
il sub.10. Il subalterno n.10, come descritto al paragrafo 2), presenta maggiore porzione di fabbricato abusivo, connesso al capannone e interposto tra il sub. 10 e il sub. 11, con 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. Il corpo aggiuntivo risulta strutturalmente connesso alle strutture dei subalterni 10 e 11 e quindi può effettuarsi il ripristino della conformità urbanistica – edilizia e catastale, con riferimento all'art. 34 e 40 DPR 380/2001. Il subalterno 11 presenta rispetto al progetto approvato in sanatoria delle modifiche interne relativamente a nuove aperture che ne consentono il collegamento con la porzione aggiuntiva interposta tra lo stesso sub.11 e il sub.10. Il subalterno 2 presenta una maggiore porzione di fabbricato connesso al piano terra dell'edificio sul lato sud-ovest, avente una superficie di mq. 12, che risulta ripristinabile previo rimozione in quanto strutturalmente non connesso al fabbricato maggiore, e non sanabile in quanto ricadente in fascia di rispetto stradale della SS 106. Dunque, a parte quest'ultimo circostanza le altre opere irregolari risultano regolarizzabili tramite permesso di costruire in sanatoria. L'unità immobiliare ubicata in Via Fontanella e riportata nel NCEU al foglio di mappa n.85, particella n.1052, sub.13, è stata realizzata unitamente all'intero fabbricato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia N° 29 del 06/06/1988 e successiva Concessione Edilizia in Variante N° 56 del 29/11/1991. Successivamente venne rilasciato Autorizzazione **di** Agibilità N° 2 del 20/01/1992. Risulta conforme al progetto approvato.

Allegato n° 3: Certificato **di** destinazione urbanistica

Allegato n° 4: Elaborati grafici e autorizzazioni edilizie

4- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI - RICOSTRUZIONE STORICA - VERIFICHE DI CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza – Servizi Catastali, si è appurato che tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al punto 1 risultano censiti in Catasto, come in seguito descritto:

- terreno riportato nel NCT di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 194:

Come chiarito in premessa nella nota n.2, trattasi di particella soppressa ed unita alla p.lla 200 per costruzione di fabbricato rurale, a seguito di protocollo n. 226975 in atti dal 19/07/2001 TIPO RURALE (n. 296.1/1995) unitamente a porzione della particella 79. La part. 200 risultava intestata ai signori [REDACTED] esecutato e sopra generalizzato, e [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 112), in regime di bene personale. A seguito di Tipo mappale del

26/09/2018 protocollo n. CS0121385 in atti dal 26/09/2018 presentato il 26/09/2018 (n. 121385.112018), il fabbricato venne censito al catasto fabbricati NCEU con la quale si sopprimeva la particella 200 e si originava la particella Ente Urbano 1568. Successivamente venne redatto documento docfa con la quale, per COSTITUZIONE del 28/09/2018 protocollo n. CS0123218 in atti dal 01110/2018 COSTITUZIONE (n. 3949.112018), si originavano rispettivamente:

- Appartamento riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 3, cat. A/3, classe 2, piano T, Rendita Euro 384,24, avente una consistenza di 8 vani e una superficie catastale totale pari a 247 mq.
- Appartamento riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 4, cat. A/3, classe 2, piano T, Rendita Euro 336,21, avente una consistenza di 7 vani e una superficie catastale totale pari a 182 mq.
- Appartamento riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 5, cat. A/3, classe 2, piano 1°, Rendita Euro 336,21, avente una consistenza di 7 vani e una superficie catastale totale pari a 229 mq.
- Appartamento riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 6, cat. A/3, classe 2, piano 1°, Rendita Euro 384,24, avente una consistenza di 8 vani e una superficie catastale totale pari a 239 mq.
- Unità immobiliare in corso di costruzione riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 7, cat. F/3, piano 2°.
- Magazzino riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 9, cat. C/2, classe 1, piano SI, Rendita Euro 134,02, avente una superficie catastale totale pari a 191 mq.
- Magazzino riportato nel NCEU al foglio 73 p.lla 1568 sub 10, cat. C/2, classe 1, piano SI, Rendita Euro 118,53, avente una superficie catastale totale pari a 170 mq.

Tutti gli immobili elencati risultano intestata ai signori [REDACTED], esecutato, e [REDACTED] sopra generalizzato, rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 1/2), in regime di bene personale in quanto tutti derivati dalla originaria particella 200.

- Unitamente alle suddette unità immobiliari sono stati costituiti beni comuni non censibili a servizio dell'edificio e precisamente:
 - il cortile comune riportato con il sub. 1 e piano Terra;
 - il vano scala comune riportato con il sub. 2, piano SI-T-1-2;
 - il vano locale impianti riportato con il sub. 8, piano SI;
 - porticato comune riportato con il sub. 11, piano T.

