

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 176/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giorgio Previte

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

UBICAZIONE: Comune di Castrolibero (CS)

GRUPPO TAVOLE:

## Relazione CTU

TAV. N°:

ELABORATO:

SCALA:

IL CTU:

Ing. Mariagrazia Caputi

Aprile 2019

## Indice

1	Premessa	10
1.1	Parti in causa	10
1.2	Giuramento	10
1.3	Immobili oggetto di pignoramento	10
1.4	Sintesi operazioni peritali	14
2	Risposte ai quesiti	21
2.1	Quesito n.1	21
2.1.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.1	22
2.1.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.1	27
2.1.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.1	32
2.1.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.1	34
2.1.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.1	36
2.1.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.1	38
2.1.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.1	41
2.1.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.1	44
2.1.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.1	46
2.1.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.1	48
2.1.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.1	50
2.1.12	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.1	53
2.1.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 2 – Risposta al quesito n.1	56
2.1.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.1	59
2.1.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub4 – Risposta al quesito n.1	62
2.1.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.1	65
2.1.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.1	68
2.1.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.1	70
2.1.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub1 – Risposta al quesito n.1	72
2.1.20	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 – Risposta al quesito n.1	75
2.1.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.1	78
2.1.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.1	81
2.1.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub5 – Risposta al quesito n.1	84
2.1.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.1	87
2.1.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.1	90
2.1.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.1	92
2.1.27	Terreno censiti in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.1	94
2.1.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.1	96
2.1.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.1	98
2.1.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.1	100
2.1.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.1	102
2.1.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.1	104
2.1.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.1	106
2.2	Quesito n.2	108
2.2.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.2	109
2.2.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.2	110
2.2.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.2	111
2.2.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.2	112
2.2.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.2	113
2.2.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.2	114
2.2.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.2	115
2.2.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.2	116
2.2.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.2	117
2.2.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.2	118
2.2.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.2	119
2.2.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.2	120
2.2.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.2	121
2.2.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.2	122
2.2.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub4 – Risposta al quesito n.2	123
2.2.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.2	124
2.2.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.2	125

2.2.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.2	126
2.2.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.2	127
2.2.20	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub2 – Risposta al quesito n.2	128
2.2.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub3 – Risposta al quesito n.2	129
2.2.22	Studio professionali A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.2	130
2.2.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 5 – Risposta al quesito n.2	131
2.2.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub6 – Risposta al quesito n.2	132
2.2.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.2	133
2.2.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.2	134
2.2.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.2	135
2.2.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particelle 1187 – Risposta al quesito n.2	136
2.2.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.2	137
2.2.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.2	138
2.2.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.2	139
2.2.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.2	140
2.2.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.2	141
2.3	Quesito n.3	142
2.3.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.3	143
2.3.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.3	144
2.3.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.3	145
2.3.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.3	146
2.3.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.3	147
2.3.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.3	148
2.3.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.3	149
2.3.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.3	150
2.3.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.3	151
2.3.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.3	152
2.3.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.3	153
2.3.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.3	155
2.3.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.3	156
2.3.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.3	157
2.3.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.3	158
2.3.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 5 – Risposta al quesito n.3	159
2.3.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.3	160
2.3.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.3	161
2.3.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.3	162
2.3.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.3	163
2.3.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.3	164
2.3.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.3	165
2.3.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.3	166
2.3.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.3	167
2.3.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.3	168
2.3.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.3	169
2.3.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.3	170
2.3.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.3	171
2.3.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.3	172
2.3.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.3	173
2.3.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.3	174
2.3.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.3	175
2.3.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.3	176
2.4	Quesito n.4	177
2.4.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.4	179
2.4.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.4	185
2.4.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.4	188
2.4.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.4	189
2.4.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.4	190
2.4.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.4	191
2.4.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.4	192
2.4.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.4	193
2.4.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.4	194

2.4.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.4	195
2.4.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.4	196
2.4.12	Edificio individuato in catasto al Foglio 11 Particella 610	200
2.4.12.1	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.4	203
2.4.12.2	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.4	207
2.4.12.3	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 3 – Risposta al quesito n.4	210
2.4.12.4	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.4	213
2.4.12.5	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.4	215
2.4.13	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.4	217
2.4.14	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.4	219
2.4.15	Edificio individuato in catasto al foglio 11 particella 1186	222
2.4.15.1	Locale magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 1 – Risposta al quesito n.4	228
2.4.15.2	Locale magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 2 – Risposta al quesito n.4	230
2.4.15.3	Locale magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 3 – Risposta al quesito n.4	232
2.4.15.4	Studio professionale censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.4	234
2.4.15.5	Studio professionale censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 5 – Risposta al quesito n.4	237
2.4.15.6	Abitazione di tipo civile censita in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 6 – Risposta al quesito n.4	240
2.4.16	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.4	244
2.4.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.4	245
2.4.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.4	246
2.4.19	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.4	247
2.4.20	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.4	248
2.4.21	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.4	249
2.4.22	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.4	250
2.4.23	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.4	251
2.4.24	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.4	252
2.5	Quesito n. 5	253
2.5.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.5	254
2.5.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.5	254
2.5.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.5	255
2.5.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.5	255
2.5.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.5	256
2.5.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.5	256
2.5.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.5	257
2.5.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.5	257
2.5.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.5	258
2.5.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.5	258
2.5.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.5	259
2.5.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.5	259
2.5.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 2 – Risposta al quesito n.5	260
2.5.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 3 – Risposta al quesito n.5	260
2.5.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.5	261
2.5.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.5	261
2.5.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.5	262
2.5.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.5	262
2.5.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.5	263
2.5.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 – Risposta al quesito n.5	263
2.5.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.5	264
2.5.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.5	264
2.5.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub 5 – Risposta al quesito n.5	265
2.5.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 6 – Risposta al quesito n.5	265
2.5.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.5	266
2.5.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.5	266
2.5.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.5	267
2.5.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.5	267
2.5.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.5	268
2.5.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.5	268

2.5.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.5	269
2.5.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.5	269
2.5.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.5	270
2.6	Quesito n. 6	271
2.6.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.6	272
2.6.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.6	272
2.6.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.6	272
2.6.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.6	272
2.6.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.6	273
2.6.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.6	273
2.6.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.6	273
2.6.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.6	273
2.6.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.6	273
2.6.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.6	273
2.6.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.6	274
2.6.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.6	278
2.6.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.6	280
2.6.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.6	282
2.6.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.6	284
2.6.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.6	286
2.6.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.6	288
2.6.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.6	288
2.6.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.6	289
2.6.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.6	291
2.6.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.6	293
2.6.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.6	295
2.6.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.6	297
2.6.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.6	299
2.6.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.6	301
2.6.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.6	302
2.6.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.6	302
2.7	Quesito n. 7	303
2.7.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.7	303
2.7.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.7	303
2.7.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.7	303
2.7.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.7	304
2.7.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.7	305
2.7.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.7	306
2.7.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.7	306
2.7.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.7	307
2.7.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.7	307
2.7.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.7	308
2.7.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.7	308
2.7.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.7	309
2.7.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.7	309
2.7.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.7	309
2.7.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.7	310
2.7.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 5 – Risposta al quesito n.7	310
2.7.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.7	311
2.7.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.7	312
2.7.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.7	313
2.7.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.7	314

2.7.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.7	315
2.7.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.7	316
2.7.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.7	317
2.7.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.7	318
2.7.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.7	319
2.7.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.7	319
2.7.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.7	320
2.7.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.7	320
2.7.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.7	321
2.7.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.7	321
2.7.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.7	322
2.7.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.7	322
2.7.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.7	323
2.8	Quesito n. 8	324
2.8.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.8	325
2.8.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.8	326
2.8.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.8	331
2.8.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.8	332
2.8.12	Edificio individuato in catasto al Foglio 11 Particella 610	334
2.8.12.1	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.8	339
2.8.12.2	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.8	342
2.8.12.3	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.8	345
2.8.12.4	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.8	348
2.8.12.5	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.8	350
2.8.13	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.8	351
2.8.14	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.8	351
2.8.15	Edificio individuato in catasto al Foglio 11 particella 1186	355
2.8.15.1	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub1 – Risposta al quesito n.8	357
2.8.15.2	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.8	360
2.8.15.3	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub3 – Risposta al quesito n.8	362
2.8.15.4	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.8	364
2.8.15.5	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.8	367
2.8.15.6	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.8	369
2.8.16	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.19	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.20	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.21	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.22	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.23	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.8	372
2.8.24	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.8	372
2.9	Quesito n. 9	373
2.10	Quesito n. 10	375
2.10.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.10	375
2.10.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.10	375
2.10.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.10	375
2.10.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.10	375
2.10.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.10	375

