

Relazione Tecnica

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari di Cosenza, Dott. Giuseppe Greco

Premessa

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, la sottoscritta Arch. Sonia Cosentini, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n. 954 dal 1998 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 2902, nominata esperto estimatore dalla S.V.I. Dott. Giuseppe Greco in data 27/03/2008, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di che trattasi in data 26/01/2010; nella stessa data il G.E. ha fissato per giorno 08/06/2010 l'udienza per la determinazione della modalità di vendita e fissato come termine ultimo per il deposito della perizia oggetto dell'incarico, 45 gg. prima di tale data.

Si precisa inoltre, che la sottoscritta ha richiesto una proroga di ulteriori 30 gg rispetto alla consegna della perizia alle singole parti.

In seno all'udienza per il giuramento, è stato fissato per il giorno 16/02/2010 (vedi allegato n.1) l'inizio delle operazioni peritali presso lo studio della sottoscritta; in tale data nessuna delle parti interessate si è presentata all'appuntamento. Pertanto, dopo un'attenta analisi della documentazione in atti, la sottoscritta ha comunicato per iscritto, a mezzo raccomandata A.R., la data del primo accesso previsto per giorno 24/03/10, ai signori:

1. sig. **esecutato**
2. sig. **esecutato**
3. sig. **esecutato**
4. sig.ra **esecutata**
5. Avv. per il **creditore richiedente**
6. Avv. per **intervenuto**
7. Avv. **intervenuto.**

Gli immobili di cui è causa sono tutti siti in Cosenza, Frazione di Donnici Inferiore, alla

Contrada Falchi; si tratta di fabbricati per civile abitazione, capannoni ad uso artigianale e terreni agricoli. Vista la complessità dei beni da descrivere, e la differente proprietà tra gli esecutati, si è proceduto innanzitutto alla verifica della corrispondenza tra i dati contenuti nel pignoramento e lo stato dei luoghi.

PROPRIETA'

DATI PIGNORAMENTO	DATI RISCONTRATI Da visure catastali	DIFFORMITA' RILEVATE
Partita 179, fg n. 38, part. 200	Partita 179, fg n. 38, part. 200	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 1c	Partita 179, fg n. 38, part. 276	Dalla mappa catastale risulta l'identificativo provvisorio x
Partita 179, fg n. 38, part. 3	Partita 179, fg n. 38, part. 3	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 4	Partita 179, fg n. 38, part. 4	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 8	Partita 179, fg n. 38, part. 8	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 190	Partita 179, fg n. 38, part. 190	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 186	Partita 179, fg n. 38, part. 186	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 188	Partita 179, fg n. 38, part. 188	Non si trova in mappa
Partita 179, fg n. 38, part. 201	Partita 179, fg n. 38, part. 201	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 20	Partita 179, fg n. 38, part. 20	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 194 (ex 97/b)	Partita 179, fg n. 38, part. 194	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 197 (ex 97/f)	Partita 179, fg n. 38, part. 197	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 205 (ex 118/c)	Partita 179, fg n. 38, part. 205	-----
Partita 179, fg n. 38, part. 210 (ex 118/i)	Partita 179, fg n. 38, part. 210	Variata e divisa nei n. 210 e 392 per costruzione di fabbricato rurale (mod. 26 prot. 95/91) – non inserito in mappa
Partita 179, fg n. 38, part. 118/o	Partita 179, fg n. 38, part. 279	Dalla mappa catastale risulta l'identificativo provvisorio x
Partita 179, fg n. 38, part. 24	Partita 179, fg n. 38, part. 24	-----
Partita 12819, fg n. 38, part. 5	Partita 12819, fg n. 38, part. 5	-----
n. 3 capannoni denunciati con Mod. 26 Riferimento a mod. 29 n.95 anno 1991	Richiesto inserimento di 387, 389, 392	mod. 26 incompleto, i fabbricati non sono stati inseriti in mappa, manca voltura

PROPRIETA'

DATI PIGNORAMENTO	DATI RISCONTRATI Da visure catastali	DIFFORMITA' RILEVATE
Partita 11718, fg n. 38, part. 1		Variata per costruzione di fabbr. Rurale (mod. 26 prot. 355/93); Mancata voltura favore dei *
Partita 179, fg n. 38, part. 2		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 6		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 192		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 191		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 189		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 187		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 198		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 97 (ex 97/e)		Mancata voltura favore di
Partita 179, fg n. 38, part. 208 (ex 118/g)		Mancata voltura favore di
Partita 13914, fg n. 38, part. 12	Partita 13914, fg n. 38, part. 12	-----
Partita 13914, fg n. 38, part. 19	Partita 13914, fg n. 38, part. 19	-----
Partita 12818, fg n. 38, part. 18	Partita 12818, fg n. 38, part. 18	Variata e divisa nei n. 18 e 389 per costruzione di fabbricato rurale (mod. 26 prot. 95/91) - non inserito in mappa
n.1 Fabbricato rurale e n. 2 capannoni denunciati con mod. 26 riferimento al mod. 29 n. 356 anno 1993	fg n. 38, part. 384, 385 e 386	mod. 26 incompleto e sbagliato il n. di riferimento; manca voltura

* **N.B.** Relativamente alla particella n. 1, essa risultaereditata da dallo zio....., giusto atto di successione registrato a Cosenza al n.68 vol. 385 il 18/01/89. La mancata voltura ha provocato che la stessa particella entrasse invece nell'asse ereditario della famiglia Infatti, dal suddetto atto di successione risulta proprietario della part. 1 (ed oggi), mentre al catasto la stessa particella risulta intestata a (ed oggi a e).

