

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto è compreso nel piano di lottizzazione convenzionata approvata con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 4.4.1998, per la quale non sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria ed è decorso il termine di dieci anni fissato per la validità della convenzione urbanistica stipulata relativamente al piano di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq. Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$690 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 69.000,00$$

### **Immobilie n°7 – Catasto Terreni fg 19 part. 199**

Lotto di terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area incolta, coperta da sterpaglie, non servita da opere di urbanizzazione primaria, raggiungibile tramite una strada sterrata alla quale si accede tramite un percorso interno al fondo agricolo.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 197, 198, 200 e 299.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 199, seminativo, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 2,67, reddito agrario euro 1,07.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

### **Dati relativi alla proprietà**

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di ½ sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio Pietro Pisano di Rossano del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

### **Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

### **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:**

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della ████████ MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

### **Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:**

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto è compreso nel piano di lottizzazione convenzionata approvata con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 4.4.1998, per la quale non sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria ed è decorso il termine di dieci anni fissato per la validità della convenzione urbanistica stipulata relativamente al piano di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq. Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$690 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 69.000,00$$

### **Immobile n°8 – Catasto Terreni fg 19 part. 200**

Lotto di terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area incolta, coperta da sterpaglie, non servita da opere di urbanizzazione primaria, raggiungibile tramite una strada sterrata alla quale si accede tramite un percorso interno al fondo agricolo.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 197, 199, 201 e 299.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 200, seminativo, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 2,67, reddito agrario euro 1,07. All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

### ***Dati relativi alla proprietà***

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio [redacted] del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di ½ sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio Pietro Pisano di Rossano del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

### ***Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.***

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

### ***Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:***

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [redacted] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

### ***Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:***

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto è compreso nel piano di lottizzazione convenzionata approvata con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 4.4.1998, per la quale non sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria ed è decorso il termine di dieci anni fissato per la validità della convenzione urbanistica stipulata relativamente al piano di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq. Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$690 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 69.000,00$$

**Immobile n°9 – Catasto Terreni fg 19 part. 217**

Lotto di terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area incolta, coperta da sterpaglie, non servita da opere di urbanizzazione primaria, raggiungibile tramite una strada sterrata alla quale si accede tramite un percorso interno al fondo agricolo.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 299, 218 e 296.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 217, seminativo, classe 2, superficie 720 mq, reddito dominicale euro 2,79, reddito agrario euro 1,12.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

***Dati relativi alla proprietà***

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio [redacted] del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di ½ sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio Pietro Pisano di Rossano del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

***Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.***

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

***Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:***

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [redacted] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

***Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:***

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primarie ed è decorso il termine di dieci anni di validità della convenzione di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq .

Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$720 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.000,00$$

**Immobile n°10 – Catasto Terreni fg 19 part. 218**

Lotto di terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area incolta, coperta da sterpaglie, non servita da opere di urbanizzazione primaria, raggiungibile tramite una strada sterrata alla quale si accede tramite un percorso interno al fondo agricolo.



L'immobile confina con le particelle fg. 19 nn. 217, 219, 220 e 296.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 218, seminativo, classe 2, superficie 720 mq, reddito dominicale euro 2,79, reddito agrario euro 1,12.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

***Dati relativi alla proprietà***

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio [redacted] del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di ½ sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio [redacted] del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

***Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.***

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

***Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:***

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [redacted] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

***Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:***

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primarie ed è decorso il termine di dieci anni di validità della convenzione di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq .

Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$720 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 72.000,00}$$

**Immobilabile n°11 – Catasto Terreni fg 19 part. 219**

Terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area incolta, coperta da sterpaglie, non servita da opere di urbanizzazione primaria, raggiungibile tramite una strada sterrata alla quale si accede tramite un percorso interno al fondo agricolo.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 218, 220, 296 e 299.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 219, seminativo, classe 2, superficie 600 mq, reddito dominicale euro 2,32, reddito agrario euro 0,93.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

**Dati relativi alla proprietà**

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio [redacted] del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di 1/2 sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio Pietro Pisano di Rossano del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

**Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

**Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:**

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [redacted] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

**Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:**

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primarie ed è decorso il termine di dieci anni di validità della convenzione di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

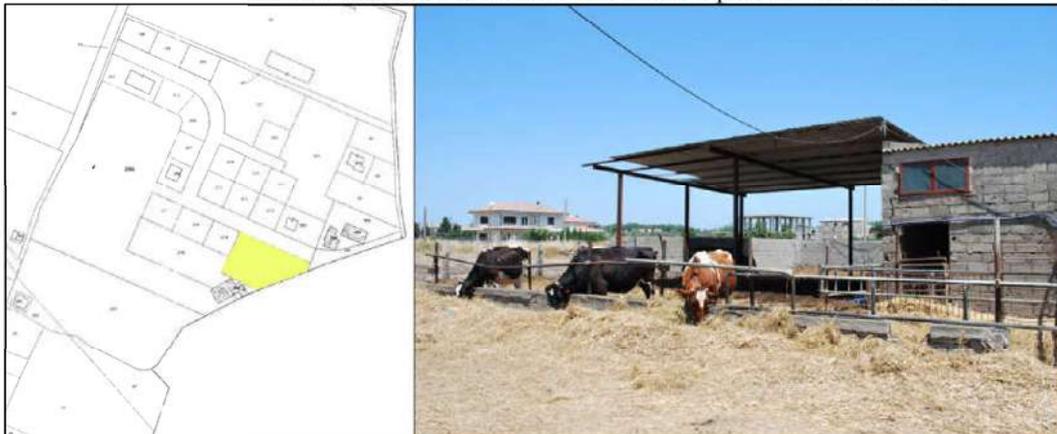
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq .

Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$600 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{60.000,00}$$

### **Immobilabile n°12 – Catasto Terreni fg 19 part. 220**

Terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area dedicata alla conduzione dell'Azienda Agricola, sulla quale insistono dei fabbricati destinati al ricovero degli animali. Tali fabbricati, non iscritti al Catasto, per caratteristiche costruttive e stato di conservazione sono alquanto precari e dissestati e privi di rilevanza architettonica e non verranno considerati ai fini della presente valutazione.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 219, 299, 295, 296 e 300.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 220, seminativo, classe 2, superficie 2.280 mq, reddito dominicale euro 8,83, reddito agrario euro 3,53.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

### **Dati relativi alla proprietà**

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di ½ sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio Pietro Pisano di Rossano del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

### **Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla documentazione prodotta in quanto sulla particella insistono dei fabbricati non iscritti al Catasto, in cattivo stato di conservazione, utilizzati come stalle per ovini e bovini e come deposito di attrezzi agricoli.

### **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:**

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della ██████████ MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

### **Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:**

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella in esame ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. c 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 1,28;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primarie ed è decorso il termine di dieci anni di validità della convenzione di lottizzazione.

***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq. Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$2.280 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 228.000,00$$

**Immobile n°13 – Catasto Terreni fg 19 ex part. 221**

Terreno edificabile, sito nel Comune di Cariati alla contrada Villari. Si configura come un'area dedicata alla conduzione dell'Azienda Agricola.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 217, 218, 219, 220, 300 e 299.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 296, seminativo, classe 2, superficie 2.787 mq, reddito dominicale euro 10,80, reddito agrario euro 4,32.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

***Dati relativi alla proprietà***

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P., per la quota di ½ sull'intero, successivamente attribuitogli in titolarità esclusiva con atto di divisione per notaio Pietro Pisano di Rossano del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.

***Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.***

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio, relativamente alla particella in oggetto è emerso che:

la particella 221, riportata nell'atto di pignoramento, è stata soppressa con il tipo mappale del 11.03.2011 n°76857.1/2011 in atti dal 11.03.2011 (protocollo n. CS0076857) presentato il 10.03.2011; la soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 296, seminativo, classe 2, superficie 2.787 mq, reddito dominicale euro 10,80, reddito agrario euro 4,32;
- foglio 19 particella 297, ente urbano, superficie 363 mq, a sua volta soppressa e unita al foglio 19 particella 300 (stalla per bovini con corte annessa), di cui si tratterà in seguito.