2.10.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.10.....	375
2.10.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.10.....	376
2.10.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.10.....	376
2.10.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.10.....	376
2.10.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.10.....	376
2.10.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.10.....	377
2.10.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.10.....	379
2.10.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.10.....	381
2.10.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.10.....	383
2.10.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.10.....	385
2.10.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.10.....	387
2.10.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.10.....	389
2.10.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.10.....	389
2.10.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.10.....	390
2.10.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.10.....	390
2.10.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.10.....	390
2.10.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.10.....	390
2.10.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.10.....	390
2.10.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.10.....	390
2.10.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.10.....	391
2.10.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.10.....	391
2.10.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.10.....	391
2.10.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.10.....	391
2.10.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.10.....	391
2.10.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.10.....	391
2.10.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.10.....	392
2.10.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.10.....	392
2.10.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.10.....	392
2.11	Quesito n. 11.....	393
2.11.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.11.....	393
2.11.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.11.....	393
2.11.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.11.....	394
2.11.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.11.....	394
2.11.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.11.....	394
2.11.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.11.....	395
2.11.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.11.....	395
2.11.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.11.....	395
2.11.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.11.....	395
2.11.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.11.....	396
2.11.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.11.....	396
2.11.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.11.....	396
2.11.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.11.....	397
2.11.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.11.....	398
2.11.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.11.....	399
2.11.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.11.....	400
2.11.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.11.....	401
2.11.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.11.....	401
2.11.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.11.....	402
2.11.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.11.....	402
2.11.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.11.....	403
2.11.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.11.....	403
2.11.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.11.....	403
2.11.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.11.....	404
2.11.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.11.....	404
2.11.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.11.....	405
2.11.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.11.....	405
2.11.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.11.....	405
2.11.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.11.....	406

2.11.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.11	406
2.11.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.11	406
2.11.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.11	407
2.11.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.11	407
2.12	Quesito n. 12	408
2.13	Quesito n. 13	409
2.13.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.13	410
2.13.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.13	410
2.13.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.13	410
2.13.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.13	411
2.13.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.13	411
2.13.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.13	411
2.13.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.13	412
2.13.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.13	412
2.13.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.13	412
2.13.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.13	413
2.13.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.13	413
2.13.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.13	413
2.13.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.13	414
2.13.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.13	414
2.13.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.13	414
2.13.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.13	415
2.13.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.13	415
2.13.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.13	415
2.13.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.13	416
2.13.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.13	416
2.13.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.13	417
2.13.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.13	417
2.13.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.13	417
2.13.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.13	418
2.13.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.13	418
2.13.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.13	418
2.13.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.13	419
2.13.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.13	419
2.13.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.13	419
2.13.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.13	420
2.13.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.13	420
2.13.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.13	420
2.13.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.13	421
2.14	Quesito n. 13 bis	422
2.14.1	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis	422
2.14.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis	423
2.14.3	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.13 bis	424
2.14.4	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.13 bis	425
2.14.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.13 bis	426
2.14.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.13 bis	427
2.14.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.13 bis	428
2.14.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.13 bis	429
2.14.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.13 bis	430
2.14.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.13 bis	431
2.14.11	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis	432
2.14.12	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis	432
2.14.13	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.13 bis	432
2.14.14	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.13 bis	433
2.14.15	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.13 bis	433
2.14.16	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.13 bis	433
2.14.17	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.13 bis	434



2.14.18	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.13 bis	434
2.14.19	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.13 bis	434
2.14.20	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.13 bis	435
2.14.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.13 bis	435
2.14.22	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.13 bis	435
2.14.23	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.13 bis	436
2.14.24	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n. 13 bis	436
2.14.25	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n. 13 bis	436
2.14.26	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n. 13 bis	437
2.14.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n. 13 bis	437
2.14.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n. 13 bis	437
2.14.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n. 13 bis	438
2.14.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n. 13 bis	438
2.14.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n. 13 bis	438
2.14.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n. 13 bis	439
2.14.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n. 13 bis	439
2.15	Quesito n. 14	440
2.15.1	Premessa	440
2.15.1.1	Metodo di stima immobili residenziali e commerciali	440
2.15.1.2	Metodo di stima terreni agricoli	445
2.15.1.3	Metodo di stima terreni edificabili	449
2.15.2	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.14	453
2.15.2.1	Stima terreno edificabile (AUB1a3)	454
2.15.3	Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.14	457
2.15.4	Arca di cati urbani e promiscui distinta in catasto al Foglio 11 Particella 1396 – Risposta al quesito n.14	460
2.15.4.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)	460
2.15.4.2	Valore finale dell'immobile	461
2.15.5	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.14	462
2.15.5.1	Stima della quota di terreno edificabile (AUB1a3)	462
2.15.5.2	Stima della quota di terreno destinato a viabilità (stimato come terreno agricolo)	464
2.15.5.3	Valore finale dell'immobile	465
2.15.6	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.14	466
2.15.6.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)	466
2.15.6.2	Valore finale dell'immobile	467
2.15.7	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.14	468
2.15.7.1	Stima della quota di terreno edificabile (AUB1a3)	469
2.15.7.2	Stima della quota di terreno edificabile (Numa2)	471
2.15.7.3	Stima delle rimanenti quote di terreno	473
2.15.7.4	Valore finale dell'immobile	473
2.15.8	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.14	475
2.15.8.1	Stima terreno edificabile (AUB3 a)	475
2.15.8.2	Valore finale dell'immobile	477
2.15.9	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.14	479
2.15.9.1	Stima terreno edificabile (AUB3 a)	479
2.15.9.2	Valore finale dell'immobile	482
2.15.10	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.14	483
2.15.10.1	Stima terreno edificabile (AUB3 a)	483
2.15.10.2	Valore finale dell'immobile	486
2.15.11	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.14	487
2.15.11.1	Stima terreno edificabile (AUB3 a)	487
2.15.11.2	Valore finale dell'immobile	489
2.15.12	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.14	491
2.15.12.1	Stima terreno edificabile (AUB3 a)	491
2.15.12.2	Valore finale dell'immobile	494
2.15.13	Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.14	495
2.15.14	Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.14	498
2.15.14.1	Ipotesi 1	498
2.15.14.2	Ipotesi 2	501
2.15.15	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.14	504
2.15.16	Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.14	507

2.15.17	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.14.....	510
2.15.18	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 5 – Risposta al quesito n.14.....	513
2.15.19	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.14.....	516
2.15.19.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	516
2.15.19.2	Valore finale dell'immobile.....	517
2.15.20	Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.14.....	518
2.15.20.1	Stima della quota di terreno edificabile (AUB1a3).....	518
2.15.20.2	Stima delle rimanenti quote di terreno (stimata come terreno agricolo).....	520
2.15.20.3	Valore finale dell'immobile.....	521
2.15.21	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.14.....	522
2.15.22	Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.14.....	525
2.15.23	Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.14.....	528
2.15.24	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.14.....	531
2.15.25	Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.14.....	534
2.15.26	Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.14.....	537
2.15.27	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.14.....	541
2.15.27.1	Stima della quota di terreno edificabile (AUD1).....	541
2.15.27.2	Valore finale dell'immobile.....	544
2.15.28	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.14.....	545
2.15.28.1	Stima della quota di terreno edificabile (AUD1).....	545
2.15.28.2	Stima della quota di terreno destinata a viabilità (stimata come terreno agricolo).....	548
2.15.28.3	Valore finale dell'immobile.....	548
2.15.29	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.14.....	550
2.15.29.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	550
2.15.29.2	Valore finale dell'immobile.....	551
2.15.30	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.14.....	552
2.15.30.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	552
2.15.30.2	Valore finale dell'immobile.....	553
2.15.31	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.14.....	554
2.15.31.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	554
2.15.31.2	Valore finale dell'immobile.....	555
2.15.32	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.14.....	556
2.15.32.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	556
2.15.32.2	Valore finale dell'immobile.....	557
2.15.33	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.14.....	558
2.15.33.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	558
2.15.33.2	Valore finale dell'immobile.....	559
2.15.34	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.14.....	560
2.15.34.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	560
2.15.34.2	Valore finale dell'immobile.....	561
2.15.35	Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.14.....	562
2.15.35.1	Stima del terreno (stimato come terreno agricolo).....	562
2.15.35.2	Valore finale dell'immobile.....	563
2.16	Quesito n. 15.....	564
3	Conclusioni.....	565
4	Elenco degli allegati.....	566

## 1 Premessa

### 1.1 Parti in causa

La sottoscritta ing. Mariagrazia Caputi iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.5285 con studio tecnico in Zumpano (CS) alla via Serre n.25, su incarico dell'originario Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott.ssa Stefania Antico, giusta nomina del 26 settembre 2017 (*Allegato 1-Nomina CTU e Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo*), provvede a redigere la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 176/2016 Reg. Esec. vertente tra il [REDACTED] s.p.a. (creditore Pignorante) rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] [REDACTED], ed i Signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] (debitori pignorati). In data 02/11/2017 il Giudice dott.ssa Stefania Antico è stato sostituito dal Giudice dott. Giorgio Previte.