Sulla scorta dei quesiti postigli dal G.E., la sottoscritta relaziona quanto segue:

1) Descrizione sintetica

Gli immobili posti a pignoramento sono siti tutti nel comune di Cosenza, Frazione Donnici Inferiore, C/da Falchi n.3. Si tratta di immobili rurali, di capannoni e di terreni agricoli, che nel tempo sono stati modificati (come destinazione d'uso, proprietà etc.) all'occorrenza senza, nella maggior parte dei casi, regolarizzare la situazione amministrativa ad essi relativa. L'intero complesso è costituito dalla casa patronale (identificata in Catasto con la particella n. 5) con relativa corte antistante; immediatamente più a Sud è situato l'immobile di residenza di (identificata in Catasto con la particella n. 386); sempre a Sud, percorrendo una stradina in parte asfaltata e in parte sterrata si accede ai terreni agricoli (identificati in Catasto con i numeri 18, 207, 97, 189, 187, 12, 19, 198, 20, 210, 279, 197, 188, 24) sui quali insistono tre capannoni (identificati in catasto 387, 389, 392), due dei quali sono adibiti all'allevamento delle galline ovaiole e l'altro al momento del sopralluogo era dismesso e in cattivo stato di manutenzione. A Nord invece, della casa patronale, accessibili da una strada sterrata, sono ubicati altri terreni agricoli (identificati in catasto con i numeri 201, 205, 4, 200, 3, 1, 2, 206, 6, 193, 194, 191, 192, 190, 193, 194, 8, 186) e due capannoni adibiti all'allevamento delle galline, alla produzione e all'imbballaggio delle uova (identificati in catasto con i numeri 384 e 385).

a) Ubicazione

Gli immobili sopra descritti sono tutti siti nel comune di Cosenza, Frazione Donnici Inferiore, C/da Falchi n.3.

b) caratteri generali

Per poter descrivere al meglio tutte le caratteristiche tipologiche degli immobili, è opportuno distinguere tra la casa patronale, il fabbricato rurale che risulta essere la residenza di, i capannoni e naturalmente i terreni.

La casa patronale risale agli inizi del secolo circa, ha le fattezze tipiche delle abitazioni rurali locali: costruita in pietra e poi intonacata, con il piano terra adibito a magazzini e deposito, nonché ricovero per gli animali, il piano primo (il

piano nobile) dedito alla residenza e un secondo piano, accessibile solo da scala interna dedito anche alla residenza e occupante solo parte del fabbricato. La copertura è a falda, e il manto di copertura è formato da legno e tegole. Per ciò che concerne le finiture, si prendono in considerazione solo quelle del piano nobile: i pavimenti sono in marmo, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con le serrande in pvc, la cucina e i bagni sono piastrellati con maiolica. L'impiantistica è relativa agli anni di costruzione del fabbricato. Tra le varie modifiche occorse negli anni si registra la ristrutturazione sul lato est, che ha generato la residenza di

Il fabbricato rurale, identificato in Catasto al n. 386 e intestato ancora a, è stato appurato essere la residenza della signora Al di là delle irregolarità riscontrate di cui si dirà più avanti, l'immobile, costruito intorno agli anni '80-'90, si presenta di buona fattura: scheletro in c.a., tompagni in laterizi intonacati e pitturati. All'interno i pavimenti erano di marmo e parquet nella zona notte, gli infissi interni erano di legno, gli infissi esterni di legno con persiane a lamelle in legno, le stanze intonacate con pittura lavabile tranne la cucina e il bagno che erano rivestiti con piastrelle di ceramica. Per quanto riguarda gli impianti possiamo dire che risalgono all'epoca della costruzione, essi necessitano di una revisione per verificare la conformità alla normativa vigente.

I capannoni invece, sono tutti di forma regolare e costituiti da struttura in metallo e tompagni costituiti in parte da pannelli prefabbricati e in parte da muratura intonacata. La copertura è costituita da travi portanti in metallo e manto di copertura in eternit. Gli infissi, posti tutti in alto sono di alluminio e vetro. Non c'è stato modo di verificare se gli impianti sono a norma. Per ciò che concerne gli altri due capannoni, di più recente costruzione, le caratteristiche tipologiche sono similari a quelli descritti in precedenza, fatta eccezione per il sistema di copertura in lamiera. Si segnala che tra questi due ultimi capannoni è stato riscontrato un corpo aggiunto non autorizzato.

c) Estensione

Le superfici di seguito riportate si riferiscono alle attuali consistenze catastali,

derivate dalla messa in mappa dei mod. 26 presentati in catasto nel 1991. La sottoscritta ha proceduto con istanza n. 136671/2010 alla competente Agenzia del Territorio di Cosenza, ritenendo ciò utile ai fini della procedura e soprattutto perché successivamente alla suddetta messa in mappa si è potuto richiedere il certificato di destinazione urbanistica al comune di Cosenza.

PROPRIETA'

BENI Da visure catastali	ESTENSIONE MQ
Partita 179, fg n. 38, part. 200	In parte Vigneto 3.691 e in parte Uliveto 2.229
Partita 179, fg n. 38, part. 276	Vigneto 20
Partita 179, fg n. 38, part. 3	Seminativo arborato 2.844 Uliveto 126
Partita 179, fg n. 38, part. 4	Vigneto 2.330
Partita 179, fg n. 38, part. 8	Vigneto 2.180 Seminativo 500
Partita 179, fg n. 38, part. 190	Seminativo 350
Partita 179, fg n. 38, part. 186	Seminativo irriguo 2.470
Partita 179, fg n. 38, part. 188	Seminativo irriguo 1.360
Partita 179, fg n. 38, part. 201	Vigneto 2.474 Uliveto 166
Partita 179, fg n. 38, part. 20	Vigneto 910
Partita 179, fg n. 38, part. 194	Pascolo cespuglio 270
Partita 179, fg n. 38, part. 197	Pascolo cespuglio 15.770 Seminativo 2.600
Partita 179, fg n. 38, part. 205	Seminativo arborato 14.792 Uliveto 6.008
Partita 179, fg n. 38, part. 210	Uliveto 7.592
Partita 179, fg n. 38, part. 279	Seminativo arborato 550
Partita 179, fg n. 38, part. 24	Bosco ceduo 8.700
Partita 12819, fg n. 38, part. 5	Fabbr. Rur. 1.450
fg n. 38, part. 392*	Fabbr. Rur. 420

*N.B. A seguito della richiesta di mettere in mappa catastale il fabbricato rurale n. 392, si è potuto verificare che lo stesso si trova a cavallo dei confini catastali delle particelle 210, 207 e 209; ciò ha provocato la creazione di porzioni di particelle numerate con: 447 (intestato a e di mq 48), 388 (intestata a e di 80 mq) 394 (intestata a e di mq 40)

PROPRIETA'

