



S T U D I O D I I N G E G N E R I A

INGEGNERE ANTONIO ARCI
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI COSENZA N.3814

P I 02901200788-P.E.C. antonio.arci.e386a@ingpec.eu-Cell.334/3498947-Via Sempione n.26-87067-Corigliano-Rossano (CS)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n° R.G.E.I. 44/2004 VERTENTE TRA :

PARTE ATTRICE : S.G.A. S.P.A.

PARTE CREDITRICE : XXXXXXXXXX

GIUDICE ISTRUTTORE : DOTT. ALESSANDRO PAONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL CTU

DOTT. ING. ANTONIO ARCI



DATA DEL DEPOSITO:

**NOMINA-GIURAMENTO-QUESITI- SOPRALLUOGHI**

Il sottoscritto dott. Ing. Antonio Arei da Rossano, veniva nominato C.T.U. con ordinanza del 29.09.2017 nell'ambito del procedimento civile n° 95/1998 R.G.E.I. per la valutazione del compendio pignorato nella sola procedura n° 44/2004 R.G.E.I (riunita alla 95/1998), dal G.E. Dott. Alessandro Paone del Tribunale di Castrovillari, il quale nell'accettare l'incarico all'udienza del 26.10.2017 prestava giuramento di rito. Poiché all'atto del giuramento veniva fissato un generico elenco di quesiti da espletare riportato nel verbale di incarico peritale, lo scrivente precisa che al fine di ottenere la massima chiarezza possibile, nella seguente consulenza tecnica viene data risposta solo ai quesiti puramente attinenti il caso in esame tralasciando invece quelli che esulano dal suddetto incarico.

La causa di che trattasi è vertente tra la società S.G.A. SPA (Creditore procedente) e il sig. [REDACTED] (Convenuto).

Il sottoscritto C.T.U., compiuta ogni opportuna indagine conoscitiva presso gli uffici competenti, Agenzia delle Entrate e Territorio di Cosenza - Ufficio Servizi Catastali e Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Comunale di Corigliano-Rossano (Area Urbana di Corigliano Calabro - CS), nonché effettuato sopralluoghi in loco e misurazioni, ha proceduto alla stesura della seguente perizia. Con comunicazione a mezzo raccomandata A/R inviata al convenuto e con comunicazione a mezzo PEC inviata al creditore procedente, come si rileva dal Verbale di sopralluogo (Allegato n° 1), ha fissato il giorno venerdì 30 marzo 2018 e le ore 09:30 per l'inizio delle operazioni peritali. Unitamente alla presenza dell'ing. Francesco Sapia da Rossano di cui si è avvalso della collaborazione in fase di rilievo, così come autorizzato dal G.E. all'udienza del 29.09.2018, si è recato presso il luogo fissato per l'appuntamento, in prossimità dei luoghi interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, ubicati [REDACTED] [REDACTED]. Sul posto era presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale dava consenso all'accesso presso gli immobili oggetto della procedura in epigrafe. Durante le operazioni si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici di tutti i fabbricati facenti parte del complesso aziendale, capannoni, locali depositi, locali commerciali e fabbricato per uso abitazione, tutti censiti al foglio 73, particella 80, e successivamente ci si spostava verso monte dove sono ubicati i terreni oggetto della procedura e tutti censiti nel NCT al foglio 83. In seguito ci si spostava verso in via Fontanella dove risulta ubicato altra unità immobiliare presso la quale però non si è potuto accedere in quanto le porte risultavano sigillate e il sig. [REDACTED] dichiarava di ignorare tale circostanza. Al fine di rilevare tale unità immobiliare fu necessario

effettuare un sopralluogo in data 14 aprile 2018 alle ore 15:30, concordato unitamente [REDACTED] [REDACTED] il quale provvedeva a consentire l'accesso presso lo stesso immobile. Infine si eseguì un ulteriore sopralluogo in [REDACTED] dove veniva effettuato il rilievo del fabbricato censito al foglio 73, particella 200, e dove le operazioni si sono concluse definitivamente.

E' stata accertata la presenza in atti della seguente documentazione:

- a) Atto di pignoramento immobiliare, del 13/07/2004, registrato il 10/08/2004 ai nn. R.G. 22473 e R.P. 16295.
- b) Istanza di vendita, ex art. 567 c.p.c., depositato in cancelleria il 07.10.2004
- c) Documentazione ex art. 567 c.p.c.; data di deposito, da cui risulta la continuità delle trascrizioni. Il sottoscritto ha effettuato ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento su tutti gli immobili di cui alla procedura in oggetto, e da cui risulta la continuità delle trascrizioni.
- d) avvisi ex art. 599 c.p.c.: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] comproprietario per la quota di 1/2 degli immobili pignorati.
- e) avvisi ex art. 498 c.p.c.: non risultano presenti creditori intervenuti iscritti:

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo tecnico

1 ELENCO DEI BENI PIGNORATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 13/10/2004, REPERTORIO N. 780, TRASCRITTO IL 10/08/2004 - AL N° 22473 Reg. Gen. e N° 16295 Reg. Part

I beni pignorati così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 13/07/2004 Rep. N° 780, trascritto il 10/08/2004 al N° 22473 Reg. Gen. e N° 16295 Reg. Part., e quindi oggetto di consulenza tecnica, consistono nei seguenti beni: in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED], per i diritti di proprietà appresso specificati i seguenti immobili:

