL PUNTO 2) “TERRENO DISTINTO AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°81, P.LLA: N° 295”

5.2.1 TERRENO P.LLA N°294 (Sc = 210 mq.)

Il piccolo appezzamento di terreno ricade, come già detto, in Zona F/6 del P.R.G. approvato con decreto n° 109 del 06.09.1999; La Zona “*individua aree da destinare e/o già destinate ad attrezzature pubbliche urbane*” del tipo *Vverde a parco, verde attrezzato, parcheggi, ecc.....*”.

Anche in questo caso, dovendosi applicare le Misure di salvaguardia previste dall'art. n°60 della LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria), aggiornata con L.R. n°40/2015, il terreno è da considerarsi allo stato attuale non edificabile e quindi di natura “Agricola”.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, però, non può non tenersi conto che l'area costituisce di fatto la corte di un fabbricato (p.lla n°408) utilizzata per buona parte a parcheggio, per cui, nell'applicare il criterio di stima illustrato per i terreni agricoli, si ritiene opportuno considerare un valore di mercato medio di riferimento di 6,00 €/mq stimato sulla base di dati acquisiti, in sede di consulenza, da operatori del settore immobiliare della zona, agenzie immobiliari e notai.

Applicando il criterio distima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{SA} * SA) \pm (p_{CDA} * CDA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

$$PRU_{Subject} = 6,00 + 1,20 + 0,90 + 1,80 + 1,20 = \mathbf{11,10} \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

Si perviene quindi ad un valore unitario di 11,10 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria del terreno in esame (210 mq.) ad un valore complessivo di

$$Vt = 210 \text{ mq.} \times 11,10 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{2.330,00 \text{ €}}$$

5.3. IMMOBILE AL PUNTO 3) “FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°82, P.LLA N°177”.

Di detto immobile si procederà alla stima dei subalterni, posti al piano S1 di categoria C/2 già individuate descritti ai punti 3.1 e 3.2 del paragrafo 4.

Al fine di determinare il più probabile valore, si procederà secondo il criterio di stima in base ai prezzi di mercato della zona. Questo criterio, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona. Dall'analisi dei dati relativi al mercato immobiliare della zona si desume che le quotazioni di stima per immobili con destinazione Magazzini-Depositi-Box Garage (categoria catastale C2) i prezzi variano tra: 350 e 480 €/mq. secondo le quotazioni di zona del Borsino Immobiliare a Maggio 2018; 230 e 495 €/mq secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Secondo semestre 2017).

5.3.1) LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO, SITO IN S.GIOVANNI IN FIORE (CS) ALLA VIA MONTE ERICE, FOGLIO N°82, P.LLA N°177, SUB N°16

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente stima, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, lo stato di finitura di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza, fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di **350,00 euro/mq.**

Pertanto, atteso che la superficie della zona a soppalco è da considerare abusiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile di superficie commerciale pari a 45 mq. , risulta: **$Vm = 350,00 \text{ €/mq.} \times 45,00 \text{ mq} = 15.750,00 \text{ €.,}$**

$$\mathbf{Vm = 15.750,00 \text{ €.}}$$

5.3.2) LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO, SITO IN S.GIOVANNI IN FIORE (CS) ALLA VIA MONTE ERICE, FOGLIO N°82, P.LLA N°177, SUB N°17

Per quanto riguarda l'u.i. in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, la situazione condominiale, l'ottimo stato di finitura, di conservazione e manutenzione accertato in sede di sopralluogo e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza, fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di **500 euro/mq.**

Pertanto, atteso che la superficie della zona a soppalco è da considerare abusiva, il più probabile valore di mercato dell'immobile di superficie commerciale pari a 59mq. , risulta: **$Vm = 500,00 \text{ €/mq.} \times 59,00 \text{ mq} = 29.500,00 \text{ €.,}$**

$$\mathbf{Vm = 29.500,00 \text{ €.}}$$

5.4. IMMOBILE AL PUNTO 4) "TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°8, P.LLE: NN. 27, 193, 281, 240"

5.4.1 TERRENO P.LLA N°27 (SC = 1030 mq.)

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha accertato che il terreno risulta di fatto occupato interamente dalla SS 107 Silana-Crotonese e dalla strada comunale che

vi corre parallelamente, anche se il **Decreto di Occupazione della Prefettura di Cosenza del 30 aprile 1988 registrato a Cosenza il 12.05.1988 al n° 1.648 serie 3 mod. 2** per la costruzione del tronco III "Camigliatello-Bivio Garga della Strada Statale n°107 Silana_Crotonese, interessa la particella per soli 872 mq.

Considerato ciò, lo scrivente ritiene di non procedere alla stima della presunta porzione residua che sulla carta dovrebbe essere di 152 mq. ma che di fatto è praticamente nulla (0,00 mq.).