BENI Da visure catastali	ESTENSIONE MQ
Partita 11718, fg n. 38, part. 1	Vigneto 5.964
Partita 179, fg n. 38, part. 2	Uliveto 2.132 Pascolo arborato 878
Partita 179, fg n. 38, part. 6	Vigneto 840
Partita 179, fg n. 38, part. 192	Vigneto 150
Partita 179, fg n. 38, part. 191	Seminativo 420
Partita 179, fg n. 38, part. 189	Uliveto 2.160
Partita 179, fg n. 38, part. 187	Seminativo irriguo 5.720
Partita 179, fg n. 38, part. 198	Vigneto 500
Partita 179, fg n. 38, part. 97 (ex 97/e)	Pascolo cespuglio 14.610
Partita 179, fg n. 38, part. 208 (ex 118/g)	Seminativo arborato 1.020
Partita 13914, fg n. 38, part. 12	Seminativo 1.010
Partita 13914, fg n. 38, part. 19	Vigneto 910
Partita 12818, fg n. 38, part. 18	Vigneto 2.510
fg n. 38, part. 389	Fabbr. Rur. 530
fg n. 38, part. 384	Fabbr. Rur. 996
fg n. 38, part. 385	Fabbr. Rur. 1.040
fg n. 38, part. 386	Fabbr. Rur. 510
fg n. 38, part. 387	Fabbr. Rur. 680

d) identificazione catastale

Alcuni dei beni elencati nell'atto del pignoramento sono legati ad identificativi provvisori (quelli che il Catasto assegna in fase di completamento di frazionamenti, di atti di successione etc) e a modelli di denuncia di fabbricati rurali all'UTE, mai perfezionati. Pertanto, si è ritenuto corretto per una univoca identificazione dei beni, procedere all'inoltro di un'istanza all'Agenzia del Territorio, lasciando a carico della procedura l'evasione della voltura della successione da a (la cui spesa verrà conteggiata negli adeguamenti e correzioni del valore stimato).

e) confini

Per una più immediata individuazione dei beni in oggetto si rimanda alla planimetria allegata (vedi allegato n. 3).

f) natura del diritto e provenienza dell'immobile

Come già segnalato, i beni in oggetto derivano da successioni e frazionamenti non del tutto regolarizzati: dalla ricerca ipotecaria ventennale si è potuto accertare che: i beni di proprietà(per 1/3 ciascuno) derivano dalla successione testamentaria di, che a sua volta li riceveva per successione da e prima ancora da; i beni di (piena proprietà) allo stesso modo provengono dalla stessa successione di e (vedi allegato n. 4).

g) vincoli locativi e possesso

Allo stato attuale i fabbricati rurali risultano occupati rispettivamente, da:
part. 5 – in parte da e in parte da;
part. 386 – da;
part. 384, 385, 387, 389, 392, dall'attività della società
.....

Sui terreni non gravano vincoli locativi in favore di terzi.

h) situazione urbanistica

Con richiesta al comune di Cosenza del 28/04/10, si è inoltrata domanda per conoscere la situazione urbanistica derivante dal piano vigente all'epoca delle costruzioni. Dal certificato rilasciato dal comune di Cosenza si evince che i terreni ed i fabbricati di cui è causa, sono tutti ricadenti in zona territoriale omogenea E (agricola), soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/02. Su tali zone le costruzioni sono limitate dalle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche Attuative del relativo strumento (vedi certificato urbanistico – allegato n. 5). Visto anche il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), si evidenzia che alcune particelle per intero e altre in parte, ricadono nel perimetro frane e in area di rispetto R2.

2) Conformità edilizia

Per ciò che attiene alla regolarità edilizia, in linea generale, si può dire che trattandosi di

fabbricati rurali, andrebbero tutti regolarizzati, conformemente al Decreto Legge 262/06; la regolarizzazione degli stessi, comporta automaticamente la loro messa a norma dal punto di vista strutturale (eventuale deposito al Genio Civile), dal punto di vista autorizzativo (accatastamento, pratica comunale, ICI etc.), nonché per ciò che concerne gli impianti (certificazioni etc).

3) Esistenza di vincoli

E' stata effettuata la ricerca ventennale all'Agenzia del Territorio, sugli immobili posti a pignoramento: da essa, a carico degli esecutati, oltre che il presente pignoramento, risultano¹:

- **ipoteca volontaria non rinnovata** (iscritta in data 11/11/1983) a favore del Credito contro per tutti gli immobili a lui intestati (tranne ciò che fa capo al mod. 26 n.95 del '91), e contro per tutti gli immobili a lui intestati;
- **ipoteche volontarie non rinnovate** (iscritte in data 06/08/1986 ai nn. 14364 e 14365) a favore del contro per tutti gli immobili a lui intestati (tranne ciò che fa capo al mod. 26 n.95 del '91), e contro per tutti gli immobili a lui intestati;
- **ipoteca volontaria non rinnovata** (iscritta in data 06/12/1986) a favore del contro per tutti gli immobili a lui intestati (tranne ciò che fa capo al mod. 26 n.95 del '91), e contro per tutti gli immobili a lui intestati, e per tutti gli immobili a lui intestati;
- **ipoteca volontaria** (iscritta in data 24/11/2000) a favore del contro per tutti gli immobili a lui intestati, e contro per tutti gli immobili a loro giunti in successione dallo;
- **ipoteca legale** (iscritta in data 04/01/2005) di € 4.441,36 a favore di contro per la particella n. 1 foglio 38;
- **ipoteca legale** (iscritta in data 09/05/2005) di € 90.074,92 a favore di contro per tutti gli immobili a lui giunti in successione dallo zio, per i diritti pari a 3333/10000.

¹ Dall'acquisizione dei dati contenuti nella Relazione Notarile Ventennale, a firma del Notaio, e presente nella documentazione in atti del pignoramento si riporta una **ipoteca volontaria** (iscritta in data 11/11/1970) a favore della contro + i 4 figli

Risultano inoltre, a carico delle particelle²:

- 97/b e 20 un **Vincolo alla non edificabilità**, a favore del, derivante da atto notarile Notaio del 17/02/82 Rep. 28552;
- 8, 194 e 190 **Vincolo a non eseguire altra costruzione oltre quella concernente un fabbr. Rurale sull'area in CS alla C/da Falchi**, a favore del, derivante da atto notarile Notaio del 31/03/82 rep. 113233;
- 3 e 4 **Vincolo alla non edificabilità**, a favore del, derivante da atto notarile Notaio del 08/10/82 rep. 113384;
- 2 **Vincolo per la costruzione dei due capannoni**, a favore di, derivante da atto notarile Notaio del 14/11/85 rep. 2783;
- 187, 189, 12, 97/b³ e 203, **Vincolo alla non edificabilità oltre a quella concernente la costruzione di un fabbricato rurale**, a favore di, derivante da atto notarile Notaio ..
..... del 20/01/84 rep. 41157;
- 3, 4, 200, 201, 205 **Cessione di diritti reali a titolo gratuito**, a favore della srl,
derivante da atto notarile Notaio del 19/11/92 rep. 14496;
- 1, 97, **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**, a favore della, derivante da
atto notarile Notaio del 30/11/92 rep 14590;
- 187, 189 208, 18, 19 **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, a favore del,
derivante da atto notarile Notaio del 06/08/99 rep. 42742.