### 1.2 Giuramento

Il giuramento di rito è avvenuto, per come disposto dal Giudice, in data 04/10/2017 presso il tribunale di Cosenza alla presenza del cancelliere per le esecuzioni. In tale occasione è stato redatto e sottoscritto il verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo (*Allegato 1-Nomina CTU e Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo*) contenente i quesiti e le disposizioni impartite dal Giudice.

### 1.3 Immobili oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente relazione ha come oggetto il pignoramento di una serie di immobili e terreni siti nel comune di Castrolibero, censiti in Catasto al foglio 11 (Figura 1) e di seguito elencati:

- **IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED]:**

1. **Unità collabenti** sviluppatasi su piano terra, primo e secondo, sita nel comune di Castrolibero, via Fontanesi, censita in catasto al **Foglio 11 Particella 1397 sub I;**
2. **Unità collabenti** posta al piano terra, sita nel comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censita in catasto al **Foglio 11 particella 1398 sub I;**
3. **Terreno** di are 02.10. sito nel Comune di Castrolibero. censito in Catasto al **Foglio 11 Particella 250;**
4. **Terreno** di Ha 1.28.58, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al **Foglio 11 Particella 1404;**
5. **Terreno** di are 33.50, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al **Foglio 11 Particella 255;**

- **IMMOBILI IN PROPRIETÀ DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] E DELLA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] PER ½ CIASCUNO:**

6. *Terreno* di are 0.03, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1101*;
7. *Terreno* di are 04.03, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1102*;
8. *Terreno* di are 1.30, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1108*;
9. *Terreno* di are 1.19, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1125*;
10. *Terreno* di are 01.00, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1128*;

- **IMMOBILI IN PROPRIETÀ PER 1/3 DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED]:**

11. *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
12. *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;
13. *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;
14. *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;
15. *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;
16. *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;
17. *Terreno* di are 41.50, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 394*;
18. *Terreno* di are 74.10, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 848*;

- **IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ DELLA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]:**

19. *Magazzino* (cat. C/2) in Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq 112, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 1*;
20. *Magazzino* (cat. C/2) in Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq 10, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 2*;
21. *Magazzino* (cat. C/2) in Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq 107, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 3*;
22. *Studio Professionale* (A/10) in Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano terra, costituito da 6,0 vani catastali, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 4*;
23. *Studio Professionale* (cat. A/10) in Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano terra, costituito da 6,5 vani catastali, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 5*;
24. *Abitazione di tipo civile* (cat. A/2) in Comune di Castrolibero Via Fontanesi, sviluppatasi su 1° e 2° piano, costituita da 10 vani catastali, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 6*;
25. *Terreno* di are 3.20 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 796*;
26. *Terreno* di are 15.90 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 798*;
27. *Terreno* di ca. 51 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1185*;
28. *Terreno* di are 4.44 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1187*;
29. *Terreno* di are 1.67 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1189*;
30. *Terreno* di are 7.39 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1190*;
31. *Terreno* di ca. 95 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1191*;
32. *Terreno* di are 3.30 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1193*;
33. *Terreno* di are 15.29 sito nel Comune di Castrolibero, distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1194*;

Si precisa inoltre che le unità collabenti 1397 sub1 e 1398 sub 1 sono funzionalmente collegate alla particella 1396 che rappresenta la corte dei suddetti fabbricati (cfr *Allegato 4A- Documentazione catastale foglio 11 particella 1397 sub 1*) ed in quanto tale è da ritenersi pignorata in base all'art. 2912 c.c. ai sensi del quale il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento.

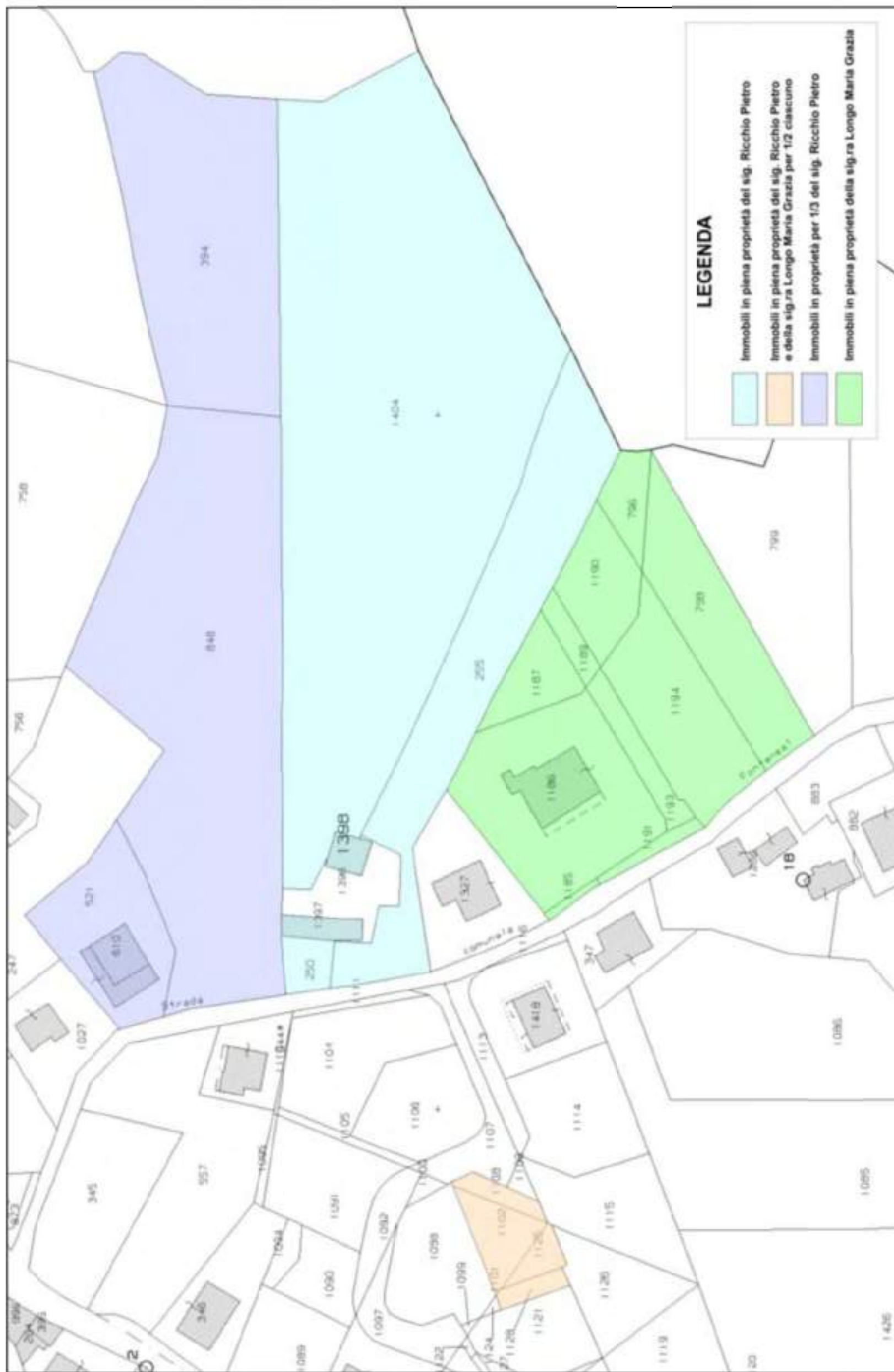


Figura 1: Individuazione Catastale immobili oggetto di pigiamento.