5.4.2 TERRENO P.LLA N°240 (SC = 2.630 mq.)

In sede di attività peritale il sottoscritto ha accertato che: - il terreno risulta, di fatto, in parte occupato dalla strada che corre parallelamente alla SS 107; - il terreno è stato oggetto di **Decreto di Occupazione della Prefettura di Cosenza del 30 aprile 1988 registrato a Cosenza il 12.05.1988 al n° 1.648 serie 3 mod. 2** per la costruzione del tronco III "Camigliatello-Bivio Garga della Strada Statale n°107 Silana_Crotonese, per una porzione di superficie pari a 374 mq.

Considerato ciò, lo scrivente ritiene di procedere alla stima della presunta porzione residua che, sulla carta, dovrebbe avere una superficie pari a 2.256 mq. (2.630 mq - 374 mq.) ma che di fatto potrebbe essere di misura inferiore.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i., considerate le caratteristiche già illustrate al paragrafo 4.4.2, si adotta il criterio di stima, illustrato in precedenza, relativo ai terreni con vocazione agricola.

Tenuto conto che: i prezzi dei terreni agricoli di qualità "Seminativo" rilevati nella provincia di Cosenza variano tra 6.000 e 21.000 €/Ha; che nella zona di San Giovanni in Fiore (CS) i terreni di qualità "seminativo" hanno un valore di 0,70 ÷ 1,40 €/mq. e che i terreni di qualità "bosco alto" hanno valore unitario che varia da 0,60 a 1,1 €/mq., il valore unitario del terreno di riferimento è stabilito pari a 1,10 €/mq.

Applicando il criterio distima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = \text{PRU} \pm (\text{p}_{\text{SA}} * \text{SA})$$

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = 1,10 + 0,22 = 1,32 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 1,32 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria pari a 2.256 mq. ad un valore complessivo di

$$\text{Vt} = 2.256 \text{ mq.} \times 1,32 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \text{ 2.978,00 €}$$

5.4.3 TERRENO P.LLA N°193 (SC = 3.010 mq.)

Considerata l'accertata e certificata vocazione agricola del terreno in oggetto, anche per questo terreno si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i., secondo il criterio di stima relativo ai terreni con vocazione

agricola, considerando altresì che la qualità catastale del terreno coincide con quella effettivamente accertata in sede di sopralluogo.

Tenuto conto che nella zona di San Giovanni in Fiore (CS) i terreni di qualità "bosco alto" hanno valore unitario che varia da 0,60 a 1,1 €/mq., il valore unitario del terreno di riferimento è stabilito pari a 1,10 €/mq.

Applicando il criterio distima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{SA} * SA)$$

$$PRU_{Subject} = 1,10 + 0,22 = 1,32 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 1,32 €/mq e, considerata la consistenza superficaria pari a 3.010 mq. ad un valore complessivo di

$$Vt = 3.010 \text{ mq.} \times 1,32 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \text{ 3.973,00 €}$$

5.4.4 TERRENO P.LLA N°281 (Sc = 3.220 mq.)

Considerata la vocazione agricola del terreno in oggetto, anche per questo si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i., secondo il criterio di cui si è già detto in precedenza, considerando la qualità catastale del terreno accertata in sede di sopralluogo.

Tenuto conto che nella zona di San Giovanni in Fiore (CS) i terreni di qualità "bosco alto" hanno valore unitario che varia da 0,60 a 1,1 €/mq., il valore unitario del terreno di riferimento è stabilito pari a 1,10 €/mq.

Applicando il criterio distima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{SA} * SA)$$

$$PRU_{Subject} = 1,10 + 0,22 = 1,32 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 1,32 €/mq e, considerata la consistenza superficaria pari a 3.010 mq. ad un valore complessivo di

$$Vt = 3.220 \text{ mq.} \times 1,32 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \text{ 4.250,00 €}$$

5.5. IMMOBILE AL PUNTO 5) "“TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°10, P.LLE: NN. 226, 227, 784, 1145, 1146 (EX 321)”

5.5.1 P.lla n° 226 (Sc = 1.350 mq.); P.lla n°227 (Sc = 1.140 mq.)

In sede di attività peritale il sottoscritto ha accertato che: - il terreno risulta, di fatto, in parte occupato dalla strada statale SS107 "Silana Crotonese"; - il terreno è stato oggetto di **Decreto di Occupazione permanente della Prefettura di Cosenza del 30 aprile 1988 registrato a Cosenza il 12.05.1988 al n° 1.648 serie**

3 mod. 2 per la costruzione del tronco III "Camigliatello-Bivio Garga della Strada Statale n°107 Silana_Crotonese; - il terreno individuato dalla particella 227 è stato espropriato per l'intera superficie di 1.140 mq., mentre il terreno contraddistinto con la particella 226 risulta interessato dall'esproprio per una superficie pari a 386 mq.

Di fatto quindi la superficie complessiva residua è pari a:

$$S_{residua} = (1.350+1140) - (386+1140) = 964 \text{ mq.}$$

Considerato che la superficie residua dei terreni risulta non accessibile perché interclusa tra il rilevato ferroviario e la SS 107, il sottoscritto ritiene che all'attualità, il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno è da ritenersi pari a 0,00 €

$$Vt = 0,00 \text{ €}$$

5.5.2 P.IIa n° 784 (Sc = 2.110 mq.)

Il terreno di effettiva qualità colturale "seminativo irriguo", esteso per 2.110 mq., ricade in zona E/1 – Agricola Vincolata.