- esistenza di vincoli artistici, storici alberghieri
di inalienabilità e/o indivisibilità: *nessuno*
- esistenza di vincoli e/o oneri condominiali: *nessuno*
- esistenza di diritti demaniali o usi civici: *nessuno*

4) Possibile divisione in lotti

I beni finora descritti risultano divisibili in più lotti; per la sua possibile divisione si è tenuto conto di diversi fattori come, l'ubicazione, la situazione vincolistica determinata

² I dati riportati di seguito sono stati acquisiti da Relazione Notarile Ventennale, a firma del Notaio L.....

³ La superficie della particella vincolata con atto notarile (vedi allegato n. 4) corrisponde ad una porzione di essa e viene determinata da una dividente (evidenziata nella planimetria dell'atto); a questo atto non è stato formalizzato nessun frazionamento, pertanto, catastalmente non esiste.

dai vari atti succedutisi nel tempo e la destinazione d'uso, ma soprattutto, si è tenuto conto della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico. La possibile divisione individuata è quella riportata nello schema seguente:

LOTTO 1 – costituito dalle particelle 1, 2, 384, 385, 276.

LOTTO 2 – costituito dalle particelle 5, 200, 201, 205, 3, 4.

LOTTO 3 – costituito dalle particelle 386, 186, 8, 194, 190, 192, 191, 6.

LOTTO 4 – costituito dalle particelle 387, 389, 18, 19, 12, 97, 189, 187, 198, 208, 210, 392, 197, 188, 24, 20, 279.

5) Valore di mercato

Scelta del criterio di stima:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato applicando il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione (capannoni industriali, civili abitazioni e fabbricati rurali); per i terreni invece, non avendo riscontrato nessuna attendibilità nel mercato immobiliare locale, si è proceduto con l'assunzione del Valore Agricolo Medio (VAM) relativo alle singole regioni agrarie della provincia di Cosenza.

Per ciò che riguarda i terreni quindi, si è proceduto per ogni particella a moltiplicare il VAM per la sua superficie catastale; per ciò che riguarda il fabbricato rurale più antico (part. 5 – casa patronale) si è tenuto conto della valutazione di immobili simili, costruiti ai primi del Novecento; per ciò che riguarda invece, i capannoni si è proceduto ad effettuare un distinguo tra quelli conservati in stato di manutenzione medio-basso (dandone una valutazione a corpo) e quelli in buono stato manutentivo, dove invece si svolge l'attività produttiva.

Fonti di informazione:

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, Agenzie Immobiliari locali, Ufficio Tecnico del Comune interessato.

Determinazione Valore commerciale:

Per la determinazione del valore commerciale si è proceduto a suddividere i beni in più

lotti:

LOTTO 1

Ubicazione: sito in comune di Cosenza, Donnici Inferiore alla c/da Falchi.

Descrizione: il lotto è costituito da n. 2 capannoni agricoli in buono stato di conservazione, destinati all'allevamento delle galline ovaiole e alla produzione ed imballaggio di uova e da n. 2 terreni ad essi limitrofi a destinazione agricola. Detti capannoni, di circa 500 mq l'uno, sono costituiti in struttura metallica e muratura esterna in blocchi intonacati, la cui altezza non copre l'intera parete, ma si ferma ad un'altezza minore per consentire l'ubicazione di finestroni. La copertura è a doppia falda ed è in lamiera zincata. I due capannoni risultano di forma uguale e speculare l'uno con l'altro. I terreni invece, hanno un'estensione di 5964 mq l'uno e 2.132 mq l'altro. Questo secondo terreno (particella 2) risulta **vincolato per la costruzione dei due capannoni**, a favore del Comune di Cosenza, derivante da atto notarile Notaio del 14/11/85 rep. 2783. L'accessibilità al Lotto 1 è garantita da una stradina sterrata di circa 3,00 mt che in parte attraversa terreni di altra proprietà (seppure con vincoli di parentela).

Dati catastali: i beni che costituiscono il Lotto 1 sono censiti in catasto al foglio 38, particelle catastali nn. 1, 2, 384, 385, 276

Confini: il Lotto 1 confina a Nord con particelle da altra proprietà nn. 330, 116, 331, 17, ad Est e a Sud con la part. N. 206 proprietà

Provenienza dell'immobile: i beni che compongono il Lotto 1 sono tutti di proprietà di che li hanno ricevuti da (zio) per successione, nella misura di 1/3 ciascuno (Dichiarazione di successione n. 68 vol. 385). Per quanto attiene la part. 1, la stessa risulta inserita nella Divisione volontaria effettuata nel 1982 per Notar tra; la particella 1 pur venendo assegnata a, non è mai stata volturata in suo favore, ma inserita ugualmente in successione a favore dei nipoti Per tale errore la stessa particella è rimasta intestata ai vecchi proprietari ed

oggi si trova intestata agli eredi Non risulta ad oggi, l'evasione della voltura catastale a favore di

Rapporti di conduzione e locazione: i capannoni vengono utilizzati per la conduzione dell'attività di allevamento di galline e produzione di uova che fa capo alla società

Valutazione edilizia ed urbanistica: i terreni che compongono il Lotto 1 hanno destinazione urbanistica E (agricola), con vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/02, e una piccola parte ricadente in zona di rispetto R2 ai sensi del PAI. Per ciò che riguarda la costruzione dei due capannoni, si fa riferimento alla richiesta inviata al comune di Cosenza, alla quale è stata data risposta in merito alle particelle 384 e 385 solo sulla destinazione dei terreni su cui sono stati costruiti i capannoni di cui sopra; pertanto, allo stato attuale gli unici riferimenti trovati in merito ai capannoni è l'atto notarile stipulato dal Notaio nel 14/11/85, rep. 2783 dal quale risulta il **vincolo per la costruzione dei due capannoni**, a favore del Comune di Cosenza, a carico del mappale n. 2

Adempimenti necessari ai fini urb./edilizi e catastali: è necessario che la proprietà dei terreni e dei capannoni sia volturata a favore di e che vengano effettuate tutte le pratiche conseguenti all'accatastamento.