Verifica della planimetria catastale

Le operazioni di accatastamento sono state redatte personalmente dal sottoscritto che ha proceduto a dichiarare tutte le planimetrie catastali dei suddetti immobili in piena conformità allo stato dei luoghi.

- terreno riportato nel NCT di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 79:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito e suddivisa in porzioni colturali e rispettivamente porzione AA come uliveto di classe 2, di superficie pari a mq. 958, R.D. € 3,96 e R.A. € 2,72, e porzione AB in corso di accertamento per presenza di costruzione sovrastante, di superficie pari a mq. 1.682. Risulta conforme per estensione ma non per qualità di piantagioni in quanto risulta solo in parte coltivata a uliveto mentre altra porzione risulta coltivata a ortaggi, mentre in corrispondenza del confine con la SS106 Ionica risulta occupato da una costruzione non censita in Catasto. Dalla ricostruzione storica catastale si è verificato inoltre che il fondo in esame è stato originato dalla omonima particella 79 per costruzione di fabbricato rurale, a seguito di protocollo n. 226975 in atti dal 19/07/2001 TIPO RURALE (n. 296.1/1995) unitamente alla particella 194, che presentava originariamente la superficie di mq. 4.660, interamente coltivata a uliveto di classe 2 sin dall'impianto meccanografico. Risulta intestata ai signori ██████████, esecutato, e ██████████ sopra generalizzato, rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 1/2), in regime di bene personale.

- terreno riportato nel NCT di Corigliano Calabro, fg 83, p.lla 115:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito e suddivisa in porzioni colturali e rispettivamente porzione AA come seminativo di classe 3, di superficie pari a mq. 255, R.D. € 0,86 e R.A. € 0,46, porzione AB come uliveto di classe 3, di superficie pari a mq. 1.196, R.D. € 2,47 e R.A. € 3,09, e porzione AC come agrumeto di classe 2, di superficie pari a mq. 25.789, R.D. € 799,13 e R.A. € 279,70, conforme sia per estensione che per qualità di piantagioni. Dalla ricostruzione storica catastale si è verificato inoltre che il fondo è stato originato dal frazionamento n. 2213.1/1981 del 07/07/1981 in atti dal 26/09/1995 MOD.12 2213/81, della omonima particella della superficie originaria di mq. 31.310 coltivato a seminativo di classe 3, a sua volta originato dal frazionamento n. 1454.2/1980 del 05/03/1980 in atti dal 26/09/1995 MOD.12 1454/80, della omonima particella della superficie originaria di mq. 31.490 coltivato a seminativo di classe 3, a sua volta originato dal frazionamento n. n. 279.111976 del 02/02/1976 in atti dal 26/09/1995 MOD.12 279/76, della omonima particella della

superficie originaria di mq. 33.370 coltivato a seminativo di classe 3, sin dall'impianto meccanografico. Risulta intestata ai signori [REDACTED], esecutato, e [REDACTED] sopra generalizzato, rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 112), in regime di bene personale.

- terreno riportato nel NCT di Corigliano Calabro, fg 83, p.lla 142:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito come ortaggio irriguo di classe U, di superficie pari a mq. 5.920, R.D. €. 100,90 e R.A. €. 64,21, conforme sia per estensione che per qualità di piantagioni. Dalla ricostruzione storica catastale si è verificato inoltre che il fondo è stato originato dal frazionamento n. 32.900/1985, del 15/03/1985 in atti dal 26/09/1995 MOD.51, della omonima particella della superficie originaria di mq. 7.500 coltivato a seminativo di classe 3, a sua volta originato dal frazionamento n. 90.900/1982 del 17/05/1982 in atti dal 26/09/1995 MOD.12, della omonima particella della superficie originaria di mq. 9.000 coltivato a seminativo di classe 3, a sua volta originato dal frazionamento n. 1148.111979 del 19/04/1979 in atti dal 16/06/1994, della originaria particella 3 della superficie originaria di mq. 64.430 coltivato a seminativo di classe 3 sin dall'impianto meccanografico. Risulta intestata ai signori [REDACTED], esecutato, e [REDACTED] sopra generalizzato, rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 112), in regime di bene personale.

- terreno riportato nel NCT di Corigliano Calabro, fg 83, p.lla 50:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito e suddivisa in porzioni colturali e rispettivamente porzione AA come uliveto di classe 3, di superficie pari a mq. 4.000, R.D. €. 8,26 e R.A. €. 10,33, porzione AB come agrumeto di classe 2, di superficie pari a mq. 21.800, R.D. €. 675,53 e R.A. €. 236,43, conforme sia per estensione che per qualità di piantagioni. Dalla ricostruzione storica catastale si è verificato inoltre che il fondo in esame in precedenza presentava interamente la qualità colturale di uliveto di classe 2, sin dall'impianto meccanografico. Risulta intestata ai signori [REDACTED] esecutato, e [REDACTED] sopra generalizzato, rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 112), in regime di bene personale.