Si precisa che, relativamente agli atti di aggiornamento sopraccitati, è stata posta dall'Agenzia del Territorio la seguente annotazione: "atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.f. n.701/94, che recita:

*"I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti. Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione."*

Pertanto i dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono alla situazione catastale per i motivi sopra descritti.

La figura sottostante mostra la situazione catastale degli immobili in conseguenza della suddetta variazione.



***Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:***

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della ██████████ MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

***Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:***

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.***

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariati è emerso che: la particella 296, originata dallo stralcio della particella originaria 221, di maggiore consistenza, ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data

28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. e 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

- indice di fabbricabilità territoriale = 0,60;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

Si precisa che, come ampiamente relazionato nel paragrafo precedente, il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primarie ed è decorso il termine di dieci anni di validità della convenzione di lottizzazione.

#### ***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

#### ***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

#### ***Determinazione del valore dell'immobile***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei terreni edificabili si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, della vicinanza alle infrastrutture principali, del valore di trasformazione e si è riscontrato che il terreno in esame insiste su un'area pianeggiante, libera su tutti e quattro i fronti, ben esposta, a pochi chilometri dalla S.S.106, la principale via di comunicazione che collega i comuni della costa ionica cosentina. Inoltre ci si trova in presenza di un'area a vocazione turistica, dove negli ultimi anni sono sorte delle strutture ricettive, in forma di villaggi turistici. Il prezzo medio di vendita per i terreni edificabili nella provincia di Cosenza (ad esclusione del Capoluogo) è fissato in 150 €/mq. Considerando che il lotto non è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq .

Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$2.787 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 278.870,00}$$

in lamiera ondulata.



È censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 300, sub 1, categoria D/10, fondo euro 257,20, costituita il 03.06.2011, n°8435.1/2011 in atti dal 03.06.2011, protocollo n°CS0170011: non risulta nel pignoramento in quanto l'accatastamento è successivo alla data del pignoramento stesso.

#### ***Dati relativi alla proprietà***

L'intestazione catastale del suddetto immobile risulta in testa al sig. [REDACTED] proprietà per 1000/1000 *RIS 1 - la ditta non ha titolo legale reso pubblico*: questo tipo di riserva riguarda l'inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Nei fatti l'intestazione catastale della particella risulta inappropriata in quanto parte del terreno base di sedime del fabbricato, risulta di proprietà del signor [REDACTED] gi e [REDACTED] per averlo acquistato, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , con il citato atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972.

#### ***Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.***

La particella foglio 19 n°300 sub 1 è stata costituita il 03.06.2011 n.8435 1/2011 in atti dal 03.06.2011, protocollo n°CS0170011, in data posteriore a quella del pignoramento e pertanto i dati catastali in esso indicati non corrispondono alla situazione attuale.

#### ***Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:***

- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [REDACTED] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

### ***Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:***

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

### ***Notizie relative alla situazione urbanistico-edilizia***

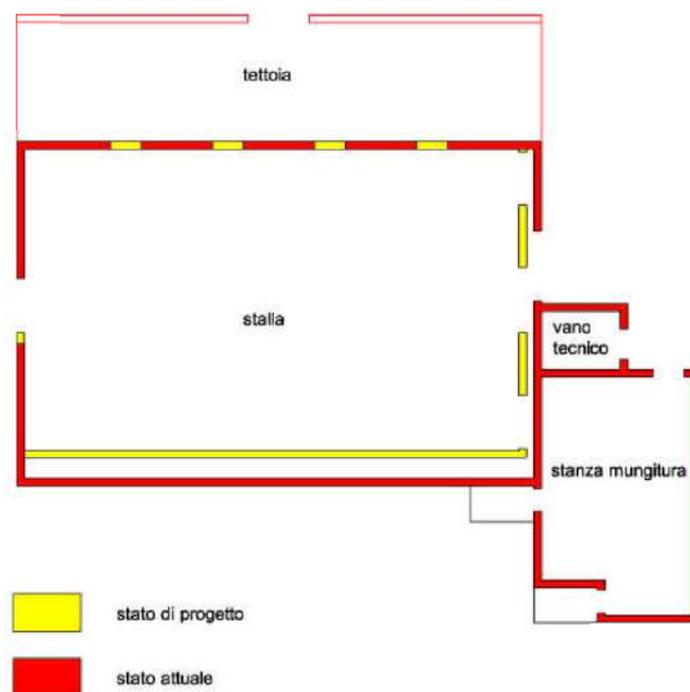
L'immobile è stato realizzato sul fondo agricolo di proprietà dei fratelli ██████████ intorno al 1979.