- A) diritti di piena proprietà pari a un mezzo (*proprietà 1/2*) dei seguenti immobili siti in agro di [REDACTED]
1. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 73, p.lla 194;
 2. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 73, p.lla 79;
 3. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 115;
 4. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 142;
 5. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 170;
 6. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 172;

-
7. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 176;
 8. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 255;
 9. terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 83, p.lla 50;
 - IO. magazzino riportato nel e.e. detto Comune, fg 85, p.lla 1052, sub I3;
 11. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub IO;
 12. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub II;
 13. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub I2;
 14. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 2;
 15. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 3;
 16. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 4;
 17. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 5;
 18. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 6;
 19. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 7;
 20. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 8;
 21. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg 73, p.lla 80, sub 9;
- B) diritti di piena proprietà pari ad un quarto (proprietà 1/4) dei seguenti immobili siti in agro di Corigliano Calabro alla località "Aquilino":
22. porzione immobile riportato nel e.e. detto Comune, fg II 7, p.lla 966, sub 3;

NOTA DI CHIARIMENTO N.I: Esclusione di immobili dalla valutazione

Il sottoscritto ing. [REDACTED], nella sua qualità di CTU nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminati gli atti del procedimento e sulla scorta delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e Territorio di Cosenza - Ufficio Servizi Catastali e Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, avendo effettuato diversi sopralluoghi tecnici presso gli stessi immobili oggetti della procedura, precisa quanto in appresso:

L'unità immobiliare n°5 - terreno riportato nel NCT, fg 83, p.lla 170, e l'unità immobiliare n°8 - terreno riportato nel NCT, fg 83, p.lla 255 (ex particella I 15/a), riportati nell'atto di pignoramento immobiliare non risultano essere più di proprietà dell'esecutato già dall'anno 1980, antecedente alla data del pignoramento, motivazione che di fatto li fanno escludere dalla valutazione affidata al sottoscritto. Nella fattispecie le suddette unità immobiliari, vennero vendute da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], padre dell'esecutato, ai signor, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] con atto pubblico di

compravendita rogante Notaio Cimino di Corigliano Calabro del 12/05/1980, Rep. n.139619.

L'unità immobiliare n°7 - terreno riportato nel NCT, fg 83, p.lla 176 non risulta essere più di proprietà dell'esecutato già dall'anno 1981, antecedente alla data del pignoramento, per si esclude dalla valutazione. Nella fattispecie la suddetta unità immobiliare, venne venduta da [REDACTED] sopra generalizzato, ai signori, [REDACTED] nato [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED], con atto pubblico di compravendita rogante Notaio Gemma Terzi di Corigliano Calabro del 01/06/1981, Rep. n.48666.

L'unità immobiliare n°6 - terreno riportato nel NCT, fg 83, p.lla 172 non risulta essere più di proprietà dell'esecutato già dall'anno 1983, antecedente alla data del pignoramento, per cui si esclude dalla valutazione. Nella fattispecie la suddetta unità immobiliare, venne venduta da [REDACTED] sopra generalizzato, al sig. [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] con atto pubblico di compravendita rogante Notaio Gemma Terzi di Corigliano Calabro del 23/12/1983, Rep. n.51492.

L'unità immobiliare n°22 - porzione immobile riportato nel NCEU, fg 110, p.lla 966, sub 3 (ex fg 110, p.lla 966, sub 3, variato per allineamento mappe) non risulta essere più di proprietà dell'esecutato già dall'anno 1981, antecedente alla data del pignoramento, per cui si esclude dalla valutazione. Nella fattispecie la suddetta unità immobiliare, venne assegnata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto pubblico di divisione rogante Notaio Gemma Terzi di Corigliano Calabro del 22/10/1981, Rep. n.47756 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] ai nn. 28593 Reg. Gen e 23209 Reg. Part.

NOTA DI CHIARIMENTO N.2:

Unità immobiliare n°1, terreno riportato nel c.t. detto Comune, fg 73, p.lla 194. A seguito degli accertamenti effettuati, in seguito a rilievi in sede di sopralluogo e verifiche della documentazione urbanistica e catastale, lo scrivente verificava che la attuale particella 200 del foglio 73 (ex part. 194 e porzione della part. 79) consiste in un edificio residenziale con diversi appartamenti e magazzini, regolarmente condonati ma censiti, al momento delle operazioni peritali, al Catasto Terreni come unico fabbricato rurale. Si precisa che l'obbligo dell'accatastamento dei fabbricati rurali è regolamentato dal comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito in legge dalla L. 214/2011) il quale obbliga i proprietari/comproprietari di fabbricati rurali ancora censiti

al Catasto Terreni, a registrare gli stessi al Catasto Fabbricati tramite la procedura DOCFA. Alla luce di detti accertamenti, il sottoscritto comunicava al G.E. tale circostanza il quale disponeva l'autorizzazione per procedere all'accatastamento dello stesso fabbricato al fine di individuare univocamente le singole unità immobiliari. Di conseguenza lo scrivente procedeva ad effettuare le operazioni suddette in seguito alle quali il fabbricato veniva censito nel NCEU al foglio 73, particella 1568. Trattasi di fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, ove al piano seminterrato sono ubicati due magazzini individuati con il sub. 9 e sub. 10 oltre ad un vano bene comune non censibile utilizzato come locale autoclave individuato con il sub. 8. Al piano terra sono ubicati due appartamenti individuati con il sub. 3 e sub. 4. Al piano primo sono ubicati due appartamenti individuati con il sub. 5 e sub. 6. Al piano secondo è ubicata una unità immobiliare in corso di costruzione individuata con il sub. 7. Fanno inoltre parte del fabbricato il vano scale, bene comune non censibile individuato con il sub. 2, un porticato, bene comune non censibile individuato con il sub. 11, e il cortile comune individuato con il sub. 1.