Valore di mercato dell'immobile:

	PART.	DESTINAZIONE	SUP. MQ	VALORI AGRICOLI MEDI NELLA R.A. DI COSENZA €/ha	COSTO UNITARIO PER FABBR. RURALI €/MQ	VALORE	VALORE DEL LOTTO
LOTTO 1	1	vigneto	5964	€ 23.813,51		€ 14.202,38	€ 324.351,09
	384	fabbr. Rurale	996		€ 150,00	€ 149.400,00	
	385	fabbr. Rurale	1040		€ 150,00	€ 156.000,00	
	2	uliveto	2132	€ 19.375,54		€ 4.130,87	
		pascolo-arborato	878	€ 6.494,59		€ 570,23	
	276	vigneto	20	€ 23.813,51		€ 47,63	

Adeguamenti e correzioni della stima:

- a) Riduzione per eventuali spese di sanatorie, volture,
 accatastamenti, pratiche amministrative.....2.500,00 €
- b) Riduzione del valore del 15%
 in ragione dell'assenza di garanzia per vizi.....48.652,66 €
- c) Riduzione del 20% per occupazione
 dell'immobile da attività produttiva in essere.....64.870,22 €
- e) Riduzione del 15% se la quota non è al 100%

Prezzo a base d'asta del Lotto 1:

Il valore del Lotto 1 al netto degli adeguamenti effettuati per lo stato di fatto in cui si trova è di **208.328,21 €**.

LOTTO 2

Ubicazione: sito in comune di Cosenza, Donnici Inferiore alla c/da Falchi.

Descrizione: il Lotto 2 è costituito da terreni agricoli e n. 1 fabbricato rurale (chiamato anche casa patronale) con annessa corte antistante e terreno graffato; la costruzione del fabbricato rurale, risalente agli inizi del secolo, è in discreto stato di conservazione ed è costituita da un piano terra destinato a deposito e magazzini, nonché come ricovero per animali, da un piano primo destinato alla residenza e da un piano secondo accessibile solo dall'interno e occupante solo una parte più a sud del fabbricato sempre destinato alla residenza. Il fabbricato è in muratura portante; la copertura è costituita da travi in legno e manto di copertura in tegole. Gli impianti risalgono alla costruzione e necessitano di normale adattamento alle norme vigenti. L'originaria forma planimetrica, che si legge ancora nelle planimetrie catastali, è stata trasformata a causa di demolizioni avvenute nel corso degli anni. L'ala più ad est invece, è stata ristrutturata più di recente per essere destinata alla residenza di, ma allo stesso modo non è stata mai dichiarata. Le dimensioni del fabbricato sono di 1.450 mq comprensivi dell'impronta a terra del fabbricato e degli annessi sopra descritti. I terreni invece, hanno un'estensione complessiva di 34.660 mq. Una quota parte di essi (che fa capo alle partt. 3 e 4) risulta sottoposta a Vincolo alla non edificabilità, a favore del Comune di Cosenza, derivante da atto notarile Notaio del 08/10/82 rep. 113384; inoltre sempre da atto notarile Notaio del 19/11/92 rep. 14496 risulta una Cessione di diritti reali a titolo gratuito, a favore della srl relativa alle part.lla 3, 4, 200, 201, 205. L'accessibilità al Lotto 2 è garantita da una stradina interpodereale asfaltata di circa 3,00 mt a fondo cieco, che porta ai terreni in questione.

Dati catastali: i beni che costituiscono il Lotto 2 sono censiti in catasto al foglio 38, particelle catastali nn. 3, 4, 5, 200, 201, 205 e intestati a

Confini: il Lotto 2 confina a Nord con la part.lla 1 ad Ovest in parte con la part.lla 206

in parte con strada interpodereale, a Sud con le part.lla 15, 437, ad Est con le part.lla 308, 103, 117, 98, 99, 100, 32 di altra proprietà.

Provenienza dell'immobile: i beni che compongono il Lotto 2 sono tutti di proprietà di che li hanno ricevuti dalla Divisione volontaria con i fratelli (atto notarile rep. 113170, fasc. 7497 – Notaio), su beni ricevuti in eredità dai genitori per successione.

Rapporti di conduzione e locazione: allo stato attuale non esistono vincoli di locazione né altri rapporti di conduzione che gravano sui beni in questione; si registra l'occupazione di una parte del fabbricato rurale (part. 5) da per la sua residenza.

Valutazione edilizia ed urbanistica: i terreni che compongono il Lotto 2 hanno, secondo lo strumento urbanistico comunale, destinazione urbanistica E (agricola), con vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/02, e in parte ricadono in Frana e in piccola parte in zona di rispetto R2 ai sensi del PAI. Per ciò che riguarda la costruzione del fabbricato rurale, la stessa si può far risalire ai primi del Novecento, ma per le demolizioni e gli aggiustamenti avutisi nel corso degli anni, è necessaria la regolarizzazione amministrativa e catastale.

Adempimenti necessari ai fini urb./edilizi e catastali: è necessario che il fabbricato rurale sia regolarizzato catastalmente e denunciato al Comune di Cosenza.