La costruzione è stata realizzata in base a concessione edilizia prot. n°3105 del 11.10.1979, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cariati a titolo gratuito (trattandosi di costruzione accessoria per l'attività agricola).

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere:

1. realizzazione di una stanza per la mungitura con annessa sala macchine, della superficie di circa 66 mq;
2. realizzazione di una tettoia a struttura metallica tamponata su di un lato con blocchi in calcestruzzo.

La documentazione prodotta dall'ufficio tecnico comunale relativamente alla situazione autorizzativa dei fabbricati in oggetto, consente di affermare che le successive modifiche sono state realizzate senza autorizzazione e non sono presenti domande di condono edilizio. La figura sottostante consente di confrontare la situazione autorizzata con lo stato dei luoghi.



### ***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

***Notizie relative all'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincolo di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

***Determinazione del valore dell'immobile***

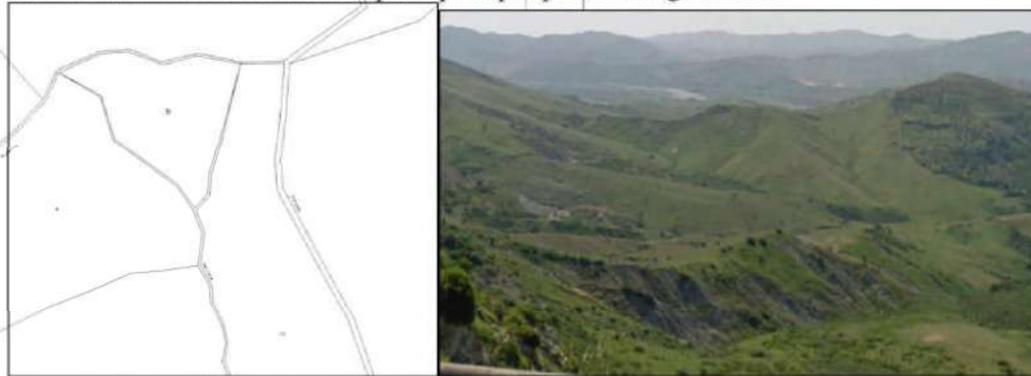
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo di valutazione basato sul costo di costruzione, del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Per la valutazione dei fabbricati a servizio dell'azienda agricola, trattandosi nella fattispecie di una stalla, si è tenuto conto delle caratteristiche ambientali, dello stato di conservazione, del valore di trasformazione nonché del costo di costruzione. Considerato che l'edificio in se stesso, non ha rilevanza architettonica (che lo possa annoverare tra esempi di architettura rurale), considerato che il suo utilizzo è strettamente legato all'allevamento del bestiame, si ritiene giusta la determinazione del valore dell'immobile in relazione al costo per la sua realizzazione che, per caratteristiche costruttive e di finitura può essere fissato in 100 €/mq. Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile è:

$$350 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.000,00$$

## PARTE SECONDA - Immobili ubicati nel territorio comunale di Scala Coeli

### *Descrizione degli immobili*

mento di terreno, ricadente nel territorio fascia collinare litoranea dell'area ionica cosentina. È un terreno acclive, poco perlopiù privo di vegetazione.



L'immobile confina con le particelle fg.34.nn. 6, 4 e 10.

È censito al Catasto Terreni al foglio 34, particella 5, Pascolo Arborato, classe U, reddito dominicale euro 7,61, reddito agrario euro 5,71, superficie 7.370 mq.