Allegato n° 9: Accatastamento (Mappale e Docfa)

2-DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il complesso dei beni pignorati, elencato al punto 1), ad esclusione dell'unità immobiliare n° 10 (magazzino riportato nel e.e. detto Comune, fg 85, p.lla 1052, sub 13), sono tutti ubicati nel comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro (CS), in contrada Torre Bruciata, posta a circa 1 chilometro dal centro di Corigliano Scalo e facilmente raggiungibili dalla Strada Statale 106 Ionica, rispetto alla quale vi si affacciano con accesso diretto, immersi in una zona morfologicamente pianeggiante ad una quota media di circa 30 metri s.l.m. Trattasi in particolare di una zona urbanistica mista, che presenta sia vocazione industriale e produttiva, dove sono ubicati stabilimenti e fabbricati a servizio di varie aziende agricole, alimentari, produttive e industriali, ma anche con carattere residenziale, con presenza di quartieri isolati quali Villaggio Frassa e Muzzari, e carattere agricolo con presenza di appezzamenti di terreno con qualità colturali variegata, ma principalmente agrumeti, uliveti e seminativi. In questo contesto non sono presenti i principali servizi ed attività come negozi, scuole, bar, farmacie, etc...tutti servizi di prima necessità che comunque sorgono nel vicino centro di Corigliano Scalo (CS).

Foto aerea: inquadramento territoriale immobili ubicati in c.da Torre Bruciata:



Precisamente i suddetti beni sono ubicati in parte a valle della strada SS 106, ove procedendo verso Nord-Ovest, si possono individuare il complesso dei fabbricati riportati al foglio 73 particella 80, consistenti in capannoni, uffici, magazzini depositi, magazzini commerciali e aree di corte, segue poi il fabbricato per civili abitazioni e magazzini individuato al foglio 73 particella 1568 (ex fabbricato rurale particella 200), e infine la porzione di terreno individuato al foglio 73 particella 79. Nella sua interezza tale complesso di immobili confina a Nord-Est con il Torrente Leccalardo, a Nord-Ovest con altre proprietà, a Sud-Ovest con la strada SS 106 dalla quale avviene l'ingresso principale alle particelle 80 e 1568, e a Sud-Est con strada traversa alla SS 106 sulla quale è posto un altro accesso alla particella 80. A monte della SS 106 sono invece ubicate le porzioni di terreno individuate rispettivamente al foglio 83, particelle 50, 115 e 142, tutte e tre confinanti tra loro. In particolare la particella 115 risulta direttamente accessibile dalla SS 106 mentre tutto e tre le porzioni di terreno sono accessibili da strada Villaggio Frassa, parallela alla SS 106, con la quale confina a Sud, mentre sui restanti lati confinano con altre proprietà, come rilevato nella foto aerea allegata.

Foto aerea: individuazione immobili pignorati ubicati in e.da Torre Bruciata:



Come osservabile nel seguente elaborato planimetrico allegato, la particella 80 del foglio 73 è costituita da diversi corpi di fabbrica, capannoni, abitazioni, uffici, magazzini depositi, aree di corte e camminamenti, disposti tutti in maniera ravvicinata tra di loro. In particolare si identifica un aggregato di fabbricati minori, di remota costruzione e allo stato attuale in condizioni fatiscenti e collabenti, non utilizzabili a causa di dissesti statici avanzati, individuati dai subalterni 3-4-5-6-7-8, posti sul confine Sud-Ovest e confinante con la SS 106. In continuità a questi segue poi il subalterno 2. Sul lato opposto a Nord-Est a confine con il Torrente Leccalardo sono invece ubicati rispettivamente i subalterni 9-10-11-12 che costituiscono un aggregato di fabbricati di maggiore consistenza tutti collegati tra loro, mentre il subalterno 1 costituisce il cortile comune a tutti gli altri subalterni.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 1, consiste nel cortile comune a tutte le unità immobiliari dell'intero complesso edilizio, al quale si accede sia dalla SS 106 per mezzo di cancello in metallo carrabile e pedonale e sia dalla strada trasversale alla SS 106 attraverso secondo cancello in metallo carrabile. Risulta recintato con rete metallica sostenuti da peletti e soprastanti muretto di circa 50 centimetri di altezza su tutti i lati ad esclusione del confine con il Torrente Leccalardo a Nord-Est e risulta presente una pavimentazione industriale in battuto di cemento. Complessivamente presenta un superficie di circa mq. 2585,00.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 2, consiste in un fabbricato in muratura su due piani fuori terra con scala esterna di accesso al primo piano costituito da un unico vano di forma rettangolare avente una superficie lorda pari a mq. 69,40 e altezza utile pari a mt. 4, mentre il piano terra presenta una forma irregolare, oltre ad un corpo esterno abusivo annesso sul retro, lato SS 106, avente superficie lorda pari a mq. 12,00, e presenta una superficie lorda pari a mq. 103,00 (escludendo il corpo abusivo) e altezza utile pari a mt. 4. L'intero fabbricato risulta in condizioni fatiscenti con finestre divelte e facciate altamente deteriorate per vetustà e infiltrazioni d'acqua. Risulta adibito interamente a deposito ma attualmente non utilizzato e in stato di abbandono.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 3, consiste in un rudere di fabbricato con struttura portante in muratura di antica fattura, ad un solo piano fuori terra e copertura in legno sormontata da manto di tegole, avente forma geometrica irregolare con superficie lorda pari a mq. 25,75 aperta su un lato con caratteristiche di tettoia chiusa su tre lati. Risulta adibito interamente a tettoia ma attualmente si trova in stato di completo abbandono e in condizioni fatiscenti e non utilizzabile a causa di dissesti statici avanzati.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 4, consiste in una porzione di fabbricato, e come il precedente sub.3, presenta struttura portante in muratura di antica fattura, ad un solo piano fuori terra e copertura in legno sormontata da manto di tegole, avente forma geometrica irregolare e con un solo vano con superficie lorda pari a mq. 34, 10. Risulta adibito a deposito ma attualmente si trova in stato di completo abbandono e in condizioni fatiscenti e non utilizzabile a causa di dissesti statici avanzati.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 5, consiste in una porzione di fabbricato, e come il precedente sub.4, presenta struttura portante in muratura di antica fattura, ad un solo piano fuori terra e copertura in legno sormontata da manto di tegole, adibito a deposito ma attualmente si trova in stato di