Valore di mercato dell'immobile:

	PART.	DESTINAZIONE	SUP. MQ	VALORI AGRICOLI MEDI NELLA R.A. DI COSENZA €/ha	COSTO UNITARIO PER FABBR. RURALI €/MQ	VALORE	VALORE DEL LOTTO
LOTTO 2	5	fabbr. Rurale	1450*		€ 600,00	€ 870.000,00	
	200	Vigneto	3691	€ 23.813,51		€ 8.789,57	
		Uliveto	2229	€ 19.375,54		€ 4.318,81	
	201	Vigneto	2474	€ 23.813,51		€ 5.891,46	
		Uliveto	166	€ 19.375,54		€ 321,63	
	205	seminativo-arborato	14792	€ 14.071,62		€ 20.814,74	
		Uliveto	6008	€ 19.375,54		€ 11.640,82	
	3	seminativo-arborato	2844	€ 14.071,62		€ 4.001,97	
		Uliveto	126	€ 19.375,54		€ 244,13	
	4	Vigneto	2330	€ 23.813,51		€ 5.548,55	€ 931.571,68

*N.B. La superficie presa in considerazione è quella riportata in catasto, perché alla luce delle modifiche apportate nel corso degli anni, la quota di superficie relativa alla corte annessa è equivalente alla superficie dislocata sui vari piani del fabbricato.

Adeguamenti e correzioni della stima:

- a) Riduzione per eventuali spese di sanatorie, volture, accatastamenti, pratiche amministrative..... 4.500,00 €
- b) Riduzione del valore del 15%
in ragione dell'assenza di garanzia per vizi.....139.735,75 €
- c) Riduzione del 20% per occupazione
dell'immobile con contratto opponibile.....
- d) Riduzione del 10% per occupazione
dell'immobile con contratto non opponibile.....
- e) Riduzione del 15% se la quota non è al 100%

Prezzo a base d'asta del Lotto 2:

Il valore del Lotto 2 al netto degli adeguamenti effettuati per lo stato di fatto in cui si trova è di **787.335,93 €**.

LOTTO 3

Ubicazione: sito in comune di Cosenza, Donnici Inferiore alla c/da Falchi.

Descrizione: il Lotto 3 è costituito da terreni agricoli e n. 1 fabbricato rurale, per la cui costruzione sono stati vincolati alcuni di questi terreni. I rimanenti terreni sono stati inglobati nel Lotto 3 considerando fattori come l'estensione e l'ubicazione. La costruzione del fabbricato risale intorno agli anni '80-'90, è in buono stato di conservazione, ed è costituita da un piano terra destinato ad abitazione (residenza di) e da un seminterrato destinato a deposito e magazzini, accessibile solo dall'esterno. Il fabbricato è in c.a. con compagni in laterizi; intonacato e pitturato. La copertura è in c.a. con manto di copertura in tegole di argilla. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Non è stato possibile acquisire il modello 26 n. 355/93⁴, col quale è stato denunciato l'impianto del fabbricato rurale, per verificare eventuali modifiche della sagoma del fabbricato. Le dimensioni del fabbricato sono circa 510 mq (di cui 142 mq circa di fabbricato e i rimanenti di corte). I terreni invece, hanno un'estensione complessiva di 6.770 mq. Una quota parte di essi (che fa capo alle partt. 8, 194 e 190) risulta sottoposta a **Vincolo a non eseguire altra costruzione oltre quella concernente un fabbr. Rurale sull'area in CS alla C/da Falchi**, a favore del Comune di Cosenza, derivante da atto notarile Notaio del 31/03/82 rep. 113233. L'accessibilità al Lotto 3 è garantita sia da una stradina sterrata di circa 3,00 mt, che in parte attraversa terreni di altra proprietà (seppure con vincoli di parentela), sia dalla strada interpoderale asfaltata a fondo cieco, su cui il fabbricato è prospiciente.

Dati catastali: i beni che costituiscono il Lotto 3 sono censiti in catasto al foglio 38, particelle catastali nn. 386, 186, 8, 194, 190, 191, 192, 6 e intestati rispettivamente a (186, 8, 194, 190) e a (386, 6, 191, 192).

⁴ Si segnala che il riferimento a tale modello, contenuto nei dati del pignoramento è stato erroneamente riportato con il seguente numero 356/93.

Confini: il Lotto 3 è costituito da 3 distinti accorpamenti di terreni non contigui tra loro; pertanto, i confini si possono indicare come segue: le particelle 386 e 6 si trovano circoscritte all'interno di una particella più grande, la 206 non inserita in pignoramento; il blocco costituito dalle particelle 186, 190, 191, 192, 194 e 8, confina a Nord con il fiume Crati ad Est con le part.ile 13 e 9, a Sud con la 9, ad Ovest con la 193, 95, 104 e 109 ed è attraversato (tra le part.ile 186 e 8) da una strada.

Provenienza dell'immobile: i beni che compongono il Lotto 3 sono in parte di proprietà (186, 8, 194, 190) e in parte di proprietà, che li hanno ricevuti rispettivamente da una Divisione volontaria con (atto notarile rep. 113170, fasc. 7497 – Notaio) e dalla successione di (n. 68 vol.385).

Rapporti di conduzione e locazione: allo stato attuale non esistono vincoli di locazione né altri rapporti di conduzione sugli immobili in questione; si registra l'occupazione del fabbricato rurale (part. 386) da parte di per la sua residenza.

Valutazione edilizia ed urbanistica: i terreni che compongono il Lotto 3 hanno, secondo lo strumento urbanistico comunale, destinazione urbanistica E (agricola), con vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/02, e ricadono in piccola parte in zona di rispetto R2 ai sensi del PAI. Per ciò che riguarda la costruzione del fabbricato rurale, non essendo stato possibile acquisire il modello 26 n. 355/93 come già detto, non è possibile verificare eventuali modifiche e/o alterazioni della sagoma del fabbricato.

Adempimenti necessari ai fini urb./edilizi e catastali: è necessario che il fabbricato rurale sia regolarizzato catastalmente e denunciato al Comune di Cosenza; è necessario che i terreni intestati a siano volturati a favore dei suoi eredi.

Valore di mercato dell'immobile:

	PART.	DESTINAZIONE	SUP. MQ	VALORI AGRICOLI MEDI NELLA R.A. DI COSENZA €/ha	COSTO UNITARIO PER FABBR. RURALI €/MQ	VALORE	VALORE DEL LOTTO
LOTTO 3	386	fabbr. Rurale	300*		€ 650,00	€ 195.000,00	€ 210.226,90
	186	seminativo-irriguo	2470	€ 25.112,43		€ 6.202,77	
	8	vigneto	2180	€ 23.813,51		€ 5.191,35	
		seminativo	500	€ 10.391,35		€ 519,57	
	194	pascolo-cespugliato	270	€ 4.221,49		€ 113,98	
	190	seminativo	390	€ 10.391,35		€ 405,26	
	191	seminativo	420	€ 10.391,35		€ 436,44	
	192	vigneto	150	€ 23.813,51		€ 357,20	
	6	vigneto	840	€ 23.813,51		€ 2.000,33	

*N.B. La superficie presa in considerazione è quella dell'effettivo ingombro del fabbricato (calcolando per intero l'area abitativa e al 10% la pertinenza annessa) e non quella riportata in catasto comprensiva anche dell'area cortiliva.