### *Dati relativi alla proprietà*

Il debitore è proprietario dell'immobile in misura dell'intero per averlo acquistato in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED] con atto per [REDACTED] Rossano del 27 novembre 1981 e trascritto a Cosenza il 9 dicembre 1981 ai nn. 24203 R.G. e 21437 R.P.

### *Verifica della rispondenza dei dati indicati nel pignoramento con quelli risultanti dagli atti e indicazione dei vincoli pregiudizievoli che gravano sull'immobile.*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato di luoghi.

### *Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:*

- ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 20 novembre 2001 ai nn. 24443 R.G. e 2955 R.P., in favore della INTESABCI Gestione crediti S.P.A. con sede in Milano C.F. 00169760659;
- ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [REDACTED] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

### *Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:*

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in data: 14.10.2010 su istanza dell'Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107, al numero particolare 22794

### ***Indicazione della destinazione o utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico***

Gli strumenti urbanistici del Comune di Scala Coeli prevedono per il terreno in esame la destinazione urbanistica di tipo E – agricola: nelle Z.T.O. del tipo E si applicano le norme di cui agli Artt. 51, 52 e 56 della L.R. n°19/2002.

### ***Formazione dei lotti***

L'immobile può essere venduto esclusivamente in un unico lotto poiché le caratteristiche, la conformazione e la consistenza catastale non ne consentono la divisione in più lotti.

### ***Notizie relative allo stato di occupazione dell'immobile***

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

***Notizie relative all'esistenza sui beni vincolati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità, indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.***

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

### ***Determinazione del valore dell'immobile.***

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Gli immobili sono stati valutati facendo riferimento ai valori riportati nella *Valori agricoli medi della Provincia di Cosenza*, redatta e aggiornata dall'Agenzia del Territorio, relativamente al Comune di Scala Coeli.

I principali fattori da prendere in considerazione per il confronto di mercato sono i seguenti: ubicazione degli immobili, infrastrutture presenti in zona e accessibilità dei beni, caratteristiche estetiche e funzionali degli immobili, impianti tecnologici, età, stato di conservazione e manutenzione interna ed esterna dei beni, rifiniture e materiali utilizzati.

Tutto ciò premesso, si procede alla stima dei beni assumendo come prezzi unitari per Ha quadrato di superficie commerciale i seguenti valori:

- per terreni agricoli, nel Comune di Scala Coeli, coltivati a pascolo arborato:

**8300 €/Ha**

In virtù dei criteri di valutazione sopra descritti, si propongono i seguenti prezzi al metro quadrato per i beni in oggetto:

1. Terreno agricolo, ubicato in località Ruperto, censito al N.C.T. al foglio 34, particella 5, Pascolo Arbustivo, classe U, reddito dominicale euro 7,61, reddito agrario euro 5,71, superficie 7.370 mq:

**0,737 Ha x 8300 €/Ha = € 6117,10**

**FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E  
ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE**

---

Lotto n°1 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 197, Orto irriguo, classe 1, superficie 1.620 mq, reddito dominicale euro 29,28, reddito agrario euro 12,97; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade per 1510 mq circa in zona C4, per i restanti 110 in zona agricola E1.

Prezzo di stima: € 7.435,80 (£ 14.397.716)

Lotto n°2 - Appartamento posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 293, sub 2, categoria A/3, classe 1, piano T, consistenza 6 vani, rendita €216,91; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n°2 del 14.1.1985 a cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine all'aumento di volume ed al cambio di destinazione d'uso da locale per la riparazione delle macchine agricole ad abitazione.

Prezzo di stima: € 34.200,00 (£ 66.220.434)

Lotto n°3 – Appartamento posto al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 293, sub 3, categoria A3, classe 1, piano 1, consistenza 7,5 vani, rendita €271,14; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n°2 del 14.1.1985 a cui lo stato dei luoghi è conforme.