- magazzino riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 85, p.lla 1052, sub 13:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 85, p.lla 1052, sub 13, cat. C/2, classe 2, Via Fontanella, piano Sl, Rendita Euro 40,90, avente una superficie catastale totale pari a mq. 50, originato per costituzione del 19/11/1992. Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a [REDACTED], [REDACTED], per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- capannone commerciale riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 10:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 10, cat. C/1, classe 2, e.da Torre Bruciata, piano T, Rendita Euro 766,94, avente una superficie catastale totale pari a mq. 447, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Il terreno riportato al foglio 73 particella 80 di mq. 4.750, comprendente la particella 81 di mq. 1110, era stato originato in seguito ad accatastamento attraverso procedura del tipo mappale n. 91029.111985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342 in atti dal 11110/2006, mentre la originaria particella 80 è coltivata a uliveto di classe 2 e avente una superficie di mq. 3.640, a sua volta originato dal frazionamento n.85 in atti dal 28/02/1991, dalla omonima particella 80 coltivata a uliveto di classe 2 e avente una superficie di mq. 4.140 sin dall'impianto meccanografico.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto

accertare la non conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto. In particolare si rilevava una maggiore porzione di fabbricato connesso al capannone e interposto tra il presente sub. 10 e il sub. 11, avente una superficie di mq. 27. Inoltre era presente una ulteriore porta di accesso posta sulla parte nord-est e un'altra apertura su una parete interna dell'immobile, come riportato nell'Allegato n° 4: Rilievo planimetrico fabbricati -Ali. 4/a

- Edificio residenziale riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 11:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 11, cat. A/3, classe 1, piano T-1°, Rendita Euro 174,56, e da Torre Bruciata, avente una consistenza di 6,5 vani e una superficie catastale totale pari a 189 mq, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (1/1) a ██████████ nato a Corigliano Calabro il ██████████ ██████████ per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare che la sagoma del fabbricato, superfici e volumi dello stato dei luoghi sono conformi con quanto depositato e censito in Catasto, mentre invece esistono delle difformità interne consistenti nella presenza di una porta di comunicazione al piano terra con il sub.12 sul lato nord-ovest, sul lato nord-est non sono presenti le finestre ma le pareti sono cieca, mentre sul lato nord-est è stata creata un vano di accesso con la porzione di fabbricato connesso al sub. 10 e interposto tra il presente sub. 11 e il sub. 10, come riportato nell'Allegato n° 4: Rilievo planimetrico fabbricati -Ali. 4/a

- capannone per attività industriale riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 12:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 12, cat. D/7, e da Torre Bruciata, piano T, Rendita Euro 5.772,44, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985).

Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- Fabbricato ad uso depositi riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 2:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 2, cat. C/2, classe 1, e.da Torre Bruciata, piano T-1°, Rendita Euro 29,44, avente una superficie catastale totale pari a mq. 175, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il [REDACTED], per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la non conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto. In particolare si rilevava una maggiore porzione di fabbricato connesso al piano terra dell'edificio sul lato sud-ovest, avente una superficie di mq. 12, come riportato nell'Allegato n° 4: Rilievo planimetrico fabbricati -Ali. 4/a

- Tettoia ad uso deposito riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 3:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 2, cat. C/7, classe U, e.da Torre Bruciata, piano T, Rendita Euro 8,55, avente una consistenza catastale pari a mq. 23, originato per

costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a ██████████ nato a Corigliano Calabro il ██████████ C.F. ██████████ per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale/elaborato planimetrico

Presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. non risulta presente la planimetria catastale per cui non è stato possibile effettuare un confronto con la planimetria rilevata durante i sopralluoghi. E' stato invece effettuato un confronto con l'elaborato planimetrico, presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio, e dal quale è emersa la conformità almeno per quanto concerne la sagoma e la superficie occupata del fabbricato.

- magazzino riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 4:
Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 4, cat. C/2, classe 1, ██████████ Rendita Euro 11,36, avente una superficie catastale totale pari a mq. 33, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a ██████████ nato a Corigliano Calabro il ██████████, per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- magazzino riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 5:
Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di ██████████ foglio 73, p.lla 80, sub 5, cat. C/2, classe 1, ██████████ piano T, Rendita Euro 13,43, avente una superficie catastale totale pari a mq. 31, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (1/1) a ██████████ nato a

Corigliano Calabro il [REDACTED], per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- magazzino riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 6:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 6, cat. C/2, classe 1, [REDACTED], piano T, Rendita Euro 7,75, avente una superficie catastale totale pari a mq. 23, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a [REDACTED] nato a Corigliano Calabro [REDACTED], per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- magazzino riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 7:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 7, cat. C/2, classe 1, e.da Torre Bruciata, piano T, Rendita Euro 22,72, avente una superficie catastale totale pari a mq. 62, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il [REDACTED], per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998,

trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- magazzino riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 8:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 8, cat. C/2, classe 1, e.da Torre Bruciata, piano T, Rendita Euro 2,58, avente una superficie catastale totale pari a mq. 9, originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a ██████████ nato a Corigliano Calabro il ██████████, per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la piena conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto.