completo abbandono e in condizioni fatiscenti e non utilizzabile a causa di dissesti statici avanzati. Presenta una forma geometrica regolare quadrata e con un solo vano con superficie lorda pari a mq. 28,20.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 6, consiste in una porzione di fabbricato, e come il precedente sub.5, presenta struttura portante in muratura di antica fattura, ad un solo piano fuori terra e copertura in legno sormontata da manto di tegole, adibito a deposito ma attualmente si trova in stato di completo abbandono e in condizioni fatiscenti e non utilizzabile a causa di dissesti statici avanzati. Presenta una forma geometrica regolare rettangolare e con un solo vano con superficie lorda pari a mq. 20,25.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 7, consiste in una porzione di fabbricato, e come il precedente sub.6, presenta struttura portante in muratura di antica fattura, ad un solo piano fuori terra e copertura in legno sormontata da manto di tegole, adibito a deposito ma attualmente si trova in stato di completo abbandono e in condizioni fatiscenti e non utilizzabile a causa di dissesti statici avanzati. Presenta una forma geometrica regolare rettangolare e con due vani con superficie lorda pari a mq. 61,95.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 8, consiste in una porzione di fabbricato, e come il precedente sub.7, presenta struttura portante in muratura di antica fattura, ad un solo piano fuori terra e copertura in legno sormontata da manto di tegole, adibito a deposito ma attualmente si trova in stato di completo abbandono e in condizioni fatiscenti e non utilizzabile a causa di dissesti statici avanzati. Presenta una forma geometrica regolare quadrato e con un solo vano con superficie lorda pari a mq. 9,00.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub. 9, consiste in un magazzino commerciale costituito da fabbricato in muratura portante, solai in travetti metallici e tavelloni in laterizio e soprastante copertura sovrastata da manto di tegole. Presenta pavimentazione in ceramica e infissi in ferro di cui due finestre e due saracinesche carrabili. Attualmente versa in uno stato di carenza manutenzione, con presenza di varie porzioni di pareti ammalorate da infiltrazioni d'acqua. Confina su tre lati con l'area di corte sub. 1, e sul lato nord-est con il sub.10. Presenta una forma geometrica regolare rettangolare e con un solo vano con superficie lorda pari a mq. 103,60.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub.10, consiste in un capannone adibito a magazzino commerciale avente struttura portante in acciaio costituita da pilastri in profili metallici accoppiati e travi reticolari metallici con profilo curvato, sovrastato da arcarecci metallici sui quali sono ancorati pannelli di

copertura in cemento amianto della tipologia eternit a lastre curve. Le pareti di tompanatura sono in muratura, le finestre in metallo e vetro semplice, le porte di accesso in metallo, la pavimentazione industriale in battuto di cemento, impianto elettrico e quadro generale, con vari punti presa e plafoniere, il bagno è rivestito in ceramica. E' presente inoltre una maggiore porzione di fabbricato abusivo, connesso al capannone e interposto tra il presente sub. 10 e il sub. 11, avente una superficie di mq. 27, e costituita da un disimpegno, un w.c. e un ufficio. Inoltre era presente una ulteriore porta di accesso posta sulla parte nord-est e un'altra apertura su una parete interna dell'immobile. Nella sua interezza presenta una forma geometrica irregolare con due estesi vani e complessivamente, compreso la porzione di fabbricato abusivo, la superficie lorda è pari a mq. 476,40. Attualmente versa in uno stato di carenza di manutenzione. Confina a nord-est con corte comune verso il Torrente Leccalardo, a sud-est con strada traversa della SS 106, a sud-ovest con il sopra descritto sub.10 e con il sub.11, e a nord-ovest confina con il sub.12.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub.II, consiste in un fabbricato con struttura portante in muratura che si eleva su due piani fuori terra, adibito a civile abitazione ma non utilizzata. E' costituita da un porticato esterno e tre vani al piano terra, con corpo scala centrale che lo collega al primo piano costituito da tre camere, un bagno e un terrazzo. Presenta pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica, infissi esterni con avvolgibili in pvc e interni in alluminio con vetro semplice. Sono presenti impianto idrico, termico con termosifoni in ghisa ed elettrico. Anche questa unità immobiliare versa in condizioni di carenza di manutenzione. Risulta collegato con porzione di fabbricato irregolare interposto tra il presente sub. 11 e il sub. 10 sopra descritto. Complessivamente possiede una superficie di mq. 230. Confina a nord-est e a sud-est con il sub.10 e la porzione di fabbricato irregolare, a sud-ovest con il cortile comune sub.I, e a nord-ovest con il sub.12.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 80, sub.12, consiste in un capannone per attività industriale avente struttura portante in acciaio costituita da pilastri in profili metallici accoppiati e travi reticolari metallici con profilo curvato, sovrastato da arcarecci metallici sui quali sono ancorati pannelli di copertura in lamiera coibentata a lastre curve. Le pareti di tompanatura sono in muratura da terra fino ad un'altezza di circa 4,50 metri mentre superiormente è costituita da pannelli in lamiera coibentata, le finestre del tipo a nastro in metallo e vetro semplice, le porte di accesso in metallo, la pavimentazione industriale in battuto di cemento, impianto elettrico e quadro generale, con vari punti presa e plafoniere, il bagno è rivestito in ceramica. Presenta una forma geometrica quasi rettangolare con esteso vano destinato ad area di lavorazione, altri due vani attrezzati a cella frigorifera, uno spogliatoio, un