#### 1.4 Sintesi operazioni peritali

A seguito del giuramento di rito avvenuto in data **4 Ottobre 2017**, si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi della documentazione presente in atti e si è provveduto all'individuazione planimetrica degli immobili oggetto di pignoramento.

**Il 9 Ottobre 2017** è stato comunicato alle parti in causa, a mezzo PEC/Raccomandata, l'inizio delle operazioni peritali con contestuale esecuzione del primo sopralluogo previsto per la data del 19 Ottobre 2017 (*Allegato 2-Comunicazione inizio operazioni peritali*).

Si è proceduto, in più fasi, al reperimento della documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento e nello specifico è stata acquisita la seguente documentazione:

1. **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato in data 7 novembre 2017 dal responsabile dell'area tecnica – Servizio Urbanistica ed Edilizia – del comune di Castrolibero protocollo n. 16881; per il suddetto certificato era stata presentata opportuna richiesta a mezzo PEC in data 9 Ottobre 2017 e in data 16 Ottobre 2017 (*Allegato 3-Certificato di Destinazione Urbanistica*).
2. **Documentazione Catastale** (*Allegati 4*) - nello specifico sono stati acquisiti i seguenti documenti:
  - Visure storiche;
  - Elenco immobili;
  - Estratti di mappa;
  - Elaborati planimetrici;
  - Visure planimetriche;
  - Partite catastali.

Relativamente all'immobile individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 3, non risultava presente la relativa visura planimetrica all'interno dell'impianto meccanografico dell'agenzia del Territorio; Si è reso dunque reso necessario effettuare una richiesta di accesso all'archivio cartaceo dell'agenzia del Territorio di Cosenza al fine di reperire la suddetta planimetria (*Allegato 5A*).

Per la particella 521 è stato necessario procedere ad una verifica catastale presso l'archivio cartaceo dell'agenzia del territorio (in data 4 e 18 gennaio 2018) al fine di verificare la corrispondenza catastale tra quanto riportato nell'atto di compravendita del 7/12/1964 del notaio ██████ citato nel certificato notarile, e l'attuale numero assegnato alla particella 521 (dal cui frazionamento sono state poi generate le attuali particelle 610 e 848). Da tale ricerca è risultata verificata la corrispondenza tra l'allora numero identificativo provvisorio (247/b) e l'attuale numero di particella (cfr estratto partita 253 ed estratto partita 258 contenuti all'interno dell'*Allegato 4M - Documentazione catastale foglio 11 particella 521 sub 1*).

**3. Documentazione relativa agli immobili esistenti – rilasciata dell'area tecnica – Servizio Urbanistica ed Edilizia – del comune di Castrolibero a seguito di domanda presentata in data 9 Ottobre 2017 e in data 30 Ottobre 2017 e comprendente:**

- Per il fabbricato individuato al foglio 11 particella 610:

DATA	PROT.	OGGETTO	
12/04/1973	4359 (genio civile)	"Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta ██████████ e ██████████" costituito da Relazione tecnica ed elaborati grafici a firma dell'ing. ██████████ De Rose	<i>Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta ██████████ e ██████████"</i>
12/05/1973	4359 (genio civile)	Licenza di costruzione edilizia + allegati (estratto catastale, autorizzazione a costruire rilasciata dall'ufficio del Genio Civile, relazione ufficio tecnico del comune di Castrolibero, autorizzazione sindaco)	<i>Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati</i>
25/08/1976		Richiesta rinnovo concessione edilizia	
02/12/1976		Rinnovo licenza di costruzione	
04/03/1978	837	Richiesta	<i>Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori</i>
06/03/1978		Ripresa lavori	
29/03/1986	2683	Richiesta di condono	
		Elaborati allegati alla richiesta di condono/sanatoria (disegni, relazione, documentazione fotografica, documentazione catastale, perizia giurata dimensioni opere abusive, certificato idoneità statica a firma dell'ing. ██████████, Certificato di idoneità statica a firma dell'ing. ██████████)	<i>Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive</i>
03/08/2005	7519	Sanatoria opere abusive	

- Per il fabbricato individuato al foglio 11 particella 1186:

DATA	PROT.	OGGETTO	
05/12/1991		Atto di divisione per notar ██████████ n. 12122 di repertorio n.27770 di raccolta	
21/10/1992	7960	Istanza presentazione progetto e richiesta rilascio concessione edilizia per n.2 fabbricati	<i>Allegato 7A: Documenti relativi al primo progetto presentato e poi ritirato (i relativi elaborati grafici non estratti in quanto superati)</i>
17/12/1992	9704	Richiesta integrazioni	
12/01/1993	170	Presentazione integrazioni	
19/01/1993		Ritiro progetto n.2 fabbricati	
27/01/1993	592	Richiesta approvazione progetto per civile abitazione	
25/02/1993	1400	Richiesta integrazioni	
27/04/1993	3284	Richiesta approvazione progetto e presentazione integrazioni	<i>Allegato 7B: Documenti relativi al progetto approvato (i relativi elaborati grafici non estratti in quanto superati)</i>
07/06/1993	4273	Richiesta integrazioni	
11/06/1993	4431	Trasmissione integrazioni	
05/08/1993	5871	Parere favorevole commissione edilizia	
18/10/1993	7697	Richiesta - trasmissione progetto in sostituzione di quello già approvato dalla commissione edilizia	



01/03/1994	1625	Richiesta - trasmissione integrazioni	
06/04/1994	2585	Parere favorevole commissione edilizia	
14/06/1994		Atto di sottomissione n.33141 di repertorio e n.7199 di raccolta con planimetria a colori del terreno da vincolare	
08/07/1994	5045	Concessione Edilizia	
19/10/1995	8318	Accoglimento licenza edilizia relativa alla richiesta in variante del 25/9/1995	<i>Allegato 7C: Documenti relativi al progetto approvato in variante</i>
19/10/1995		Elaborati approvati in variante Relazione tecnica, planimetria, prospetti e sezioni	
07/11/1996	11322	Concessione Edilizia in variante	
14/04/2008	4206	Sanatoria + documentazione catastale + relazione tecnica ing. [REDACTED]	<i>Allegato 7D: Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità</i>
28/07/2008	8109	Rilascio agibilità	

Si precisa che relativamente al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 610, si sono rese necessarie ulteriori ricerche condotte presso l'archivio di stato di Cosenza (in data **6 dicembre 2018**) e presso gli uffici tecnici regionali (in data **29 ottobre e 7 dicembre 2018**) al fine di:

- verificare il deposito di varianti strutturali relative alla copertura e al vano scala;
- reperire copia timbrata della relazione a struttura ultimata e relativo collaudo rinvenuto presso gli uffici comunali senza il timbro attestante il deposito presso gli uffici del genio civile (*Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive*).

Dalle ricerche condotte non è stata rinvenuto alcun elaborato tecnico tra quelli ricercati.

- 4. Piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 del foglio 11** – rilasciato dell'area tecnica – Servizio Urbanistica ed Edilizia – del comune di Castrolibero a seguito di domanda di accesso agli atti presentata in data **31 Ottobre 2018**, accesso atti e richiesta di rilascio copie effettuato in data **15 novembre 2018** e ritiro copie effettuato in data **30 novembre 2018**; la documentazione comprende il progetto originario della lottizzazione, il progetto relativo alle opere di urbanizzazione, il progetto in variante e il certificato di collaudo (*Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio*).
- 5. Ispezioni Ipotecarie digitali e note di trascrizione:** sono state acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento e delle particelle che li hanno generati al fine di verificare la continuità nelle trascrizioni e la presenza di nuove ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nel certificato notarile; sono state inoltre acquisite alcune note delle trascrizioni rilevate (*Allegato 8-Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione*);
- 6. Ispezioni ipotecarie cartacee:** per alcuni degli immobili oggetto di pignoramento è stato necessario effettuare (non essendo presenti dati all'interno dell'archivio digitale

dell'agenzia delle entrate), presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate, ispezioni ipotecarie sul conto di [REDACTED], [REDACTED] c [REDACTED]; le richieste delle suddette ispezioni sono state effettuate in data 14/02/2018, visionate in data 15/02/2018 e le relative note di trascrizione rilasciate in data 16/02/2018.