- capannone commerciale riportato nel NCEU di Corigliano Calabro, fg 73, p.lla 80, sub 9:

Dalla documentazione reperita presso gli uffici catastali è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di pignoramento, alla data della ricerca, risulta censito nel NCEU di Corigliano Calabro, al foglio 73, p.lla 80, sub 9, cat. C/1, classe 2, ██████████, piano T, Rendita Euro 275,53, riportante una superficie catastale totale pari a mq. 557 (per evidente errore in fase di accatastamento del calcolo della consistenza catastale), originato per costituzione in atti dal 06/07/1992 (n. 187D/1985). Risulta intestato per il diritto di proprietà e per una quota pari all'intero (111) a ██████████ ██████████, per inevasa voltura della ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA per atto Notaio Borromeo del 25/03/1998,

trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/07/2017 ai nn° 18574 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part.

Verifica della planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria rilevata durante i sopralluoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sezione N.C.E.U. si è potuto accertare la non conformità dello stato dei luoghi con quanto depositato e censito in Catasto dovuto alla chiusura di due vani porta con accesso e comunicazione con il sub. 10 confinante sulla parete posta al lato nord-est, come riportato nell'Allegato n° 4: Rilievo planimetrico fabbricati -All. 4/a

Allegato n° 5: Mappe Catastali-Foglio 73-83-85

Allegato n° 6: Planimetrie catastali.

Allegato n° 7: Visure catastali storiche

Allegato n° 8: Ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza - Ispezioni ipotecarie.

5-STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA NEL VENTENNIO DEI BENI

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza – Sezione Pubblicità Immobiliare e sulla scorta delle ispezioni ipo-catastali effettuate è stato possibile accertare quanto segue.

Tutti gli immobili riportati nell'atto di pignoramento del 13/10/2004, Repertorio N. 780, trascritto il 10/08/2004 – al N° 22473 Reg. Gen. e N° 16295 Reg. Part, ed elencati al paragrafo 1) della presente perizia, e ad esclusione delle unità immobiliari nn° 5-6-7-8 e 22 per come chiarito nella NOTA N.1 in premessa, sono pervenuti ai signori [REDACTED] esecutato e sopra generalizzato, e [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 112), in regime di bene personale per Trascrizione di atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità redatto dal Notaio Antonio Borromeo, in data 25/03/1998, con Repertorio n. 40679/1998, registrata il 04/07/2017 ai nn. 1854 Reg. Gen. e 15334 Reg. Part, ereditati dal genitore [REDACTED]

Le suddette unità immobiliari, ad eccezione della particella 81 del foglio 73 di mq. 1.110 confluita successivamente nella particella 80 in seguito ad accatastamento attraverso procedura del tipo mappale n. 91029.111985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342 in atti dal 11110/2006, erano pervenute a [REDACTED] per Trascrizione di atto pubblico di divisione, con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED], redatto dal Notaio

Gemma Terzi, in data 22/10/1981, con Repertorio n. 47756, Raccolta N. 6301, registrata il 21/11/1981 ai nn. 23209 Reg. Gen. e 20593 Reg. Part.

La suddetta particella 81 del foglio 73 pervenne ai [REDACTED] [REDACTED] esecutato e [REDACTED] sopra generalizzato, rispettivamente ognuno il diritto di proprietà per una quota pari ad un mezzo (proprietà 112), in regime di bene personale per Trascrizione di atto notarile pubblico di compravendita redatto dal Notaio Gemma Terzi, in data 23/11/1981, con Repertorio n. 47480, registrata il 12/12/1981 ai nn. 21634 Reg. Part, per averlo acquistato, unitamente ad altri beni non oggetto della presente procedura, dal sig. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]

6 ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano.

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano asservimento urbanistici.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non esistono provvedimenti per convenzioni matrimoniali e/o coniugali.

Contratti di locazione:

non esistono contratti di locazione

Servitù coattiva:

non esistono servitù coattive sui beni pignorati.