bagno, un vano ove sono presenti i quadri elettrici e un vano cabina pesa. Complessivamente, la superficie lorda è pari a mq. 1.259,00. Attualmente versa in uno stato di carente manutenzione. Confina su tre lati con il cortile comune sub.I e confina a sud-est rispettivamente con il sub. IO e il sub. II.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.I, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste nel cortile comune a tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato per civili abitazioni e magazzini, al quale si accede dalla SS I06 per mezzo di cancello in metallo carrabile. Risulta recintato con rete metallica sostenuti da peletti e soprastanti muretto di circa 50 centimetri di altezza su tutti i lati ad esclusione del confine con il Torrente Leccalardo a Nord-Est e risulta per buona parte a verde e alberature oltre ad una minore porzione in pavimentazione in betonelle di cemento e tenuto in normali condizioni di manutenzione. Complessivamente presenta un superficie di circa mq. 2.043,00.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.2, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste nel vano scala e si eleva da terra a cielo a partire dal piano seminterrato fino al secondo piano. Presenta rivestimenti in marmo, ringhiere in metallo con corrimano il legno, finestre in metallo e vetro semplice, intonaci sovrastati da pittura lavabile, servita da illuminazione elettrica, in generale si presenta in normali condizioni di manutenzione. Non è presente il corpo ascensore.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.3, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra/rialzato del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal vano scala sub.2. Risulta costituito da un disimpegno dal quale si accede rispettivamente verso due camere, un ripostiglio, il soggiorno, la cucina, e un secondo disimpegno. Da quest'ultimo si accede verso una camera con bagno e antibagno. Dalla cucina si accede verso un terzo disimpegno che porta verso un bagno ed un doppio servizio. All'appartamento sono annessi quattro balconi. Confina a nord-ovest rispettivamente con vano scala sub.2, con altro appartamento sub.4 e con cortile comune sub.I, mentre sui restanti tre lati confina solo con il suddetto cortile. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti in marmo di granito formato a quadroni, rivestimenti di bagni e cucina mediante piastrelle di ceramica, dotati di sanitari e rubinetterie, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono presenti persiane il legno. Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale economiche-popolari, caratterizzato

da una vetustà di oltre 40 ann. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 240, 10 con altezza interna pari a metri 3,00 e una superficie di balconi (SNR) pari a mq. 35,00.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.4, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano terra/rialzato del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal porticato comune sub. 11. Risulta costituito da un disimpegno dal quale si accede rispettivamente verso tre camere, il soggiorno, bagno e cucina, dalla quale si accede a sua volta ad un doppio servizio igienico. All'appartamento sono annessi inoltre tre balconi. Confina a sud-est rispettivamente con il porticato comune sub.II, con altro appartamento sub.3 e con cortile comune sub.I, mentre sui restanti tre lati confina solo con il suddetto cortile. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti in marmo di granito formato a quadroni, rivestimenti di bagni e cucina mediante piastrelle di ceramica, dotati di sanitari e rubinetterie, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono presenti persiane il legno.

Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale economiche-popolari, caratterizzato da una vetustà di oltre 40 anni. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 175,60 con altezza interna pari a metri 3,00 e una superficie di balconi (SNR) pari a mq. 20,75.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.5, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal vano scala sub.2. Risulta costituito da un disimpegno dal quale si accede rispettivamente verso una camera, un bagno, il soggiorno, la cucina, e un secondo disimpegno. Da quest'ultimo si accede verso una camera e verso un bagno con antibagno. Dalla cucina si accede verso un terzo disimpegno che porta verso un bagno ed un doppio servizio. All'appartamento sono annessi tre balconi. Confina a nord-ovest rispettivamente con vano scala sub.2, con altro appartamento sub.6 e con cortile comune sub.I, mentre sui restanti tre lati confina solo con il suddetto cortile. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti in marmo di granito formato a quadroni, rivestimenti di bagni e cucina mediante piastrelle di ceramica, dotati di