**7. Titoli di provenienza:** sono stati acquisiti i titoli di provenienza degli immobili pignorati e ne è stata verificata la coerenza con le relative note di trascrizione; tale verifica è risultata indispensabile per alcuni degli immobili in quanto non è stato possibile rinvenire le relative note di trascrizione né presso l'archivio informatico né presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate (*Allegato 9-Titoli di provenienza*); nel dettaglio sono stati acquisiti i seguenti titoli di provenienza:

- **Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 21/4/2005 repertorio n.287479**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare, rilasciato dall'archivio notarile in data 21 marzo 2019 previa formale richiesta effettuata nella medesima data;
- **Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 28/4/1994 repertorio n. 32765**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare, rilasciato dall'archivio notarile in data 27 dicembre 2017 previa formale richiesta effettuata in data 19/12/2017;
- **Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 4/5/1968**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 ai nn. 8382 registro generale e 117446 registro particolare, rilasciato dall'agenzia delle entrate in data 16/02/2018 a seguito di accessi agli atti effettuati in data 14 e 15 febbraio 2018;
- **Atto di cessione del notaio [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 ai nn. 26161 registro generale e 13185 registro particolare rilasciato dallo studio del dott. Camileri in data 28 marzo 2019, previa formale richiesta inviata tramite mail il 19 marzo 2019;
- **Atto di compravendita del notaio [REDACTED] dell'11/1/2002 repertorio n.57175**, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/01/2002 ai nn.933 registro generale e 802 registro particolare, trasmesso tramite mail dalla segreteria del dott. [REDACTED] in data 19 marzo 2019;
- **Atto di assegnazione per divisione del notaio [REDACTED] del 05/10/1963 repertorio n.39937 e n.3422 della raccolta** rilasciato dall'archivio notarile in data 23 febbraio 2018 previa formale richiesta effettuata in data 19/02/2018;
- **Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 6/10/1967**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25/10/1967 ai nn.17254 registro generale e 106834 registro particolare, rilasciato dall'agenzia delle entrate in data 16/02/2018 a seguito di accessi agli atti effettuati in data 14 e 15 febbraio 2018;
- **Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 07/12/1964, repertorio n.202614 e n.17985 della raccolta**, rilasciato dall'archivio notarile in data 27 dicembre 2017 previa formale richiesta effettuata in data 19/12/2017;
- **Dichiarazione di successione n.1621 del 2006 e relativa nota di trascrizione;**
- **Dichiarazione di successione n. 1622 del 2006 e relativa nota di trascrizione;**
- **Nota di trascrizione n. 15483 R.G. e 10539 R.P. relativa alla denuncia di successione n. 504/2009/9;**
- **Atto di donazione/divisione del notaio [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare e ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare, rilasciato dall'ufficio tecnico comunale.

**8. Progetti strutturali:** relativamente al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 610 non è stato possibile reperire, presso gli uffici della Regione Calabria - *dipartimento lavori pubblici servizio tecnico regionale, vigilanza, controllo oo.pp., norme sismiche settore 2 – servizio n° 7 di Cosenza* - né il progetto strutturale né il certificato di idoneità statica a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] (reperito presso gli uffici tecnici comunali). Il progetto strutturale del fabbricato è stato però reperito presso l'**archivio di stato** del comune di Cosenza a seguito di accesso agli atti effettuato in data **6 dicembre 2018** (*Allegato 22 - Progetto strutturale relativo al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 610*).

Per il fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 1186, sono stati reperiti presso gli uffici della Regione Calabria - *dipartimento lavori pubblici servizio tecnico regionale, vigilanza, controllo oo.pp., norme sismiche settore 2 – servizio n° 7 di Cosenza* – sia il progetto originario che il progetto di variante a seguito di richieste di accesso agli atti presentate in data **29 ottobre e 7 dicembre 2018** e presa visione effettuata in data **8 gennaio 2019** (*Allegato 23 - Progetto strutturale relativo al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 1186*).

Il **19 Ottobre 2017** è stato effettuato il primo sopralluogo alla presenza della sottoscritta, degli esecutati e dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di collaboratore del CTU. In tale occasione si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico completo dei sub 3 e 4 della particella 610 e del sub 1 della particella 521. E' stato inoltre parzialmente rilevato il sub 1 della particella 610 e ne è stato rinviato il completamento a data da destinarsi a causa di indisponibilità manifestata dalla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], comproprietaria dell'immobile. I suddetti sub sono risultati leggermente diversi rispetto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.

Nel corso del primo sopralluogo è stato inoltre effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità collabente individuata in catasto al n. 1398 sub 1, ed il solo rilievo fotografico dell'unità collabente individuata in catasto al n. 1397 sub 1.

Sono stati inoltre parzialmente visionati i terreni presenti nell'intorno dei suddetti fabbricati ed è stata rilevata sulla particella 848 la presenza di un fabbricato non riportato in catasto ed in corso di costruzione.

Si è in ultimo proceduto alla redazione, lettura e firma del verbale di sopralluogo (*Allegato 10- Verbal di sopralluogo*).

Il **28 Ottobre 2017**, previa comunicazione effettuata a mezzo telefonico al sig. [REDACTED] e alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], si è proceduto, alla presenza della sottoscritta, degli esecutati, di una delle comproprietarie (signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e dell'ing. [REDACTED] [REDACTED], al rilievo del sub 2 della particella 610 ed al completamento del rilievo del sub 1 della stessa particella.

Non è stato possibile comunicare l'esecuzione del sopralluogo alla signora [REDACTED] [REDACTED], comproprietaria degli immobili individuato in catasto al foglio 11 particelle 610, 521, 394 e 848 a causa delle gravi condizioni di salute in cui versava.

I sub rilevati sono apparsi leggermente diversi rispetto alle planimetrie catastali.

In occasione del secondo sopralluogo sono stati visionati e acquisita documentazione fotografica, anche grazie all'aiuto di strumentazione digitale di localizzazione GPS, i terreni individuati in catasto al foglio 11 particelle 521, 848, 394, 1404, 255, 250, 1396, 1397, 1398, 796, 798, 1190, 1194, 1189, 1193, 1191, 1185, 1187, 1125, 1102, 1108, 1128, 1101.

Lungo il confine nord delle particelle 848 e 394 è stata rilevata la presenza di una strada in terra battuta dotata di un sistema di regimentazione delle acque piovane costituito da griglie trasversali e pozzetti in calcestruzzo armato che collegano tra di loro, in senso longitudinale, una serie di trincee drenanti riempite di materiale di grossa pezzatura. (profondità riferita dal sig. [REDACTED] circa 1,5 m). L'acqua raccolta dalle trincee drenanti e dalle griglie trasversali viene convogliata in un canale a cielo aperto che si sviluppa lungo il confine nord delle suddette particelle. La stradina appena conduce alla particella n. 1392 dove è presente un fabbricato in corso di costruzione non di proprietà dei soggetti interessati dal procedimento cui la presente perizia fa riferimento. In occasione del sopralluogo il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha riferito che è stata accordata, in via bonaria e verbale, una servitù di passaggio per consentire l'accesso alla suddetta particella che, a detta dall'esecutato, non è dotata di accesso diretto dalla strada.

Si è in ultimo proceduto alla redazione, lettura e firma del verbale di sopralluogo (*Allegato 10-Verbali di sopralluogo*).

**Il 15 Novembre 2017**, a seguito del rinvio del sopralluogo precedentemente fissato per la data del 9 novembre a causa di impegni imprevisti del debitore, è stato effettuato il terzo sopralluogo alla presenza della sottoscritta, degli esecutati e dell'ing. [REDACTED] [REDACTED].

In tale occasione è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dei sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 1186 i quali sono apparsi leggermente diversi rispetto alle planimetrie catastali.

L'esito del rilievo è stato riportato nel verbale di sopralluogo il quale è stato letto e sottoscritto dai presenti per accettazione (*Allegato 10-Verbali di sopralluogo*).

**Il 25 Novembre 2017**, previa comunicazione effettuata a mezzo telefonico al sig. [REDACTED] [REDACTED], si è proceduto, alla presenza della sottoscritta, degli esecutati e dell'ing. [REDACTED] [REDACTED], al rilievo dell'unità collabente individuata in catasto al foglio 11 particella 1397.

L'immobile in oggetto, costituito da tre diversi corpi costruiti in epoche differenti, è apparso in evidenti condizioni di degrado e abbandono. E' stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto ed è stato redatto, letto e sottoscritto il verbale di sopralluogo (*Allegato 10-Verbali di sopralluogo*).