7 - ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA:

Da un attento esame della documentazione inerente le ispezioni ipotecarie reperita presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza - Sezione Pubblicità Immobiliare, in riferimento al periodo del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento di cui al punto 1), si è potuto accertare che su tutte le unità immobiliari oggetto della procedura in epigrafe risultano pubblicati i seguenti atti pregiudizievoli, meglio specificato in seguito:

-
- 7.1) Trascrizione riguardante un atto giudiziario, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - effettuato da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rossano in data 16.10.1998, Repertorio n. 1998, trascritto il 05.11.1998, presentazione n.127, Reg. Gen. n. 22642 e Reg. Part. n. 17683, a favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 01255270157, e contro i signori [REDACTED], [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato a Corigliano [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], relativamente alla particella 81 del foglio 73 confluita nella particella 80 in seguito a tipo mappale n. 91029.1/1985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342, ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà II2*).
 - 7.2) Trascrizione riguardante un atto giudiziario, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - effettuato da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rossano in data 13.07.2004, Repertorio n. 780, trascritto il 10.08.2004, presentazione n.10, Reg. Gen. n. 22473 e Reg. Part. n. 16295, a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A SPA, con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638, e contro il signor [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], su tutte le unità immobiliari elencate al paragrafo 1), per la quota pari ad un mezzo (*proprietà II2*).
 - 7.3) Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale f. 265.000.000 a garanzia della somma capitale di f. 160.979.888, registrata il 23.10.1996, presentazione n.7, ai nn. 22441 Reg. Gen. e 2337 Reg. Part, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVOROSPA con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, tratto da Atto Giudiziario del Presidente del Tribunale di Rossano in data 16.09.1996 Rep. non indicato, e contro i signori [REDACTED], nato a Corigliano Calabro il 24/06/1953, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Corigliano Calabro il 27/03/1949, codice fiscale [REDACTED], relativamente alla particella 81 del foglio 73 confluita nella particella 80 in seguito a tipo mappale n. 91029.1/1985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342, ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà II2*) e su altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. A margine di tale iscrizione risulta nota di formalità per restrizione di beni del 10/07/2006 registrata ai nn. 23144 Reg. Gen. e 3230 Reg. Part.
-

-
- 7.4) Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale èE. 98.000.000 a garanzia della somma capitale di èE. 55.000.000, registrata il 23.10.1996, presentazione n.8, ai nn. 22442 Reg. Gen. e 2338 Reg. Part, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, tratto da Atto Giudiziario del Presidente del Tribunale di Rossano in data 16.09.1996 Rep. non indicato, e contro i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], relativamente alla particella 81 del foglio 73 confluita nella particella 80 in seguito a tipo mappale n. 91029.111985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342, ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà II 2*) e su altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. A margine di tale iscrizione risulta nota di formalità per restrizione di beni del 10/07/2006 registrata ai nn. 23145 Reg. Gen. e 3231 Reg. Part.
 - 7.5) Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale èE. 432.000.000 a garanzia della somma capitale di f 268.448.705, registrata il 29.09.1998, presentazione n.19, ai nn. 19760 Reg. Gen. e 2688 Reg. Part, a favore del BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli, codice fiscale 06385880635, tratto da Atto Giudiziario del Presidente del Tribunale di Rossano in data 20.11.1996 Rep. 4884, e contro i signori [REDACTED], nato a Corigliano Calabro il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], su tutte le unità immobiliari elencate al paragrafo 1) ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà II 2*) e su altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. A margine di tale iscrizione risulta nota di formalità del 0910211999 registrata ai nn. 2819 Reg. Gen. e 226 Reg. Part. che specifica che il soggetto a favore è mandatario della S.G.A., e nota di formalità per restrizione di beni del 10/07/2006 registrata ai nn. 23146 Reg. Gen. e 3232 Reg. Part.
 - 7.6) Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale èE. 476.000.000 a garanzia della somma capitale di f 306.410.716, registrata il 28.01.1999, presentazione n.111, ai nn. 2039 Reg. Gen. e 201 Reg. Part, a favore del BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli, codice fiscale 06385880635, tratto da Atto Giudiziario del Tribunale di Rossano in data 10.12.1996 Rep. 5146, e contro i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
-

██████████ codice fiscale ██████████ su tutte le unità immobiliari elencate al paragrafo 1) ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà 1/2*) e su altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. A margine di tale iscrizione risulta ulteriore informazione che specifica che il soggetto a favore BANCO DI NAPOLI SPA E' MANDATARIO DELLA S.G.A SOCIETA' GESTIONE ATTIVITA' SPA SEDE NAPOLI.

- 7.7) Iscrizione di ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale €. 136.861,07 a garanzia della somma capitale di €. 83.139,17, registrata il 14.10.2016, presentazione n.23, ai nn. 24105 Reg. Gen. e 2725 Reg. Part, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, tratto da Atto Giudiziario del Tribunale di Rossano in data 16.09.1996 Rep. 22441, e contro i signori ██████████, nato a ██████████ codice fiscale ██████████, e ██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████, relativamente alla particella 81 del foglio 73 confluita nella particella 80 in seguito a tipo mappale n. 91029.1/1985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342, ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà 1/2*) e su altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. A margine di tale iscrizione risulta informazione che specifica che nella rinnovazione non sono indicati i beni descritti nella originaria ipoteca in quanto oggetto di restrizione di beni per decreto di trasferimento. Si precisa che tale formalità risulta inesatta proprio in virtù del fatto che l'immobile in oggetto è stato soppresso e unito all'attuale particella 80 per tipo mappale n. 91029.1/1985.
- 7.7) Iscrizione di ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo per la somma totale €. 50.612,77 a garanzia della somma capitale di €. 28.405,12, registrata il 14.10.2016, presentazione n.23, ai nn. 24106 Reg. Gen. e 2726 Reg. Part, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, tratto da Atto Giudiziario del Tribunale di Rossano in data 16.09.1996 Rep. 22442, e contro i signori ██████████ na ██████████ codice fiscale ██████████ nato a Corigliano Calabro ██████████ codice fiscale ██████████ relativamente alla particella 81 del foglio 73 confluita nella particella 80 in seguito a tipo mappale n. 91029.1/1985 del 25/09/1985 protocollo n. CS0199342, ciascuno per il diritto di proprietà e per la quota pari ad un mezzo (*proprietà 1/2*) e su altre unità immobiliari non oggetto della presente