Adottando il criterio di stima di cui si è già detto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{PFI} * PFI) \pm SA(p_{SA} * SA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

$$PRU_{Subject} = 1,45 + 0,44 + 0,29 - 0,22 + 0,44 = 2,40 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 2,40 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria pari a 2.110 mq. ad un valore complessivo di

$$Vt = 2.110 \text{ mq.} \times 2,40 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) 5.064,00 \text{ €}$$

5.5.(3-4) P.IIa n° 1145 (Sc = 88 mq.); P.IIa n° 1146 (Sc = 2.052 mq.)

Considerato che la piccola casetta in muratura, censita in catasto urbano con la p.IIa 1145, è di fatto un corpo di fabbrica abusivo che ricade in zona agricola vincolata (E/1), ai fini della stima non può essere presa in considerazione, per cui l'area di sedime (88 mq.) sarà considerata come terreno agricolo di qualità seminativo irriguo, così come il terreno circostante individuato dalla p.IIa n°1146, per cui la superficie complessiva del terreno resta determinata pari a Sc=2.140mq.. Adottando il criterio di stima di cui si è già detto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{PFI} * PFI) \pm SA(p_{SA} * SA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

$$PRU_{Subject} = 1,45 + 0,44 + 0,29 - 0,22 + 0,44 = 2,40 \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 2,40 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria pari a 2.110 mq. ad un valore complessivo di

$$Vt = 2.140 \text{ mq.} \times 2,40 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \text{ 5.136,00 €}$$

5.6. IMMOBILE AL PUNTO 6) “TERRENI DISTINTI AL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), AL FOGLIO N°94, P.LLE: NN. 227, 1533 E 1534 (EX 230), 2467 (EX 231)”

Considerate le caratteristiche delle singole u.i., per la determinazione del più probabile valore di mercato, i terreni saranno considerati come immobili di natura agricola, mentre per quanto riguarda l'immobile contraddistinto con la p.lla n° 2467, censito in catasto urbano come fabbricato “F2” collabente” si precisa quanto segue.

I fabbricati collabenti sono quegli immobili che, in ragione delle loro caratteristiche, o per meglio dire del loro stato di dissesto, non sono produttivi di reddito.

I fabbricati collabenti sono quegli immobili che l'articolo 6, comma 1, lettera c), D.M. 28/1998, definisce come **costruzioni non abitabili** o **agibili** e comunque di fatto **non utilizzabili**, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'iscrizione nella categoria catastale F/2 tra i fabbricati collabenti ha delle **ripercussioni** da un punto di vista **fiscale**, infatti, in tal caso, ai fini **Imu**, l'immobile non è più considerato tale ma viene equiparato a un'area **edificabile**.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che l'u.i. individuata in catasto urbano al foglio n° 94 con la p.lla n°2467 al fine della determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere considerata come area edificabile.

5.6.1 P.lla n° 1533 (Sc = 1.641 mq.)

Considerata l'accertata e certificata vocazione agricola del terreno in oggetto, anche in questo caso si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i., secondo il criterio di stima relativo ai terreni con vocazione agricola, considerando altresì che la qualità catastale del terreno non coincide con quella effettivamente accertata in sede di sopralluogo.

Tenuto conto che nella zona di San Giovanni in Fiore (CS) i terreni di qualità “seminativo irriguo” hanno valore unitario che varia da 0,90 a 2,00 €/mq., il valore unitario del terreno di riferimento, incolto, è assunto pari a 0,60 €/mq.

Applicando il criterio distima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$PRU_{Subject} = PRU \pm (p_{PFI} * PFI) \pm SA(p_{SA} * SA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = 0,60 - 0,18 + 0,12 + 0,09 - 0,18 = \mathbf{0,45} \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 0,45 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria pari a 1.641 mq. ad un valore complessivo di

$$\mathbf{Vt} = 1.641 \text{ mq.} \times 0,45 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{738,00 \text{ €}}$$

5.6.2 P.IIa n° 1534 (Sc = 33.830 mq.)

Per il terreno in oggetto si ritengono valide le considerazioni già fatte per la p.IIa 1533 per cui, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. Allegato n°4) come segue:

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = \text{PRU} \pm (\text{p}_{\text{PFI}} * \text{PFI}) \pm (\text{p}_{\text{DDC}} * \text{DDC}) \pm (\text{p}_{\text{GEC}} * \text{GEC})$$

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = 0,60 - 0,18 + 0,09 - 0,18 = \mathbf{0,33} \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 0,33 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria pari a 33.830 mq. ad un valore complessivo di

$$\mathbf{Vt} = 33.830 \text{ mq.} \times 0,33 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{11.164,00 \text{ €}}$$

5.6.3 P.IIa n° 227 (Sc = 1.160 mq.)

Considerata l'accertata e certificata vocazione agricola del terreno in oggetto, anche in questo caso si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'u.i., secondo il criterio di stima relativo ai terreni con vocazione agricola, considerando altresì che la qualità catastale del terreno non coincide con quella effettivamente accertata in sede di sopralluogo.