Adeguamenti e correzioni della stima:

- a) Riduzione per eventuali spese di sanatorie, volture, accatastamenti, pratiche amministrative..... 1.500,00 €
- b) Riduzione del valore del 15%
in ragione dell'assenza di garanzia per vizi..... 31.534,03 €
- c) Riduzione del 20% per occupazione
dell'immobile con contratto opponibile.....
- d) Riduzione del 10% per occupazione
dell'immobile con contratto non opponibile.....
- e) Riduzione del 15% se la quota non è al 100%

Prezzo a base d'asta del Lotto 3:

Il valore del lotto 3 al netto degli adeguamenti effettuati per lo stato di fatto in cui si trova è di **177.192,87 €**.

LOTTO 4

Ubicazione: sito in comune di Cosenza, Donnici Inferiore alla c/da Falchi.

Descrizione: il Lotto 4 è costituito da terreni agricoli e n. 3 capannoni agricoli, per la cui costruzione sono stati vincolati alcuni di questi terreni, con atto notarile n. 28552 rep. 9532 del Notaio I rimanenti terreni sono stati inglobati nel Lotto 4 considerando fattori come l'estensione e l'ubicazione. I 3 capannoni seppure dislocati in diversi punti del Lotto 4 sono tutti destinati all'allevamento del pollame e alla produzione di uova. Essi si presentano in uno stato di conservazione medio-basso, e addirittura uno dei tre risulta dismesso tanto da essere rimasto in gran parte solo come tettoia e in semi abbandono (vedi documentazione fotografica). La tipologia costruttiva dei tre capannoni è uguale ed è costituita da una struttura in metallo, travi e pilastri, intervallate da pannelli prefabbricati e in parte da blocchi da 20 cm, intonacati. La copertura è in cemento-amianto (eternit) che essendo materiale cancerogeno andrà sicuramente rimosso. Gli infissi esterni sono in metallo. Gli impianti necessitano di una revisione per essere certificati ai sensi della normativa vigente. Non è stato possibile acquisire il modello 26 prot. 95/91⁵, col quale sono stati denunciati al Catasto i fabbricati, per verificare eventuali modifiche della sagoma dei fabbricati stessi. Le dimensioni dei fabbricati sono rispettivamente di:

part. 387 - circa 680 mq (da rilievo 410 mq + 270 mq di corte)

part. 389 - circa 530 mq (da rilievo 306 mq + 224 mq di corte)

part. 392 - circa 420 mq (da rilievo 467 mq + 73 mq di corte)

I terreni invece, hanno un'estensione complessiva di 65.922 mq. Una quota parte di essi (che fa capo alle partt. 20, 194) risulta sottoposta a **Vincolo alla non edificabilità**, a favore del Comune di Cosenza, derivante da atto notarile Notaio

⁵ Il modello 26 presentato per i tre fabbricati rurali, risulta pendente del riconoscimento rurale. La sottoscritta ha provveduto ad inoltrare istanza all'Agenzia del territorio – Catasto Terreni – per ottenere l'inserimento in mappa delle relative particelle, considerando questo un primo passo (ma prioritario) per l'individuazione certa dei beni caduti in pignoramento. Ad esso deve seguire l'evasione della voltura a favore degli attuali proprietari,

del 17/02/82 Rep. 28552. L'accessibilità al Lotto 4 è garantita sia da due stradine sterrate di circa 3,00 mt l'una, che in parte attraversano terreni di altra proprietà (seppure con vincoli di parentela), sia da una strada comunale asfaltata realizzata a valle in prossimità del Fiume Crati.

Dati catastali: i beni che costituiscono il Lotto 3 sono censiti in catasto al foglio 38, particelle catastali nn. 187, 188, 189, 24, 12, 97, 197, 18, 389, 19, 279, 20, 210, 198, 387, 392, 208 e intestati rispettivamente a (392, 188, 24, 197, 279, 20, 210) a (187, 189, 97, 18, 389, 387, 208, 198) e (12, 19).

Confini: il Lotto 4 confina a Nord con le particelle 13, 11, 195, 196, ad Est con il fiume Crati ad Sud con le part.ile 236 e 209, ed a Ovest con le particelle 118 e 203, ed è attraversato da una strada.

Provenienza dell'immobile: i beni che compongono il Lotto 4 sono in parte di proprietà (392, 188, 24, 197, 279, 20, 210) e in parte di proprietà (187, 189, 97, 18, 389, 387, 208, 198, 12, 19), che li hanno ricevuti rispettivamente da una Divisione volontaria con (atto notarile rep. 113170, fasc. 7497 – Notaio) e dalla successione di (n. 68 vol.385).

Rapporti di conduzione e locazione: allo stato attuale non esistono vincoli di locazione né altri rapporti di conduzione sugli immobili in questione; si registra l'occupazione dei fabbricati rurali (part. 387, 389 e 392) da parte di per la conduzione dell'attività di allevamento di galline e produzione di uova.

Valutazione edilizia ed urbanistica: i terreni che compongono il Lotto 4 hanno, secondo lo strumento urbanistico comunale, destinazione urbanistica E (agricola), con vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/02, e ricadono in piccola parte in zona di rispetto R2 ai sensi del PAI. Per ciò che riguarda la costruzione dei fabbricati rurali, non essendo stato possibile acquisire il modello 26 n. 95/91 come già detto, non è possibile verificare eventuali modifiche e/o alterazioni di quanto presentato.

Adempimenti necessari ai fini urb./edilizi e catastali: è necessario che i fabbricati rurali siano regolarizzati catastalmente e denunciati al Comune di Cosenza; è necessario che sia risolto all'Agencia del Territorio l'errore materiale derivante dal posizionamento del fabbricato 392; è necessario che i terreni intestati a siano volturati a favore dei suoi eredi.