Prezzo di stima: € 96.750,00 (£ 187.334.122)

Lotto n°4 – Locale per la trasformazione e lo spaccio dei prodotti agro-alimentari con asservito locale per la preparazione di cibi ed annessa aerea esterna parzialmente coperta; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 293, sub 1, categoria D/10, piano terra, rendita € 171,40; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'aumento di volume; vi è concessione edilizia n°2 del 14.1.1985 a cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad aumento della volumetria.

Prezzo di stima: € 30.000,00 (£58.088.100).

Lotto n°5 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 299, Seminativo, classe 2, superficie 19.899 mq, reddito dominicale euro 77,08, reddito agrario euro 30,83; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade per 18.219 mq circa in zona C4, per i restanti 1.680 mq in zona agricola E1.

Prezzo di stima: € 1.822.975,20 (£ 3.529.772.190).

Lotto n°6 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 223, Seminativo, classe 2, superficie 7.870 mq, reddito dominicale euro 30,48, reddito agrario euro 12,1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola E1.

Prezzo di stima: € 5.036,80 (£ 9.752.604)

Lotto n°7 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 87, Seminativo, classe 1, superficie 2.080 mq, reddito

dominicale euro 10,42, reddito agrario euro 4,83; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola E1.

Prezzo di stima: € 1.331,20 (£ 2.577.562)

Lotto n°8 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 198, seminativo, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 2,67, reddito agrario euro 1,07; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 69.000,00 (£ 133.602.630).

Lotto n°9 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 199, seminativo, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 2,67, reddito agrario euro 1,07; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 69.000,00 (£ 133.602.630).

Lotto n°10 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 200, seminativo, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 2,67, reddito agrario euro 1,07; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 69.000,00 (£ 133.602.630).

Lotto n°11 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 217, seminativo, classe 2, superficie 720 mq, reddito dominicale euro 2,79, reddito agrario euro 1,12; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 72.000,00 (£ 139.411.440).

Lotto n°12 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 218, seminativo, classe 2, superficie 720 mq, reddito dominicale euro 2,79, reddito agrario euro 1,12; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 72.000,00 (£ 139.411.440).

Lotto n°13 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 219, seminativo, classe 2, superficie 600 mq, reddito dominicale euro 2,32, reddito agrario euro 0,93; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 60.000,00 (£ 116.176.200)

Lotto n°14 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 220, seminativo, classe 2, superficie 2.280 mq, reddito dominicale euro 8,83, reddito agrario euro 3,53; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 228.000,00 (£ 441.469.560)

Lotto n°15 – Terreno ubicato nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19, particella 296, seminativo, classe 2, superficie 2.787 mq, reddito dominicale euro 10,80, reddito agrario euro 4,32; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona C4.

Prezzo di stima: € 278.700,00 (£ 539.639.449)

Lotto n°16 – Stalla per bovini, con stanza per la mungitura, ubicata nel Comune di Cariati, alla contrada Villari; è riportato al Catasto Terreni al foglio 19 particella 300, sub 1, categoria D/10, rendita euro 257,20; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una maggiore superficie coperta; vi è concessione edilizia prot. N°3105 del 11.10.1979 a cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un aumento di volumetria dovuto alla successiva realizzazione della sala per la mungitura e la realizzazione di uno spazio coperto con una struttura in ferro.  
Prezzo di stima: € 35.000,00 (£ 67.769.450)

Lotto n°17 - Terreno ubicato nel Comune di Scala Coeli alla località Ruperto; è riportato al Catasto Terreni al foglio 34 particella n°5, Pascolo Arborato, classe U, reddito dominicale euro 7,61, reddito agrario euro 5,71; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola E.  
Prezzo di stima: € 6.117,10 (£ 11.844.357)

---

### ***CONCLUSIONI***

Ausplicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio all'ill.mo Giudice al fine di dirimere la controversia, la sottoscritta CTU ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni alla relazione medesima.

---

### ***ALLEGATI***

1. visure catastali per attualità;
2. planimetrie catastali;
3. copia delle concessioni edilizie;
4. documentazione fotografica;

Rossano, 14.12.2011

Il CTU  
arch. Daniela Bianchimano