procedura. A margine di tale iscrizione risulta informazione che specifica che nella rinnovazione non sono indicati i beni descritti nella originaria ipoteca in quanto oggetto di restrizione di beni per decreto di trasferimento. Si precisa che tale formalità risulta inesatta proprio in virtù del fatto che l'immobile in oggetto è stato soppresso e unito all'attuale particella 80 per tipo mappale n. 91029.111985.

8- CRITERIO DI DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI VENDIBILI

Lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà. A parere del sottoscritto tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti gli immobili suddetti, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente la messa in vendita degli immobili in diversi lotti. Tale ipotesi viene proposta in quanto il compendio immobiliare risulta consistente e dall'elevato valore commerciale, mentre d'altro canto lo stato il mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In quest'ottica lo scrivente ritiene appropriato la possibilità di porre in vendita i beni oggetto della presente procedura attraverso la formazione di più lotti vendibili separatamente, come riepilogato in seguito:

- Lotto n°1: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particelle 50-142
Poiché la particella 142 non presenta accesso indipendente ma trattasi di lotto intercluso si preferisce accorparlo alla particella 50 a formare un unico lotto.
- Lotto n°2: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particella 115
- Lotto n°3: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 79
- Lotto n°4: Complesso di fabbricati, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 80, sub. 12 - 1/A.

Il compendio di fabbricati facenti parte della particella 80 risulta nel suo complesso di consistente valore commerciale. Allo stato attuale, come descritto al paragrafo 2),

risulta suscettibile di ulteriore alienazione in quanto sono presenti due accessi principali indipendenti che in pratica consentono la formazione di due lotti vendibili indipendenti, dal minore valore commerciale ma allo stesso tempo entrambi funzionali allo svolgimento di attività di commercializzazione e quindi maggiormente appetibile sul mercato. A tal fine, dato che i fabbricati sono già tutti univocamente individuati catastalmente, occorrerebbe dividere

solo il cortile censito con il subalterno n.1, e attualmente comune a tutti i fabbricati, in due diversi subalterni che denominiamo in questa sede come subalterni 1/A e 1/B. Dunque si propone il presente lotto n°4 costituito dal subalterno 12 e dalla porzione di cortile 1/A, e poi il lotto n°5 costituito dai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 e dalla porzione di cortile 1/B. Operativamente bisogna

redigere una variazione catastale con "DOCFA" per divisione cortile in due porzioni e assegnare una porzione come corte esclusiva al subalterno 12, mentre la restante corte rimane come bene comune non censibile dei subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11, come meglio illustrato nel seguente allegato n.11: Allegato n° 10: Proposta di suddivisione: Lotti N°4 e 5

- Lotto n°5: Complesso di fabbricati, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 80, sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 e 1/B. Per come descritto al precedente Allegato n.10
- Lotto n°6: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 3.
- Lotto n°7: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 4.
- Lotto n°8: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 5.
- Lotto n°9: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 6.
- Lotto n°10: Immobile in corso di costruzione, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 7.

- Lotto n°11: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 9.
- Lotto n°12: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 10.

N.B. I subalterni n. 1 cortile comune, n. 2 vano scala e n. 11 porticato comune, appresentano un valore aggiunto dell'intero fabbricato indispensabile alla funzionalità e godimento dei beni, dei quali se ne è tenuto conto intrinsecamente.

- Lotto n°13: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 85, Particella 1052, sub. 13.