Valore di mercato dell'immobile:

	PART.	DESTINAZIONE	SUP. MQ	VALORI AGRICOLI MEDI NELLA R.A. DI COSENZA €/ha	COSTO UNITARIO PER FABBR. RURALI €/MQ	VALORE	VALORE DEL LOTTO
LOTTO 4	387	fabbr. RURALE-capann. agricolo*	437**		A corpo	€ 68.000,00	€ 235.612,25
	18	vigneto	2510	€ 23.813,51		€ 5.977,19	
	389	fabbr. RURALE-capann. agricolo*	328**		A corpo	€ 42.000,00	
	19	vigneto	910	€ 23.813,51		€ 2.167,03	
	12	Seminativo	1010	€ 10.391,35		€ 1.049,53	
	97	pascolo-cespugliato	14610	€ 4.221,49		€ 6.167,60	
	189	Uliveto	2160	€ 19.375,54		€ 4.185,12	
	187	seminativo-irriguo	5720	€ 25.112,43		€ 14.364,31	
	198	vigneto	500	€ 23.813,51		€ 1.190,68	
	208	seminativo-arborato	1020	€ 14.071,62		€ 1.435,31	
	210	Uliveto	7592	€ 19.375,54		€ 14.709,91	
	392	fabbr. RURALE-capann. agricolo*	470***		A corpo	€ 53.000,00	
	197	pascolo-cespugliato	15770	€ 4.221,49		€ 6.657,29	
		seminativo	2600	€ 10.391,35		€ 2.701,75	
	188	seminativo-irriguo	1360	€ 25.112,43		€ 3.415,29	
	24	bosco ceduo	8700	€ 6.494,59		€ 5.650,29	
20	vigneto	910	€ 23.813,51		€ 2.167,03		
279	seminativo-arborato	550	€ 14.071,62		€ 773,94		

*N.B. Dalle visure catastali si evince che il modello 26 presentato per la denuncia dei capannoni è incompleto. È possibile però associare la costruzione del capannone 389 con la variazione e divisione della part. 18, la costruzione del capannone 387 con la variazione e divisione della part. 207 (non inserita nel pignoramento), la costruzione del capannone 392 con la variazione e divisione della part. 210,

**N.B. Le superfici considerate sono state decurtate dell'area di corte, considerata al 10%.

***N.B. La superficie considerata è stata decurtata dell'area di corte, considerata al 10%, ma tiene conto dell'ingombro dell'intero fabbricato e non dell'errore di posizionamento derivante dalla messa in mappa catastale che ha provocato la divisione dello stesso fabbricato in tre porzioni (vedi allegato 3 – planimetrie catastali).

Adeguamenti e correzioni della stima:

- a) Riduzione per eventuali spese di sanatorie, volture,
accatastamenti, pratiche amministrative..... 5.000,00 €
- b) Riduzione del valore del 15%
in ragione dell'assenza di garanzia per vizi..... 45.230,14 €
- c) Riduzione del 20% per occupazione
dell'immobile con contratto opponibile..... -----
- d) Riduzione del 10% per occupazione
dell'immobile con contratto non opponibile..... -----
- e) Riduzione del 15% se la quota non è al 100% -----

Prezzo a base d'asta del Lotto 4:

Il valore del lotto 4 al netto degli adeguamenti effettuati per lo stato di fatto in cui si trova è di **185.382,11 €**.

6) Regime fiscale a cui assoggettare la vendita

I beni risultano intestati a persone fisiche (.....) e pertanto, soggetti non sottoposti ad Iva.

7) Prospetto Riassuntivo

I beni contenuti nel pignoramento sono stati suddivisi in 4 Lotti vendibili singolarmente (alla luce dello stato di fatto, il raggruppamento dei lotti è stato scelto tra diversi possibili, come il migliore per pervenire allo scopo della procedura che è quello di raggiungere la maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione di massimo realizzo economico), secondo i valori commerciali di seguito riportati:

LOTTO 1 – Lotto costituito da n. 2 capannoni agricoli di circa 550 mq l'uno circondati da n. 2 terreni agricoli, vincolati, per complessivi 8.096 mq. I 2 capannoni, speculari l'uno con l'altro, di forma regolare, sono costituiti da struttura metallica e copertura in lamiera, pareti in blocchi di cemento intonacati e finestroni alti. Il lotto è accessibile da una strada sterrata di circa 3,00 mt. **Costo 208.328,21 €**

LOTTO 2 – Lotto costituito da un vecchio fabbricato rurale in muratura di 1.450 mq, con corte antistante e annessi agricoli, da ristrutturare; costituito inoltre da terreni agricoli, in parte vincolati, per complessivi 34.660 mq. Il fabbricato è costituito da piano terra dedito a deposito e magazzini con ingressi indipendenti, piano primo dedito ad abitazione ed accessibile da scala esterna aperta e piano secondo dedito a residenza accessibile solo da scala interna. **Costo 787.335,93 €**

LOTTO 3 – Lotto costituito da n. 1 fabbricato rurale adibito ad abitazione e terreni agricoli, in parte vincolati, posti nelle vicinanze per complessivi 6.770 mq. Il fabbricato è posto su un livello, oltre il seminterrato e il sottotetto. Buono stato di conservazione e di finiture, per complessiva sup. catastale 510 mq (296 mq + 214 di corte esclusiva). **Costo 177.192,87 €**

LOTTO 4 – Lotto costituito da n. 3 capannoni agricoli adibiti all'allevamento di pollame di circa 440 mq, 330 mq e 500 mq, ciascuno con corte; costituito inoltre da terreni agricoli limitrofi, in parte vincolati, per complessivi 65.922 mq. I capannoni sono in uno stato di conservazione medio-basso, costituiti da struttura portante metallica e copertura in eternit, con pareti esterne in parte in blocchi di cemento intonacati e in parte in pannelli prefabbricati, con finestroni alti. **Costo 185.382,11 €**

È opportuno ricordare che i singoli valori commerciali tengono conto delle spese tecniche da affrontare per regolarizzare la situazione catastale e successivamente amministrativa di molte delle particelle contenute nel pignoramento; spese queste, che restano a carico della procedura. La sottoscritta, alla luce dell'oneroso costo relativo a dette spese, ha ritenuto corretto procedere ad effettuare d'ufficio solo quelle modifiche che le consentissero di individuare univocamente i beni oggetto di causa.

Castrolibero, lì

(il C. T. U. Arch. Sonia Cosentini)