Tenuto conto che nella zona di San Giovanni in Fiore (CS) i terreni di qualità "pascolo" hanno valore unitario che varia da 0,3 a 0,6 €/mq., il valore unitario del terreno di riferimento, incolto, è assunto pari a 0,60 €/mq.

Applicando il criterio distima esposto, il più probabile valore di mercato unitario dell'appezzamento di terreno resta determinato (rif. allegato n°4) come segue:

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = \text{PRU} \pm (\text{p}_{\text{PFI}} * \text{PFI}) \pm \text{SA}(\text{p}_{\text{SA}} * \text{SA}) \pm (\text{p}_{\text{DDC}} * \text{DDC}) \pm (\text{p}_{\text{GEC}} * \text{GEC})$$

$$\text{PRU}_{\text{Subject}} = 0,60 - 0,18 + 0,12 + 0,09 - 0,18 = \mathbf{0,45} \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

si perviene quindi ad un valore unitario di 0,45 €/mq e, considerata la consistenza superficiaria pari a 1.160 mq. ad un valore complessivo di

$$\mathbf{Vt} = 1.161 \text{ mq.} \times 0,45 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{522,00 \text{ €}}$$

5.6.4 P.IIa n° 2467 (Ex Fabbricato rurale)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato "Collabente" costituito dai sub n°1 e n°2 e dalla relativa corte ha una superficie complessiva di 740 mq..

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di detta area, considerata edificabile, lo scrivente ha condotto indagine di mercato presso gli operatoti

specializzati quali agenzie immobiliari, notai, ecc., accertando che, nel comune di San Giovanni in Fiore terreni edificabili siti in posizione periferica sono posti in vendita ad un prezzo unitari variabile tra 2,20 €/mq (terreno esteso per 18.000 mq con sup. edificabile pari a 130 mq.; prezzo 40.000 €) 10,00 €/mq (terreno esteso per 26.000 mq. ben collegato alla SS107; prezzo 25.000 €).

In zona prossima al centro abitato del Comune, l'unico terreno edificabile che è stato possibile accertare ha un prezzo di circa 50,00 €/mq (terreno esteso per 192 mq., di forma rettangolare 24 m x 8 m; prezzo 10.000 €).

Considerato che il terreno oggetto di stima è prossimo al centro abitato, che lo stesso è occupato da un fabbricato di vecchia costruzione censito come u.i. collabente, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dell'area possa essere fissato pari a 20,00 €/mq. a cui corrisponde un valore complessivo di

$$V_t = 740 \text{ mq.} \times 20,00 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{14.800,00 \text{ €}}$$

La tabella riassuntiva della pagina che segue riporta, per ogni singola u.i. oggetto della presente relazione di consulenza, il più probabile valore di mercato stimato all'attualità.

Tabella Riassuntiva

IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE					VALORE STIMATO
n°	Fg.	Part.IIa n°	Superficie mq	Potenzialità Qualità	
1,1	71	268			
1,2	71	270	570	Agricolo	€ 3.900,00
2,1	81	295	210	Agricolo	€ 2.331,00
3,1	82	177 sub n° 16	45	Magazzino Deposito	€ 15.750,00
3,2	82	177 sub n° 17	59	Magazzino Deposito	€ 29.500,00
4,1	8	27	0	Occupata Da Strada	€ 0,00
4,2	8	240	2.256	Agricolo	€ 2.978,00
4,3	8	193	3.010	Agricolo	€ 3.973,00
4,4	8	281	3.220	Agricolo	€ 4.250,00
5,1	10	226 227	964	Agricolo	€ 0,00
5,2	10	784	2.110	Agricolo	€ 5.064,00
5.(3-4)	10	1145 1146	2.140	Agricolo	€ 5.136,00
6,1	94	1533	1.641	Agricolo	€ 738,00
6,2	94	1534	33.830	Agricolo	€ 11.164,00
6,2	94	227	1.160	Agricolo	€ 522,00
6,4	94	2467	740	Edificabile	€ 14.800,00

6. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Per valutare la divisibilità degli immobili oggetto di causa, tenuto conto della certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante, nonché dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 22.09.2014, il sottoscritto ha predisposto il prospetto (riportato alla pagina seguente) che riassume per ogni singolo immobile il valore stimato, la quota pignorata con il relativo valore, le quote di proprietà alla data del pignoramento ed il relativo valore.

Come si evince dal prospetto, gli immobili appartengono a comproprietari diversi.

Pertanto il sottoscritto ritiene che il giudizio di divisibilità debba essere distinto per le u.i. appartenenti agli stessi comproprietari.

IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE					VALORE STIMATO	Quota Pignorata	QUOTE DI PROPRIETA' ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO										
						XXX	XXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXXX	XXXX	Non Nota
n°	Fg.	Part.lla n°	Superficie mq	Potenzialità Qualità		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
						Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	
1,1	71	268															
1,2	71	270	570	Agricolo	€ 3.900,00	1/2	2/3	1/9	1/9	1/9							
						€ 1.950,00	€ 2.600,00	€ 433,33	€ 433,33	€ 433,33							
2,1	81	295	210	Agricolo	€ 2.331,00	1/2	2/3	1/9	1/9	1/9							
						€ 1.165,50	€ 1.554,00	€ 259,00	€ 259,00	€ 259,00							
3,1	82	177 sub n° 16	45	Magazzino Deposito	€ 15.750,00	1/2	2/3	1/9	1/9	1/9							
						€ 7.875,00	€ 10.500,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00							
3,2	82	177 sub n° 17	59	Magazzino Deposito	€ 29.500,00	1/2	2/3	1/9	1/9	1/9							
						€ 14.750,00	€ 19.666,67	€ 3.277,78	€ 3.277,78	€ 3.277,78							
4,1	8	27	0	Occupata Da Strada	€ 0,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
						€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00						
4,2	8	240	2.256	Agricolo	€ 2.978,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
						€ 992,67	€ 992,67	€ 165,44	€ 165,44	€ 165,44	€ 1.489,00						
4,3	8	193	3.010	Agricolo	€ 3.973,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
						€ 1.324,33	€ 1.324,33	€ 220,72	€ 220,72	€ 220,72	€ 1.986,50						
4,4	8	281	3.220	Agricolo	€ 4.250,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
						€ 1.416,67	€ 1.416,67	€ 236,11	€ 236,11	€ 236,11	€ 2.125,00						
5,1	10	226	964	Agricolo	€ 0,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
		227				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00						
5,2	10	784	2.110	Agricolo	€ 5.064,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
						€ 1.688,00	€ 1.688,00	€ 281,33	€ 281,33	€ 281,33	€ 2.532,00						
5,(3-4)	10	1145	2.140	Agricolo	€ 5.136,00	1/3	1/3	1/18	1/18	1/18	1/2						
		1146				€ 1.712,00	€ 1.712,00	€ 285,33	€ 285,33	€ 285,33	€ 2.568,00						
6,1	94	1533	1.841	Agricolo	€ 738,00	1/16	1/16					1/16	1/16	1/16	1/8	1/8	1/2
						€ 46,13	€ 46,13					€ 46,13	€ 46,13	€ 46,13	€ 92,25	€ 92,25	€ 369,00
6,2	94	1534	33.830	Agricolo	€ 11.164,00	1/16	1/16					1/16	1/16	1/16	1/8	1/8	1/2
						€ 697,75	€ 697,75					€ 697,75	€ 697,75	€ 697,75	€	€	€ 5.582,00
												€ 1.395,50	€ 1.395,50	€ 1.395,50	€ 1.395,50	€ 1.395,50	€ 5.582,00
6,2	94	227	1.160	Agricolo	€ 522,00	1/16	1/16					1/16	1/16	1/16	1/8	1/8	1/2
						€ 32,63	€ 32,63					€ 32,63	€ 32,63	€ 32,63	€ 65,25	€ 65,25	€ 261,00
6,4	94	2467	740	Edificabile	€ 14.800,00	1/16	1/16					1/16	1/16	1/16	1/8	1/8	1/2
						€ 925,00	€ 925,00					€ 925,00	€ 925,00	€ 925,00	€	€	€ 7.400,00
												€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 7.400,00

PROSPETTO DI RIEPILOGO

6.A IMMOBILI AI PUNTI (1.2), (2.1), (3.1), (3.2)

A		IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE			VALORE STIMATO
n°	Fg.	Part.IIa n°	Superficie mq	Categoria Qualità	
1.2	71	270	570	Terreno Agricolo	€ 3.900,00
2.1	81	295	210	Terreno Agricolo	€ 2.331,00
3.1	82	177 sub n° 16	45	Magazzino Deposito	€ 15.750,00
3.2	82	177 sub n° 17	59	Magazzino Deposito	€ 29.500,00
Sommano					€ 51.481,00

Dagli atti di causa si evince che gli immobili in oggetto, alla data del pignoramento, risultavano di proprietà dei signori XXXX, XXXX, XXXX e XXXX secondo le seguenti quote di diritto.

CONDIVIDENTE	QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE QUOTA
XXXXX	2/3	€ 34.320,67
XXXX	1/9	€ 5.720,11
XXXX	1/9	€ 5.720,11
XXX	1/9	€ 5.720,11

Considerata, per ogni singola u.i., la natura, l'ubicazione e le caratteristiche di cui si è già detto in precedenza; tenuto conto del valore di ogni singolo immobile, nonché del valore complessivo e del valore della quota spettante ad ogni condividente, il sottoscritto ritiene che gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili tra i comproprietari.