sanitari e rubinetterie, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno

tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono presenti persiane il legno. Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale economiche-popolari, caratterizzato da una vetustà di oltre 40 anni. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 227,10 con altezza interna pari a metri 3,00 e una superficie di balconi (SNR) pari a mq. 13,00.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.6, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal vano scala sub.2. Risulta costituito da un soggiorno dal quale si accede alla camera da pranzo, alla cucina con annesso doppio servizio, e ad un disimpegno dal quale si accede rispettivamente verso tre camere, e due bagni. All'appartamento sono annessi inoltre quattro balconi. Confina a sud-est rispettivamente con il vano scala comune sub.2, con altro appartamento sub.5 e con cortile comune sub.1, mentre sui restanti tre lati confina solo con il suddetto cortile. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione degli ambienti in marmo di granito formato a quadroni, rivestimenti di bagni e cucina mediante piastrelle di ceramica, dotati di sanitari e rubinetterie, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono presenti persiane il legno. Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale economiche-popolari, caratterizzato da una vetustà di oltre 40 anni. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 230,85 con altezza interna pari a metri 3,00 e una superficie di balconi (SNR) pari a mq. 24,65.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.7, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al secondo piano del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal vano scala sub.2. Risulta costituito da un unico vano senza suddivisioni interne, due porticati e sette balconcini e confina su tutti i lati con cortile comune sub.1, mentre contiene interamente il corpo del vano scala sub.2 all'interno del suo perimetro esterno. L'immobile si presenta allo stato di rustico, ovvero senza intonaci, pavimenti, servizi e impianti ma sono presenti solo le strutture portanti in calcestruzzo armato, travi, pilastri e solaio, oltre alla copertura e le murature perimetrali. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV),

(superficie commerciale), di mq. 412,25 con altezza interna pari a metri 3,00, a parte una piccola porzione avente tetto a falda inclinata con altezza variabile fino a metri 2,20, e una superficie di balconi (SNR) pari a mq. 89,35.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.8, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in un vano comune adibito a locale autoclave, ubicato al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal cortile comune. Risulta privo di pavimento ma solo massetti in calcestruzzo.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.9, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare adibita a magazzini ubicata al piano seminterrato del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal cortile comune sub.1. In particolare presenta due accessi carrabili e uno pedonale con porte in metallo, mentre internamente è suddiviso in sei vani ad uso deposito. Confina a sud-est rispettivamente con vano scala sub.2, con altro magazzino sub.10 e con cortile comune sub.1, mentre sui restanti tre lati confina solo con il suddetto cortile. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione risulta in mattonelle di cemento pressato e graniglie di marmo fuori vaglio non levigato, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi delle finestre in metallo con vetro semplice. Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale economiche-popolari, caratterizzato da una vetustà di oltre 40 anni. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 190,60 con altezza interna pari a metri 2,70.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.10, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in una unità immobiliare adibita a magazzini ubicata al piano seminterrato del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal cortile comune sub.1 oltre che dal vano scala. In particolare presenta un accesso carrabile e uno pedonale con porte in metallo, mentre internamente è suddiviso in due vani ad uso deposito ed un servizio igienico. Confina a nord-ovest rispettivamente con vano scala sub.2, con altro magazzino sub.9 e con cortile comune sub.1, mentre sui restanti tre lati confina solo con il suddetto cortile. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione risulta in mattonelle di cemento pressato e graniglie di marmo fuori vaglio non levigato, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi delle finestre in metallo con vetro semplice. Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale

economiche-popolari, caratterizzato da una vetustà di oltre 40 anni. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 169,95 con altezza interna pari a metri 2,70.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 1568, sub.II, (ex fabbricato rurale p.lla 200), consiste in un porticato comune, a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare riportata nel NCEU al foglio 73, particella 79, consiste in un appezzamento di terreno avente una forma planimetricamente rettangolare avente lati di estensione circa 70 metri per 40 metri, e una superficie di mq. 2.640, ubicata su suolo pianeggiante. Confina a nord-est con il Torrente Leccalardo, a sud-ovest con la SS 106, a nord-ovest con terreni di altra proprietà, e a sud-est con il fabbricato anzi descritto censito con la particella 1568 e oggetto della presente consulenza tecnica, da cui avviene anche l'accesso. Sul fondo di terreno in oggetto insistono delle porzioni di fabbricati non accatastati e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico dell'area urbana

di Corigliano Calabro non risultano presenti titoli edilizi autorizzanti la realizzazione degli stessi. Nella fattispecie sul fondo insiste una porzione di fabbricato avente forma ad "L" ad un solo piano fuori terra avente lati rispettivamente pari a metri 19,70 e 15,75, di cui una parte risulta chiusa su tutti i lati e suddivisa in dieci vani con accessi indipendenti e una porzione è costituita da tettoia aperta su tre lati. Presenta struttura portante in acciaio avente pilastri e travi in profili metallici scatolari, copertura in lamiera grecata e murature perimetrali, porte di accesso in metallo. Viene utilizzato come deposito. Il restante fondo risulta piantumato ad ortaggi in buono stato di conservazione e lavorazione.

A monte della SS 106 sono invece ubicate le porzioni di terreno individuate rispettivamente al foglio 83, particelle 50, 115 e 142.

L'unità immobiliare riportata nel NCT al foglio 83, particella 50, consiste in un appezzamento di terreno avente una forma planimetricamente irregolare con estensione massima di circa 190 metri e minima di circa 150 metri, e una superficie di mq. 25.800, ubicata su suolo quasi pianeggiante con lieve pendenza verso nord. Confina a nord-ovest con terreni di altra proprietà, a sud-ovest strada Villaggio Frassa, parallela alla SS 106, a sud-est con le particelle 115 e 142 oggetto della presente procedura e con terreni di altra proprietà, e a nord-est con la suddetta particella 115 e con terreni di altra proprietà. Risulta accessibile dalla suddetta strada con cui confina dalla quale avviene l'accesso libero posta ai margini della strada stessa. Al momento del sopralluogo il fondo risultava con confini liberi su tutti i lati e piantumato per la sua maggiore estensione ad

agrumeto e per la restante porzione a uliveto, in generale in normale stato di conservazione e lavorazione.