Al termine del rilievo dell'unità collabente individuata al foglio 11 particella 1397, la sottoscritta e l'ing. [REDACTED] [REDACTED] hanno effettuato il sopralluogo della stradina riportata sul foglio catastale 11 che consente l'accesso alla particella 1392 (non appartenente agli esecutati) a servizio della quale è stata creata una ulteriore apposita stradina in terra battuta lungo il confine nord delle particelle 848 e 394 di proprietà del signor [REDACTED].

Nei paragrafi che seguono viene fornita, per come disposto dal Giudice all'interno del verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo (*Allegato 1-Nomina CTU e Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo*), compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti per ciascun bene oggetto di pignoramento.

## 2 Risposte ai quesiti

### 2.1 Quesito n.1

*Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva, sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa;*

Relativamente alla procedura in esame è stato emesso un unico atto di pignoramento a carico del sig. ██████████ e della signora ██████████ notificato in data 27/06/2016 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/07/2016 (n. registro generale 16283; n. di registro particolare 13113) per il credito di euro 358.430,21 oltre interessi e spese.

Per il procedimento in oggetto è stata depositata in data 15/09/2016 dall'avvocato ██████████, nella sua qualità di procuratore difensore del ██████████ (creditore pignorante), la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del notaio dott.ssa ██████████ con allegate visure e mappe catastali e riportante la data del 07/09/2016.

Al fine di controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, è stata dapprima ricostruita la storia catastale dell'immobile in analisi e, in un secondo momento, si è proceduto a verificare l'esistenza delle suddette trascrizioni (fermando la ricerca al primo titolo antecedente il ventennio di riferimento) e a verificare la loro conformità con quanto riportato nei relativi titoli di provenienza.

Di seguito si riportano i dati rilevati all'interno del certificato Notarile e la risposta al quesito n.1 per ciascuno degli immobili pignorati.

## 2.1.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000, al foglio 11, particelle:

- 1397 sub 1, Via Fontanesi, piano T-1-2, categoria Unità Collabenti;

- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1397 di are 1,45, di originarie are 0,96, deriva dalla particella 251 di are 2,80, comprende la particella 1402 di are 0,49 (già particella 254 di are 3,70);

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Petroni, distinta in catasto Terreni al foglio 11 particella 251 Natura R, di are 2,80, è pervenuta al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il 30/11/1927, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Altra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 9/10/1930 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 4/1/1935 per la quota di un decimo di nuda proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 al nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, la quota di 1262/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Via Petroni, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 250 natura T di are 2,10, particella 252 natura R di are 0,24 e particella 253 natura T di ha 1.29.10, è pervenuta tra l'altro immobile omesso, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 881/1643 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 al nn. 11839 registro generale e 10020 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 254 natura T di are 3,70 e particella 255 di are 33,50, la quota di un terzo di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Santa Maria n.51, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 85 natura AS di vani 2,5 e la quota di 381/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 253 natura T di ha 1.29.10, particella 252 natura T di are 0,24, particella 250 natura T di are 2,10 e particella 251 natura T di are 2,80, sono pervenute al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Rende del 2/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 al nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] la quota pari alla metà di 762/1643 del terreno in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 250,252 e 253 e la quota di 1/3 di proprietà della casetta in Castrolibero alla Via Santa Maria, distinto in Catasto al foglio 6, particella 85, sono pervenute dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 al nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare.

Dalla ricerca ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3,70 e particella 255 di are 33,50.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'unità collabente oggetto di pignoramento, individuata al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1397 sub 1, risulta funzionalmente collegata alle particelle individuate al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 numeri 1397 e 1396 come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 4A–Documentazione catastale foglio 11 particella 1397 sub 1).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1397 di are 1,45, di originarie are 0,96, deriva dalla particella 251 di are 2,80, comprende la particella 1402 di are 0,49 (già particella 254 di are 3,70);

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1397 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4A - Documentazione catastale foglio 11 particella 1397 sub 1*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1397** (originarie 0.96 are) è stata generata, insieme alle particelle 1396 (originarie 1.74 are) e 1398 (originarie 0.10 are), dal frazionamento della particella **251** (are 2.80), avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 1);
- La particella **1397** di originarie 0.96 are ha raggiunto l'attuale consistenza di 1.45 are dalla fusione con la particella **1402** (0.49 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 2);
- La particella **1402** (0.49 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1401 (2.84 are), 1403 (0.37 are), dal frazionamento della particella **254** (3.7 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 3);

TABELLA 1			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
251	2,80	1396	1,74
		1397	0,96
		1398	0,10
<b>Totale</b>	<b>2,80</b>		<b>2,80</b>

TABELLA 2			
Particelle originarie		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1397	0,96	1397	1,45
1402	0,49		
<b>Totale</b>	<b>1,45</b>		<b>1,45</b>

TABELLA 3			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
254	3,70	1401	2,84
		1402	0,49
		1403	0,37
<b>Totale</b>	<b>3,70</b>		<b>3,70</b>

È stata inoltre verificata la storia catastale dell'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1396 **NON RIPORTATA ALL'INTERNO DEL CERTIFICATO NOTARILE:**

- La particella **1396** (originarie 1.74 are) è stata generata, insieme alle particelle 1397 (originarie 0.96 are) e 1398 (0.10 are), dal frazionamento della particella **251** (are 2.80), avvenuto il 23/11/2012 (cfr tabella 1);
- La particella **1396** di originarie 1.74 are ha raggiunto l'attuale consistenza di 4.70 are dalla fusione con le particelle **1400** (0.12 are) e **1401** (2.84 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr tabella 4);
- La particella **1401** (2.84 are) a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1402 (0.49 are), e 1403 (0.37 are), dal frazionamento della particella **254** (3.70 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr tabella 3);
- La particella **1400** (0.12 are) a sua volta, è stata generata, insieme alla particella 1399 (0.12 are), dal frazionamento della particella **252** (0.24 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 5);

TABELLA 1			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
251	2,80	1396	1,74
		1397	0,96
		1398	0,10
<b>Totale</b>	<b>2,80</b>		<b>2,80</b>

TABELLA 4			
Particelle originarie		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1396	1,74	1396	4,70
1400	0,12		
1401	2,84		
<b>Totale</b>	<b>4,70</b>		<b>4,70</b>

TABELLA 3			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
254	3,70	1401	2,84
		1402	0,49
		1403	0,37
<b>Totale</b>	<b>3,70</b>		<b>3,70</b>

TABELLA 5			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
252	0,24	1399	0,12
		1400	0,12
<b>Totale</b>	<b>0,24</b>		<b>0,24</b>



## **VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risultano in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] le seguenti proprietà:

- 1) la particella 251 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di provenienza (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):
  - **atto di compravendita** (per la quota di 381/1643 in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare** (*Allegato 9A – Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005*).
  - **atto di compravendita** (per l'intera proprietà in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare** (*Allegato 9B – Atto di compravendita [REDACTED] n.32765 del 28 aprile 1994*).
- 2) Il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 254 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di provenienza:
  - **atto di compravendita** (in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare** (*Allegato 9A – Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005*).

Dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70.

- 3) Il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 252 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di provenienza (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):
  - **atto di compravendita** (in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] dal sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare** (*Allegato 9A – Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005*).
  - **atto di compravendita** (in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1262/1643 di proprietà dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]) per notar [REDACTED] [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la **Conservatoria dei Registri**

**Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11839 registro generale e 10020 registro particolare** (Allegato 9B – Atto di compravendita **Vicenza** n.32765 del 28 aprile 1994).

- **atto di compravendita** (in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari alla metà di 762/1643) per notar [REDACTED] [REDACTED] del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 ai nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare (Allegato 9c – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita **Vicenza** del 4 maggio 1968).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8A - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1397 sub 1), sono emerse le seguenti problematiche:

- all'interno del certificato notarile non è presente traccia delle storie ipotecarie e catastali relative alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396 funzionalmente collegata alla particella 1397 sub 1 oggetto di pignoramento.
- la proprietà della particella 251 risulta trasferita in favore dell'esecutato una prima volta, per intero, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare ed una seconda volta, per la quota di 381/1643 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare;
- non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 24/05/1968 nn.8382 RG e 117446 RP relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] del 04/05/1968 riguardante la particella 252 il quale rappresenta il primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento: la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate;
- Come evidenziato all'interno del certificato notarile, dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], non è stata riscontrata la provenienza dell'unità immobiliare in Castrolibero alla località Fontanesi, distinta al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70. Pertanto, la storia ipotecaria relativa alla suddetta particella è ferma al 2005.