6.B IMMOBILI AI PUNTI (4.1), (4.2), (4.3), (4.4), (5.1), (5.2), (5.3-4)

B	IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE				VALORE STIMATO
	n°	Fg.	Part.Illa n°	Superficie mq	
4,1	8	27	0	Occupata Da Strada	€ 0,00
4,2	8	240	2.256	Agricolo	€ 2.978,00
4,3	8	193	3.010	Agricolo	€ 3.973,00
4,4	8	281	3.220	Agricolo	€ 4.250,00
5,1	10	226	964	Agricolo	€ 0,00
		227			
5,2	10	784	2.110	Agricolo	€ 5.064,00
5.(3-4)	10	1145	2.140	Agricolo	€ 5.136,00
		1146			
Sommano					€ 21.401,00

Dagli atti di causa si evince che gli immobili in oggetto, alla data del pignoramento, risultavano di proprietà dei signori **XXXX, XXX, XXXX, XXX, XXXX**, secondo le seguenti quote di diritto

CONDIVIDENTE	QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE QUOTA
XXXXX	1/3	€ 7.133,67
XXXX	1/18	€ 1.188,94
XXXX	1/18	€ 1.188,94
XXX	1/18	€ 1.188,94
XXX	1/2	€ 10.700,50

Considerata, per ogni singola u.i., la natura, l'ubicazione e le caratteristiche di cui si è già detto in precedenza; tenuto conto del valore di ogni singolo immobile, nonché del valore complessivo e del valore della quota spettante ad ogni dividente, il sottoscritto ritiene che gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili tra i comproprietari.

6.C IMMOBILI AI PUNTI (4.1), (4.2), (4.3), (4.4), (5.1), (5.2), (5.3-4)

C	IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE				VALORE STIMATO
	n°	Fg.	Part.IIa n°	Superficie mq	
6,1	94	1533	1.641	Agricolo	€ 738,00
6,2	94	1534	33.830	Agricolo	€ 11.164,00
6,2	94	227	1.160	Agricolo	€ 522,00
6,4	94	2467	740	Edificabile	€ 14.800,00
Sommano					€ 27.224,00

Dagli atti di causa si evince che gli immobili in oggetto, risultano di proprietà dei signori **XXXX, XXXXX, XXXXX, XXXX, XXX, XXXXX**, secondo le seguenti quote di diritto

CONDIVIDENTE	QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE QUOTA
XXXXXX	1/16	€ 1.701,50
XXXXXX	1/8	€ 3.403,00
XXXXX	1/8	€ 3.403,00
Sconosciuto	1/2	€ 13.612,00

Considerata, per ogni singola u.i., la natura, l'ubicazione e le caratteristiche di cui si è già detto in precedenza; tenuto conto del valore di ogni singolo immobile, nonché del valore complessivo e del valore della quota spettante ad ogni condividente; considerato, altresì, non certificata la proprietà della quota pari al 50% delle u.i., il sottoscritto ritiene che gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili tra i comproprietari.

7. VALORE LOCATIVO DEI BENI

Per la determinazione del canone locativo dei beni, il criterio di stima più consono è quello che permette di determinare, alla luce di tutti gli elementi obiettivi e subiettivi che possono comunque influire sul reddito e sulla natura economica del bene, il più probabile prezzo d'uso degli immobili in oggetto.

Considerato che i beni oggetto di divisione presentano natura e caratteristiche diverse, il sottoscritto ritiene opportuno seguire due metodiche che vertono:

- I. nel determinare il canone annuo sulla base del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di locazione, attribuendo ad esso la remunerazione normalmente applicate per ricompensare al proprietario l'uso dei beni immobili;
- II. nel calcolare il canone annuo sulla base di parametri di fitto a mq. di superficie, rilevabili nel mercato locativo della zona ove ricadono i beni, analizzando le locazioni di immobili consimili per consistenza, caratteristiche proprie e subiettive e destinazioni d'uso, riferiti a data data corrente i cui canoni medi desunti vengono adeguati attraverso coefficienti di merito rapportati.
 - Per i terreni di natura agricola il prezzo d'uso, aliquota percentuale applicabile sul valore, varia tra il 2 ed il 3%;
 - per i terreni urbani costituenti aree cortilizie scoperte e asservite a fabbricati il prezzo d'uso, aliquota percentuale applicabile sul valore, varia tra il 3 ed il 5%
 - da indagini di mercato presso gli operatori specializzati quali agenzie immobiliari, notai, ecc., si è accertato che nella zona dell'altopiano silano il canone di locazione per terreni agricoli di qualità "Seminativo" varia tra 350,00 e 500,00 $\frac{\text{€}}{\text{Ha*anno}}$, per terreni di qualità "Pascolo" e "Bosco" il canone di locazione varia tra 100,00 e 150,00 $\frac{\text{€}}{\text{Ha*anno}}$;
 - per gli immobili con destinazione Magazzino-Deposito (Box) i prezzi delle locazioni praticati nella zona centrale del comune di San Giovanni in Fiore (ricercati ricorrendo a più fonti di informazione, *Osservatorio Mercato immobiliare, Borsino Immobiliare*) variano tra 0,9 e 1.7 $\frac{\text{€}}{\text{mq*anno}}$.