L'unità immobiliare riportata nel NCT al foglio 83, particella 142, consiste in un appezzamento di terreno avente una forma planimetricamente molto irregolare con estensione massima di circa 90 metri, e una superficie di mq. 5.920, ubicata su suolo quasi pianeggiante con lieve pendenza verso nord. Confina a nord con le particelle 50 e 115 oggetto della presente procedura e sui restanti lati con terreni di altra proprietà. Risulta intercluso tra le particelle 50 e 115, facenti parte della presente procedura, e da altre proprietà terriere. Attualmente risulta accessibile attraverso le stesse particelle 50 e 115 con le quali confina. Al momento del sopralluogo il fondo risultava con confini liberi su tutti i lati e piantumato ad orto irriguo, in normale stato di conservazione e lavorazione.

L'unità immobiliare riportata nel NCT al foglio 83, particella 115, consiste in un appezzamento di terreno avente una forma planimetricamente quasi quadrangolare a parte una striscia di terreno allungata che si immette sulla SS 106. Complessivamente presenta una superficie di mq. 27.240, ubicata su suolo quasi pianeggiante con lieve pendenza verso nord. Confina a nord con terreni di altra proprietà e in minima parte con la SS 106 dalla quale si accede, a est e a ovest con terreni di altra proprietà, a sud con le particelle 50 e 142 oggetto della presente procedura. Al momento del sopralluogo il fondo risultava con confini liberi su tutti i lati e piantumato per la sua maggiore estensione ad agrumeto e per la restante porzione a uliveto e a seminativo, in generale in normale stato di conservazione e lavorazione.

Il bene pignorato, elencato al punto 1), indicato come unità immobiliare n° 10 - magazzino riportato nel e.e. detto Comune, fg 85, p.lla 1052, sub 13, risulta invece ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, area urbana di Corigliano Calabro (CS), in Via Fontanella giusto nel centro di Corigliano Scalo, facilmente raggiungibile, in un area avente prevalente vocazione residenziale e commerciale, in un questo contesto dove sono presenti i principali servizi ed attività come negozi, scuole, bar, farmacie, etc. In particolare si tratta di un vano deposito con annesso servizio igienico, ubicato al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza, accessibile da rampa di accesso comune posta su via via De Gasperi. Presenta intonaco civile al frattazzo, pavimentazione in gres, e rivestimenti in ceramica fino ad altezza delle porte, impianto idrico ed elettrico, saracinesca di ingresso carrabile in metallo del tipo basculante. Complessivamente l'unità immobiliare in oggetto presenta uno stato qualitativo normale in termini di rifiniture e di manutenzione, e possiede una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 49,20 con altezza interna pari a metri 3,20.

Foto aerea: inquadramento territoriale immobili ubicati in Via Fontanella:



Complessivamente il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, e costituita da tutti i terreni, dai fabbricati produttivi e rurali e dai fabbricati residenziali, viene riassunto e meglio esplicitato nella seguente tabella con l'indicazione della superficie per ogni unità immobiliare:

TERRENI	SUPERFICIE (mq)
F.83-P.LLASO-AGRUMETO	25800,00
F.83-P.LLA 115 - AGRUMETO	27240,00
F.83-P.LLA 142-AGRUMETO	5920,00
F.73-P.LLA 79 - INCOLTO	2640,00
TOTALE	61600,00

CAPANNONE F.73-P.80-SUB.9-SUB.10	SUPERFICIE (MQ)
Magazzini commerciale - Sub.10	476,40
Magazzini commerciale - Sub.9	103,60
Superficie Totale	580,00

ABITAZIONE F.73-P.80-SUB.11	SUPERFICIE (MQ)
Abitazione - Piano Terra	112,00
Abitazione - Piano Primo	118,00
Superficie Totale	230,00

CAPANNONE F.73-P.80-SUB.12	SUPERFICIE (MQ)
Area di lavorazione	1013,00
Celle frigorifere	156,00
Servizi igienici-Spogliatoi	38,00
Cabina pesa	12,00
Superficie Totale	1219,00

LOCALI DEPOSITO F.73-P.80-SUB.2	SUPERFICIE (MQ)
Piano Terra	103,00
Piano Primo	69,40
Superficie Totale	172,40

FABBRICATI MINORI F.73-P.80-SUBB: 3-4-5-6-7-8	SUPERFICIE (MQ)
Deposito - F.73-P.80-SUB.3	25,75
Deposito - F.73-P.80-SUB.4	34,10
Deposito - F.73-P.80-SUB.5	28,20
Deposito - F.73-P.80-SUB.6	20,25
Deposito - F.73-P.80-SUB.7	61,95
Deposito - F.73-P.80-SUB.8	9,00
Superficie Totale	151,05

TIPOLOGIA AREE SCOPERTE - F.73 - P.80 - SUB.1	SUPERFICIE (MQ)
Corte e camminamenti	2585,00
Superficie Totale	2585,00