9-VALUTAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita. Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto preventivamente all'analisi della stima dei terreni edificabili aventi zone omogenee di destinazione urbanistica mentre per i fabbricati si è proceduto ad una suddivisione per tipologia di destinazione dei locali e caratteristiche costruttive. Si è quindi determinato il prezzo medio unitario del valore di mercato per ogni tipologia tenendo conto del grado di conservazione e di manutenzione di ogni singolo appezzamento e di ogni singolo porzione di fabbricato e infine si è ottenuto il valore di mercato effettuando il prodotto delle superfici per il valore unitario. Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile si è operato quindi prendendo a confronto compravendite scelte di epoche

recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile

trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata per i fabbricati e terreni edificabili e confrontate con la banca dati in possesso del sottoscritto oltre che con i valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2017 per i fabbricati mentre per i terreni edificabili si è fatto ricorso ai valori a metro quadrato applicati dall'Ente nelle procedure di espropriazione per pubblica utilità. In particolare per questi ultimi si è tenuto conto delle caratteristiche penalizzanti i valori di mercato per mezzo di fattori riduttivi, consistenti nella presenza di vincoli PAI, idrogeologico e fasce di rispetto per strada esistente e strade di nuova previsione.

Da queste analisi sono emersi i seguenti valori per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- otto n°1: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particelle 50-142

	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
	25.800	30,00	€ 774.000,00
	5.920	30,00	€ 177.600,00
	31.720		€ 951.600,00

- Lotto n°2: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 83, Particella 115

LOTTO N°2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
CORIGLIANO CALABRO - TERRENO F.83, P.LLA 115	27.240	30,00	€ 817.200,00
	27.240		€ 817.200,00

- Lotto n°3: Terreno, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 79

LOTTO N°3- APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE	SUPERFICIE (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
CORIGLIANO CALABRO - TERRENO F.73, P.LLA 79	2.640	4,00	€ 10.560,00
	2.640		€ 10.560,00

Nella fattispecie si appurato che il terreno in oggetto ricade in parte su fascia di rispetto stradale verso sud-ovest mentre sul lato opposto a nord-est ricade in zona di attenzione R4, ovvero zona a rischio molto elevato di inondazione. Tali vincoli rendono in pratica inefficace la potenziale edificabilità del suolo. Inoltre occorre detrarre i costi per il ripristino della regolarità urbanistica tramite la rimozione del corpo abusivo che insiste sopra, non regolarizzabile.

ADETRARRE COSTI STIMATI PER RIPRISTINO CORPI ABUSIVI

€ 5.000,00

Per cui in definitiva si ottiene:

TOTALE LOTTON°3ALNETTO SPESE·DI·RIPRISTINO: E REALIZZAZIONE ACCESSO

€ **5.560,00**

- Lotto n°4: Complesso di fabbricati, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 80, sub. 12 - 1/A.

CAPANNONE F.73-P.80-SUB. 12	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Area di lavorazione	1013,00	300	€ 303.900,00
Celle frigorifere	156,00	300	€ 46.800,00

Servizi igienici-Spogliatoi	38,00	300	€ 11.400,00
Cabina pesa	12,00	100	€ 1.200,00
Superficie Totale	1219,00		€ 363.300,00

TIPOLOGIA AREE SCOPERTE - SUB. 1A	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Corte e camminamenti	1.684,00		
Superficie Totale	1.684,00		
TOTALE FABBRICATI E AREE SCOPERTE			€ 363.300,00

- Lotto n°5: Complesso di fabbricati, Comune di Corigliano-Rossano, NCT di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 80, sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1/B

CAPANNONE F.73-P.80-SUB.9-SUB. 10	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Magazzini commerciale - Sub.10	476,40	200	€ 95.280,00
Magazzini commerciale - Sub.9	103,60	200	€ 20.720,00
Superficie Totale	580		€ 116.000,00

UFFICI F.73-P.80-SUB. 11	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Uffici - Piano Terra	112,00	250	€ 28.000,00
Uffici - Piano Primo	118,00	250	€ 29.500,00
Superficie Totale	230,00		€ 57.500,00

LOCALI DEPOSITO F.73-P.80-SUB.2	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT.
Piano Terra	103,00	100	€ 10.300,00
Piano Primo	69,40	100	€ 6.940,00
Superficie Totale	172,40		€ 17.240,00

FABBRICATI MINORI F.73-P.80-SUBB: 3-4-5-6--8	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT.
Deposito - F.73-P.80-SUB.3	25,75	10	€ 257,50
Deposito - F.73-P.80-SUB.4	34,10	10	€ 341,00
Deposito - F.73-P.80-SUB.5	28,20	10	€ 282,00
Deposito - F.73-P.80-SUB.6	20,25	10	€ 202,50
Deposito - F.73-P.80-SUB.7	61,95	10	€ 619,50
Deposito - F.73-P.80-SUB.8	9,00	10	€ 90,00
Superficie Totale	179,25		€ 1792,50
TIPOLOGIA AREE SOPERTE - SUB. 1B	SUPERFICIE (M)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)

Corte e camminamenti	951,00		
Superficie Totale	951,00		

Il subalterni n. 1 cortile comune, rappresenta un valore aggiunto dell'intero complesso edilizio indispensabile alla funzionalità e godimento dei beni, dei quali se ne è tenuto conto intrinsecamente

Riepilogando si ottiene:

A DETRARRE COSTI STIMATI PER.RIPRISTINIE SANATORIEZOISIONE SUB.1	€	15.000,00
--	---	-----------

Sommando il valore di mercato dei terreni e quello dei fabbricati si ottiene:

TOTALE FABBRICATI E CAPANNONI E AREE SCOPERTE AL NETTO SPESE DI RIPRISTINO.E SANATORIE	€	177.532,50
--	---	-------------------

- Lotto n°6: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 3.