Tutto ciò premesso, considerate le caratteristiche e l'ubicazione dei beni immobili in oggetto, la stima del canone di locazione annuo degli immobili in oggetto, è riportata nella tabella riepilogativa che segue.

Il terreno di sedime del fabbricato al foglio n° 94, p.lla n°2467, non è stato incluso perché area di sedime di fabbricati "collabenti" che per definizione non sono in grado di produrre reddito.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO.

IMMOBILE					VALORE STIMATO	Remunerazione %	Valore di Locazione		Canone di locazione € / anno
n°	Fg. n°	Part.IIa n°	Superficie mq	Potenzialità Qualità			(€ / mq x mese)	(€ / Ha x anno)	
1,2	71	270	570	Agricolo, ricadente all'interno del perimetro urbanistico	€ 3.900,00	5%			€ 195,00
2,1	81	295	210	Agricolo, prossimo al centro urbano di fatto area cortilizia di un fabbricato.	€ 2.331,00	5%			€ 116,55
3,1	82	177 sub n° 16	45	Magazzino Deposito	€ 15.750,00		0.90		€ 486,00
3,2	82	177 sub n° 17	59	Magazzino Deposito	€ 29.500,00		1.40		€ 920,40
4,2	8	240	2.256	Agricolo (Pascolo)	€ 2.978,00				
4,3	8	193	3.010	Agricolo (Pascolo)	€ 3.973,00				
4,4	8	281	3.220	Agricolo (Pascolo)	€ 4.250,00				
			8.486		€ 11.201,00			115,00	€ 97,59
5,2	10	784	2.110	Agricolo (Seminativo)	€ 5.064,00			400,00	€ 84,40
5.(3-4)	10	1145	2.140	Agricolo (Seminativo)	€ 5.136,00			500,00	€ 107,00
6,1	94	1533	1.641	Agricolo	€ 738,00				
6,2	94	1534	33.830	Agricolo	€ 11.164,00				
6,2	94	227	1.160	Agricolo	€ 522,00				
			36.631		€ 12.424,00			100,00	€ 366,31

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, si è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal Giudice Istruttore e riportati in "premessa".

- **RISPOSTA AL QUESITO (1):**

Gli immobili oggetto di causa sono individuati e descritti al paragrafo 4. della presente relazione di consulenza.

Per quanto riguarda alcune delle u.i. riportate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 22.09.2014 resta da chiarire quanto segue:

- **TERRENO AL FOGLIO N°71, P.LLA 268** – l'attuale diritto di proprietà, considerato che lo stesso terreno non è riportato nella certificazione notarile a firma della dott.ssa Anna Calvelli, notaio in Rende, depositata telematicamente dalla parte istante il 28.04.2015;

- **TERRENO AL FOGLIO N°10, P.LLA 230** – l'u.i. risulta catastalmente soppressa e la sua soppressione ha originato e/o variato (TIPO MAPPALE del 11/06/2004 n° 1852 .1/1986 in atti dal 11/06/2004, protocollo n°CS0169778) l'attuale particella n° 60 dello stesso foglio n°10.

Il sottoscritto ha accertato che sia la particella originaria n°230 che l'attuale n°60 risultano intestate in catasto, sin dal 1985 (impianto meccanografico), al sig. XXXXXX per i diritti di piena proprietà per 1000/1000.

La certificazione notarile della dott.ssa Anna Calvelli non certifica detta u.i. (p.lla 230) ed al suo posto attesta la proprietà e la provenienza della particella di terreno contraddistinta con il n° 320 ("a volte indicata anche 230").

- **RISPOSTA AL QUESITO (2):**

Al paragrafo 6. della presente relazione di consulenza il sottoscritto ha analizzato la possibilità di dividere gli immobili oggetto di causa tra gli i comproprietari esprimendo, infine, il giudizio che si riporta di seguito:

considerata, per ogni singola u.i., la natura, l'ubicazione e le caratteristiche; tenuto conto del valore di ogni singolo immobile, nonché del valore complessivo e del valore della quota spettante ad ogni condividente, gli immobili in oggetto non risultano comodamente divisibili tra i comproprietari, quindi non possono essere individuati più lotti, ognuno dei quali attribuibile ai condividenti secondo le rispettive quote di di diritto.

- **RISPOSTA AL QUESITO (3):**

Al paragrafo 5. è riportata in dettaglio la stima del più probabile valore di mercato delle singole u.i. oggetto di causa; nella tabella riepilogativa che segue si riportano i risultati ottenuti.