Per le particelle in esame è, inoltre, riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno evidenziate nel successivo paragrafo 2.2.1.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8A- Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1397 sub 1*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo, è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (*Allegati 9A, 9B e 9C*).

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del c.p.c. risulta parzialmente completa per l'immobile in analisi; risultano infatti presenti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile oggetto di pignoramento (unità collabente foglio 11 particella 1397 sub 1 e area di enti urbani e promiscui foglio 11 particella 1397) ma non quelle relative all'area di enti urbani e promiscui ad essa funzionalmente collegata (catasto terreni foglio 11 particella 1396); inoltre le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative alla particella 254 sono ferme al 2005.**

**Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze/anomalie sopra evidenziate.**

**E' stata verificata la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari ed i relativi titoli di provenienza.**

## 2.1.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000, al foglio 11, particelle:

- 1398 sub 1, Via Fontanesi, piano T, categoria Unità Collabenti;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1398 di are 1.11 di originarie are 0.10, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1399 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24), particella 1403 di are 0.37 (già particella 254 di are 3.70) e particella 1405 di are 0.52 (già particella 253 di ha 1.29.10).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Petroni, distinta in catasto Terreni al foglio 11 particella 251 Natura R, di are 2.80, è pervenuta la signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il 30/11/1927, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Alina [REDACTED] nata a [REDACTED] il 9/10/1930 e [REDACTED] Francesca nata a [REDACTED] il 4/1/1935 per la quota di un decimo di nuda proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 al nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, la quota di 1262/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Via Petroni, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, particella 252 natura R di are 0.24 e particella 253 natura T di ha 1.29.10, è pervenuta tra l'altro immobile annesso, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 881/1643 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 al nn. 11839 registro generale e 10020 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50, la quota di un terzo di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Santa Maria n.51, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 85 natura A5 di vani 2.5 e la quota di 381/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 251 natura T di ha 1.29.10, particella 252 natura T di are 0.24, particella 250 natura T di are 2.10 e particella 251 natura T di are 2.80, sono pervenute al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 al nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] la quota pari alla metà di 762/1643 del terreno in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 250,252 e 253 e la quota di 1/3 di proprietà della casetta in Castrolibero alla Via Santa Maria, distinta in Catasto al foglio 6 particella 85, sono pervenute dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 al nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare.

Dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'unità collabente oggetto di pignoramento, individuata al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1398 sub 1 risulta funzionalmente collegata alle particelle individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 numeri 1398 e 1396 come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 4B–Documentazione catastale foglio 11 particella 1398 sub 1).

Dalle risultanze dei registri catastali e dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1398 di are 1.11 di originarie are 0.10, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1399 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24), particella

1403 di are 0.37 (già particella 254 di are 3.70) e particella 1405 di are 0.52 (già particella 253 di ha 1.29.10).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1398 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4B - Documentazione catastale foglio 11 particella 1398 sub 1*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1398** (originarie 0.10 are) è stata generata, insieme alle particelle 1396 (originarie 1.74 are) e 1397 (originarie 0.96 are), dal frazionamento della particella **251** (are 2.80), avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 1);
- La particella **1398** di originarie 0.10 are ha raggiunto l'attuale consistenza di 1.11 are dalla fusione con le particelle **1399** (0.12 are), **1403** (0.37 are) e **1405** (0.52 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 6);
- La particella **1399** (0.12 are), a sua volta, è stata generata, insieme alla particella 1400 (0.12 are), dal frazionamento della particella **252** (0.24 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 5);
- La particella **1403** (0.37 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1402 (0.49 are) e 1401 (2.84 are), dal frazionamento della particella **254** (3.7 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 3);
- La particella **1405** (0.252 are), a sua volta, è stata generata, insieme alla particella 1404 (128.58 are) dal frazionamento della particella **253** (129.10 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 7);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
251	2,80	1396	1,74
		1397	0,96
		1398	0,10
<b>Totale</b>	<b>2,80</b>	<b>2,80</b>	

Particella originaria		Particelle generate			
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)		
1398	0,10	1398	1,11		
				1399	0,12
				1403	0,37
				1405	0,52
<b>Totale</b>	<b>1,11</b>	<b>1,11</b>			

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
252	0,24	1399	0,12
		1400	0,12
<b>Totale</b>	<b>0,24</b>	<b>0,24</b>	

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
254	3,70	1401	2,84
		1402	0,49
		1403	0,37
<b>Totale</b>	<b>3,70</b>	<b>3,70</b>	

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
253	129,10	1404	128,58
		1405	0,52
<b>Totale</b>	<b>129,10</b>	<b>129,10</b>	

È stata inoltre verificata la storia catastale dell'area di enti urbani e promiscui distinta la catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1396 **NON RIPODATA ALL'INTERNO DEL CERTIFICATO NOTARILE:**

- La particella **1396** (originarie 1.74 are) è stata generata, insieme alle particelle 1397 (originarie 0.96 are) e 1398 (0.10 are), dal frazionamento della particella **251** (are 2.80), avvenuto il 23/11/2012 (cfr tabella 1);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
251	2,80	1396	1,74
		1397	0,96
		1398	0,10
<b>Totale</b>	<b>2,80</b>	<b>2,80</b>	

- La particella **1396** di originarie 1.74 are ha raggiunto l'attuale consistenza di 4.70 are dalla fusione con le particelle **1400** (0.12 are) e **1401** (2.84 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr tabella 4);

Particelle originarie		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1396	1,74	1396	4,70
1400	0,12		
1401	2,84		
<b>Totale</b>	<b>4,70</b>		<b>4,70</b>

- La particella **1401** (2.84 are) a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1402 (0.49 are), e 1403 (0.37 are), dal frazionamento della particella **254** (3.70 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr tabella 3);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
254	3,70	1401	2,84
		1402	0,49
		1403	0,37
<b>Totale</b>	<b>3,70</b>		<b>3,70</b>

- La particella **1400** (0.12 are) a sua volta, è stata generata, insieme alla particella 1399 (0.12 are) dal frazionamento della particella **252** (0.24 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 5);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
252	0,24	1399	0,12
		1400	0,12
<b>Totale</b>	<b>0,24</b>		<b>0,24</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risultano in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] le seguenti proprietà:

- Il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 251 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):
  - atto di compravendita** (per la quota di 381/1643 in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del **21/4/2005** repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il **28/4/2005** ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare (*Allegato 9A – Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005*).
  - atto di compravendita** (per l'intera proprietà in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Montalto Uffugo del **28/4/1994** repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il **10/5/1994** ai nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare (*Allegato 9B – Atto di compravendita [REDACTED] n.32765 del 28 aprile 1994*).
- I terreni individuati catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 252 e 253 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):
  - atto di compravendita** (in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà dal sig. [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del **21/4/2005** repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

**Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare (Allegato 9A – Atto di compravendita **XXXXXX** n.287479 del 21 aprile 2005).**

- **atto di compravendita** (in favore del signor **XXXXXX XXXXX** per la quota di 1262/1643 di proprietà) per notar **XXXXXX XXXXX** di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11839 registro generale e 10020 registro particolare (Allegato 9B – Atto di compravendita **XXXXXX** n.32765 del 28 aprile 1994).
- **atto di compravendita** (in favore del signor **XXXXXX XXXXX** per la quota pari alla metà di 762/1643) per notar **XXXXXX XXXXX** del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 ai nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare (Allegato 9C – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita **XXXXXX** del 4 maggio 1968).

3) Il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 254 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):

- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 254 in favore del signor **XXXXXX XXXXX**) del notaio **XXXXXX XXXXX** di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare (Allegato 9A – Atto di compravendita **XXXXXX** n.287479 del 21 aprile 2005).

Dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor **XXXXXX XXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70.