Si è appurato che il fabbricato in oggetto ricade in zona di attenzione R4, ovvero zona a rischio molto elevato di inondazione. Il sottoscritto ha potuto verificare che questa precisa fascia di territorio compresa tra la strada SS 106 e il Torrente Leccalardo, ove ricade proprio il fabbricato in oggetto, e per un tratto che inizia da Villaggio Frassa fino alla rotatoria di ingresso al centro di Corigliano Calabro, è stata oggetto di diversi fenomeni alluvionali presentando una natura del suolo particolarmente vulnerabile rispetto a rischi di natura idrogeologica. Tali fenomeni, concentrati soprattutto dall'anno 2000 ad oggi, hanno avuto ripercussioni negative sull'andamento del mercato residenziale di questa zona, che unitamente alla vetustà del fabbricato e al suo modesto stato di conservazione, hanno determinato i valori di mercato in ribasso come in seguito riportato:

DESCRIZIONE LOTTO5	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Appartamento (SLV)	240,10	€ 190,00	€. 45.619,00
TOTALE			€. 45.619,00

- Lotto n°7: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 4.

DESCRIZIONE LOTTO6	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Appartamento (SLV)	175,60	€ 190,00	€. 33.364,00
TOTALE			€. 33.364,00
			€. 33.364,00

- Lotto n°8: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 5.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
LOTTO 7			
Appartamento (SLV)	227,10	€ 190,00	€. 43.149,00
TOTALE			€. 43.149,00

- Lotto n°9: Appartamento, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 6.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
LOTTO 8			
Appartamento (SLV)	230,85	€ 190,00	€. 43.861,50
TOTALE			€. 43.861,50

- Lotto n°10: Immobile in corso di costruzione, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 7.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
LOTTO 9			
Immobile in corso di costruzione (SLV)	412,25	€ 100,00	€. 41.225,00
TOTALE			€. 41.225,00

- Lotto n°11: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 9.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
LOTTO 10			
Magazzino (SLV)	190,60	€ 55,00	€. 10.483,00
TOTALE			€. 10.483,00

- Lotto n°12: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 10.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
LOTTO 11			
Magazzino (SLV)	169,95	€ 55,00	€. 9.347,25
TOTALE			€. 9.347,25

- Lotto n°13: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 85, Particella 1052, sub. 13.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT.(€)
LOTTO 11			
Magazzino (SLV)	49,20	€ 250,00	€ . 12.300,00
TOTALE			€: 12.300,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO : €. 2.554.541,25
 (diconsi duemilionicinguecentocinguantaguattromilacinguecentoguarantuno/25 euro)

10 - PROSPETTO DI RIEPILOGO DEI LOTTI PIGNORATI

Lotto n° 1

Prezzo Base: €. 951.600,00

(diconsi novecentocinquantunomilaseicento/00 euro).

Lotto n° 2

Prezzo Base: €. 817.200,00

(diconsi ottocentodiciassettemilad uecento/00 euro).

Lotto n° 3

Prezzo Base: €. 5.560,00

(diconsi cinquemilacinquecentosessanta/00 euro).

Lotto n° 4

Prezzo Base: €. 363.300,00

(diconsi trecentosessantatremilatrecento/00 euro).

Lotto n° 5

Prezzo Base: €. 177.532,50

(diconsi centosettantasettemilacinquecentotrentad ue/50 euro).

Lotto n° 6

Prezzo Base: €. 45.619,00

(diconsi quarantacinquemilaseicentodicianove/00 euro).

Lotto n° 7

Prezzo Base: €. 33.364,00

(diconsi trentatremilatrecentosessantaquattro/00 euro).

Lotto n° 8

Prezzo Base: €. 43.149,00

(diconsi quarantatremilacentoquarantanove/00 euro).

Lotto n° 9

Prezzo Base: €. 43.861,50

(diconsi quarantatremilaottocentosessantuno/50 euro).

Lotto n° 10

Prezzo Base: €. 41.225,00

(diconsi quarantunomiladuecentoventicinqu/00 euro).

Lotto n° 11

Prezzo Base: €. 10.483,00

(diconsi diecimilaquattrocentottantatre/00 euro).

Lotto n° 12

Prezzo Base: €. 9.347,25

(diconsi novemilatrecentoquarantasette/25 euro).

Lotto n° 13

Prezzo Base: €. 12.300,00

(diconsi dodicimilatrecento/00 euro).

Corigliano-Rossano, li 15 ottobre 2018

I ICTU

Ing. Antonio ARCI