Tabella Riassuntiva

IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE					VALORE STIMATO
n°	Fg.	Part.Illa n°	Superficie mq	Potenzialità Qualità	
1,1	71	268			
1,2	71	270	570	Agricolo	€ 3.900,00
2,1	81	295	210	Agricolo	€ 2.331,00
3,1	82	177 sub n° 16	45	Magazzino Deposito	€ 15.750,00
3,2	82	177 sub n° 17	59	Magazzino Deposito	€ 29.500,00
4,1	8	27	0	Occupata Da Strada	€ 0,00
4,2	8	240	2.256	Agricolo	€ 2.978,00
4,3	8	193	3.010	Agricolo	€ 3.973,00
4,4	8	281	3.220	Agricolo	€ 4.250,00
5,1	10	226 227	964	Agricolo	€ 0,00
5,2	10	784	2.110	Agricolo	€ 5.064,00
5.(3-4)	10	1145 1146	2.140	Agricolo	€ 5.136,00
6,1	94	1533	1.641	Agricolo	€ 738,00
6,2	94	1534	33.830	Agricolo	€ 11.164,00
6,2	94	227	1.160	Agricolo	€ 522,00
6,4	94	2467	740	Edificabile	€ 14.800,00

- **RISPOSTA AL QUESITO (4):**

Al paragrafo 7. della presente relazione di consulenza è riportata la stima del valore locativo degli immobili; di seguito si riassumono i risultati ottenuti considerando lotti costituiti tenuto conto della natura, dell'ubicazione e della proprietà dei singoli immobili.

◆ **LOTTO N°1:** PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N° 71 CON LA P.LLA N°270, Sc=520 mq., RICADENTE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS)

VALORE DI LOCAZIONE = 195,00 €/ANNO;

◆ **LOTTO N°2:** PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N° 81 CON LA P.LLA N°295, Sc=210 mq., PROSSIMO AL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI

SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), DI FATTO AREA CORTILIZIA DEL FABBRICATO CENSITO CON LA P.LLA N° 408 **VALORE DI LOCAZIONE = 116,00 €/ANNO;**

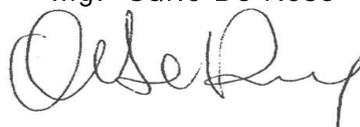
- ◆ **LOTTO N°3:** LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO (Sc=45 mq.) ALLA VIA MONTE ERICE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N°82, P.LLA N°177, SUB N° 16 **VALORE DI LOCAZIONE = 486,00 €/ANNO;**
- ◆ **LOTTO N°4:** LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO (Sc=59 mq.) ALLA VIA MONTE ERICE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS) CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N°82, P.LLA N°177, SUB N° 17 **VALORE DI LOCAZIONE = 920,00 €/ANNO;**
- ◆ **LOTTO N°5:** TERRENO AGRICOLO SITO ALLA LOCALITÀ "GARGA" DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE, ESTESO PER 8.486 mq. COMPLESSIVI, COSTITUITO DALLE P.LLE CATASTALI AL FOGLIO N°8 NN. 240 (PORZIONE DI 2.256 mq.), 193 (3.010 mq.), 281 (3.220 mq) **VALORE DI LOCAZIONE = 98,00 €/ANNO;**
- ◆ **LOTTO N°6:** TERRENO AGRICOLO SITO ALLA LOCALITÀ "VALLE PICCOLA" DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N°10 CON LA P.LLA N° 784, (Sc=2.110 mq.) **VALORE DI LOCAZIONE = 84,00 €/ANNO;**
- ◆ **LOTTO N°7:** TERRENO AGRICOLO SITO ALLA LOCALITÀ "VALLE PICCOLA" DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO N°10 CON LA P.LLA N° 1145, (Sc=2.140 mq.) **VALORE DI LOCAZIONE = 107,00 €/ANNO;**
- ◆ **LOTTO N°8:** TERRENO AGRICOLO SITO ALLA LOCALITÀ "VACCARIZZIELLO" DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE, ESTESO PER 36.631 mq. COMPLESSIVI, COSTITUITO DALLE P.LLE CATASTALI AL FOGLIO N°94 NN. 1533 (1.641 mq.), 1534 (33.830 mq.), 27 (1.160 mq.) **VALORE DI LOCAZIONE = 366,00 €/ANNO**

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 19.05.2018

Il Consulente

Ing. Carlo De Rose



Il sottoscritto Ing. Carlo De Rose, c.t.u. nella procedura in oggetto, espletate le attività peritali, ha trasmesso alle parti la relazione di consulenza completa degli allegati.

Nel termine del 15.07.2018, fissato dall'onorevole giudice, lo scrivente ha ricevuto per posta elettronica certificata (Allegato -A-) osservazioni alla relazione di consulenza prodotte e sottoscritte dall'avv. XXXX, procuratrice degli intervenuti sig. XXXX e sig.ra XXXX.

*Valutate dette osservazioni (rif. elaborato: **-Osservazioni delle parti alla relazione di consulenza; -Sintetica Valutazione delle osservazioni**), si ritiene di non dover aggiungere altro alla relazione di consulenza già trasmessa alle parti.*

Cosenza, 31.08.2018

Il Consulente

Ing. Carlo De Rose