FABBRICATO F.73-P. 1568 (EX 200)	SUP.LORDA (MQ)	SUP.BALCONI (MQ)
APPARTAMENTO P.T. - F.73-P.LLA 1568-SUB.3	240,10	35,00
APPARTAMENTO P.T. - F.73-P.LLA 1568-SUB.4	175,60	20,75
APPARTAMENTO P.1° - F.73-P.LLA 1568-SUB.5	227,10	13,00
APPARTAMENTO P.T. - F.73-P.LLA 1568-SUB.6	230,85	24,65
IMMOBILE IN CORSO DI COSTR P.2°-F.73-P.LLA 1568-SUB.7	412,25	89,35
MAGAZZINO P.SI- F.73-P.LLA 1568-SUB.9	190,60	
MAGAZZINO P.SI - F.73-P.LLA 1568-SUB.10	169,95	
CORTILE P.T. - F.73-P.LLA 1568 - SUB.1	2043,00	
Superficie Totale	3.689,45	182,75

MAGAZZINO F.85-P. 1052-SUB.13	SUPERFICIE (MQ)
Deposito piano interrato	49,20
Superficie Totale	49,20

Allegato n° 2: Rilievo planimetrico dei fabbricati

Allegato n° 11: Reportage fotografico

3-VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA DEI LOTTI PIGNORATI

In merito alla regolarità edilizia, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana di Corigliano Calabro, si è accertato quanto segue. In merito alle porzioni di terreno il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 3) dal quale risulta che la destinazione urbanistica delle particelle n. 79 e 200 (ora p.lla 1568) del foglio di mappa n. 73 è "Zona C3 (Zona Residenziale di Espansione) con Indice Territoriale pari a 1,50 mc/mq, con obbligo di Lottizzazione Convenzionata". La destinazione urbanistica delle particelle n. 50, 115, 142 del foglio di mappa 83 è "Zona Residenziale a Carattere Artigianale) soggetta a Piani Particolareggiati Esecutivi con Indice Territoriale pari a 1,00 mc/mq e Indice di Fabbricabilità pari a 1,20 mc/mq. Tutte le suddette particelle ricadono parzialmente in "Fascia di rispetto stradale". Le particelle 50, 115 e 142 ricadono inoltre parzialmente in "Strada di nuova previsione". Le particelle 79 e 200 (ora p.lla 1568) del foglio 73 ricadono parzialmente in fascia di attenzione "R4 (Zona a rischio molto elevato di inondazione)" del PAI approvato dalla Regione Calabria con deliberazione n°900 del 31.10.2001 e dal Consiglio Regionale con delibera n° 115 del 28.12.2001, e smi. Le particelle 50, 115 e 142 del foglio di mappa 83 ricadono in zona sottoposta a "Vincolo Idrogeologico Forestale". Per quanto riguarda la particella 79 del foglio n.73 si è accertato, come descritto al paragrafo 2) la presenza di un corpo di

fabbrica realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo. Non risulta regolarizzabile in quanto ricadente in fascia di rispetto stradale della SS 106, e la regolarità edilizia può essere ripristinata tramite la rimozione dello stesso corpo di fabbrica. In merito alla particella 200 (ora p.lla 1568), è stato accertato il rilascio delle seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria: N° 115 in data 30.10.1995 al sig. [REDACTED] per una porzione del fabbricato in oggetto posta al primo piano, N° 116 in data 30.10.1995 al sig. [REDACTED] per una porzione del fabbricato in oggetto posta al piano terra/rialzato, N° 117 in data 30.10.1995 al sig. [REDACTED] per una porzione del fabbricato in oggetto posta al piano secondo, N° 118 in data 30.10.1995 al sig. [REDACTED] per una porzione del fabbricato in oggetto posta al piano primo, N° 119 in data 30.10.1995 al sig. [REDACTED] per una porzione del fabbricato in oggetto posta al piano terra/rialzato e di tutto il piano seminterrato. Tutto il fabbricato risulta conforme agli elaborati grafici autorizzati in sanatoria. Per quanto riguarda il complesso dei fabbricati individuati dalla particella 80 del foglio di mappa 73, è stato accertato quanto segue. L'unità immobiliare censita con il sub.9 è stata realizzata in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per esso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 143 in data 04.12.1995 al sig. [REDACTED]. L'unità immobiliare censita con il sub.10 e una porzione dell'attuale sub.12 sono state realizzate in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per essi è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 144 in data 04.12.1995 al sig. [REDACTED]. L'unità immobiliare censita con il sub.11 è stata realizzata in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per esso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 142 in data 04.12.1995 al sig. [REDACTED]. L'altra porzione di unità immobiliare censita con il sub.12 è stata realizzata in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per esso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 140 in data 04.12.1995 al sig. [REDACTED]. L'unità immobiliare censita con il sub.2 è stata realizzata in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per esso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 141 in data 04.12.1995 [REDACTED]. Non fanno parte di interventi edilizi i fabbricati minori individuati dai subalterni n°3-4-5-6-7-8, realizzati in epoche remote antecedentemente alla data della legge urbanistica n. 767 del 06.08.1967 e quindi non era necessario il possesso di titolo autorizzativo. Dall'osservazione di un confronto visivo tra gli elaborati progettuali reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana di Corigliano Calabro, e gli elaborati planimetrici redatti in seguito a rilievo nei sopralluoghi effettuati, si è potuto accertare che le unità immobiliari ricadenti nella particella 80 del foglio di mappa 73 risultano conformi e regolari ai progetti assentiti ad eccezione di quanto segue. Il subalterno n.9 presenta due finestre in aggiunta sulla parete lato sud-ovest mentre invece non è presente la porta di accesso sulla parete nord-est a confine con