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8B - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1398 sub 1), sono emerse le seguenti problematiche:

- all'interno del certificato notarile non è presente la storia catastale ed ipotecaria della particella 1396, funzionalmente collegata all'immobile oggetto di pignoramento;
- la proprietà della particella 251 risulta trasferita in favore dell'esecutato una prima volta per intero con l'atto di compravendita per notar **XXXXXX XXXXX** del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11838 registro generale e 10019 registro particolare ed una seconda volta, per la quota di (381/1643) di proprietà con l'atto di compravendita per notar **XXXXXX XXXXX** del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

**Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare;**

- non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 24/05/1968 nn.8382 RG e 117446 RP relativa all'atto di compravendita del notaio ██████████ del 04/05/1968 riguardante le particelle 252 e 253; la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate;
- come evidenziato all'interno del certificato notarile, dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor ██████████ nato a ██████████ il ██████████, non è stata riscontrata la provenienza dell'unità immobiliare in Castrolibero alla località Fontanesi, distinta al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3,70, pertanto, la storia ipotecaria relativa alla suddetta particella è ferma al 2005.

Per le particelle in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.2.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8B- Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1398 sub 1*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (*Allegati 9A, 9B e 9C*).

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del c.p.e. risulta parzialmente completa per l'immobile in analisi; risultano infatti presenti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile oggetto di pignoramento (unità collabente foglio 11 particella 1398 sub 1 e area di enti urbani e promiscui foglio 11 particella 1398) ma non quelle relative all'area di enti urbani e promiscui ad essa funzionalmente collegata (catasto terreni foglio 11 particella 1396); inoltre le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative alla particella 254 sono ferme al 2005.**

**Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze/anomalie sopra evidenziate.**

**E' stata verificata la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari ed i relativi titoli di provenienza.**



## 2.1.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, al foglio 11, particelle:

- 250 porz. AA (già particella 250 di are 2.10), pascolo classe 1, superficie are 1.44, Redditi Dominicale Euro 0.26 e Agrario Euro 0.04;
- 250 porz. BB (già particella 250 di are 2.10), uliveto classe 3, superficie are 0.66, Redditi Dominicale Euro 0.12 e Agrario Euro 0.15;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50, la quota di un terzo di proprietà dall'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Santa Maria n.51, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 85 natura A5 di vani 2,5 e la quota di 381/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 253 natura T di ha 1.29.10, particella 252 natura T di are 0.24, particella 250 natura T di are 2.10 e particella 251 natura T di are 2.80, sono pervenute al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 al nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, la quota di 1262/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla via Patroni, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, particella 252 natura R di are 0.24 e particella 253 natura T di ha 1.29.10 è pervenuta tra l'altro immobile omissis, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 881/1643 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n.32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn 11839 registro generale e 10020 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], la quota pari alla metà di 742/1643 del terreno in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 250, 252 e 253 e la quota di 1/3 di proprietà della casetta in Castrolibero alla Via Santa Maria, distinto in Catasto al foglio 6 particella 85, sono pervenute dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 al nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare.

Dalla visita ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 250 si compone di una porzione AA di 1.44 are e di una porzione BB di 0.66 are.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 250 (Allegato 4C - Documentazione catastale foglio 11 particella 250).

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] la proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 250 di originarie are 2.10 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):

- atto di compravendita (in favore del signor [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà contro il sig. [REDACTED] del notaio [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare (Allegato 9A - Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005);

- **atto di compravendita** (in favore del signor ██████████ ██████████ per la quota di 1262/1643 di proprietà) per notar ██████████ ██████████ di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11839 registro generale e 10020 registro particolare (Allegato 9B – Atto di compravendita ██████████ n.32765 del 28 aprile 1994);
- **atto di compravendita** (in favore del signor ██████████ ██████████ per la quota pari alla metà di 762/1643) per notar ██████████ ██████████ del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 ai nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare (Allegato 9C – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita ██████████ del 4 maggio 1968).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8C - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 250) è emerso che:

non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 24/05/1968 nn.8382 RG e 117446 RP relativa all'atto di compravendita del notaio ██████████ ██████████ del 04/05/1968 riguardante la particella 250: La suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate (Allegato 9C – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita ██████████ del 4 maggio 1968);

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.3.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti (ad eccezione del sopra citato atto di compravendita per notar ██████████ ██████████ del 1968) e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8C - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 250) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (Allegati 9A, 9B e 9C).

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.**

**Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze/anomalie sopra evidenziate. E' stata verificata la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari ed i relativi titoli di provenienza.**

## 2.1.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni, al foglio 11, particelle:

- 1404 (già particella 253 di ha 1.29.10), uliveto classe 3, superficie ha 1.28.58, Redditi Dominicali Euro 23.24 e Agrario Euro 29.88;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50, la quota di un terzo di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Santa Maria n.51, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 85 natura AS di vani 2,3 e la quota di 381/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 253 natura T di ha 1.29.10, particella 252 natura T di are 0.24, particella 250 natura T di are 2.10 e particella 251 natura T di are 2.80, sono pervenute al sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15683 registro generale e 8344 registro particolare.

Al signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, la quota di 1262/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla via Pevani, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, particella 252 natura R di are 0.24 e particella 253 natura T di ha 1.29.10 è pervenuta tra l'altro immobile oneroso, dai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 381/1643 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 881/1643 di proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n.32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn 11839 registro generale e 10020 registro particolare.

Al signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] la quota pari alla metà di 762/1643 del terreno in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 250,252 e 253 e la quota di 1/3 di proprietà della casetta in Castrolibero alla Via Santa Maria, distinta in Catasto al foglio 6 particella 85, sono pervenute dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] Succiati del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 ai nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare.

Dalla visita ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che la particella 1404 (di ha 1.28.58) deriva dalla particella 253 (di ha 1.29.10).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1404 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4D - Documentazione catastale foglio 11 particella 1404*), ed è emerso che la particella **1404** (128.58 are) è stata generata, insieme alla particella 1405 (0,52 are), dal frazionamento della particella **253** (129.10 are) avvenuto il 23/11/2012 (cfr. tabella 7).

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
253	129,10	1404	128,58
		1405	0,52
<b>Totale</b>	<b>129,10</b>		<b>129,10</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] la proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 253 di originari ha 1.29.10 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):

- **atto di compravendita** (per la quota di 381/1643 di proprietà dal sig. [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la

**Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare (Allegato 9A – Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005):**

- **atto di compravendita** (per la quota di 1262/1643 di proprietà) per notar [REDACTED] [REDACTED] di Montalto Uffugo del 28/4/1994 repertorio n. 32765, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 10/5/1994 ai nn. 11839 registro generale e 10020 registro particolare (Allegato 9B – Atto di compravendita [REDACTED] n.32765 del 28 aprile 1994);
- **atto di compravendita** (in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari alla metà di 762/1643) per notar [REDACTED] [REDACTED] del 4/5/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza il 24/5/1968 ai nn 8382 registro generale e 117446 registro particolare (Allegato 9C – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 4 maggio 1968).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8D - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1404), è emerso che

non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 24/05/1968 nn.8382 RG e 117446 RP relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] del 04/05/1968 riguardante la particella 253: **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate;**

Per le particelle in oggetto è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.4.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8D - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1404) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (Allegati 9A, 9B e 9C).

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.**

**Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze/anomalie sopra evidenziate. E' stata verificata la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari ed i relativi titoli di provenienza.**

## 2.1.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

**A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:**

Censito nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 11, particella:

- 255 aliveto classe2, superficie are 33.50, Redditi Dominicale Euro 10.38 e Agrario Euro 9.52;

**B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE**

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 254 natura T di are 3.70 e particella 255 di are 33.50, la quota di un terzo di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, alla via Santa Maria n.51, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 85 natura A5 di vani 2,5 e la quota di 381/1643 di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 253 natura T di ha 1.29.10, particella 252 natura T di are 0.24, particella 250 natura T di are 2.19 e particella 251 natura T di are 2.80, sono pervenute al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione di beni, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 255 ha una superficie di 33.50 are.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 255 (Allegato 4E - Documentazione catastale foglio 11 particella 255).

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] la proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 255 a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (l'elenco si ferma al primo titolo di provenienza antecedente il ventennio di riferimento):

- atto di compravendita (per l'intera proprietà) del notaio [REDACTED] di Rende del 21/4/2005 repertorio n.287479, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28/4/2005 ai nn. 15681 registro generale e 8344 registro particolare (Allegato 9A - Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005).

Dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], non è stata riscontrata la provenienza delle unità immobiliari in Castrolibero alla località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni foglio 11 particella 255 natura T di are 33.50.

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8E - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 255), è emerso, così come riportato nel certificato notarile che dalla visura ipotecaria eseguita dall'impianto sul conto del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il

██████████, non è stata riscontrata la provenienza dell'unità immobiliare in Castrolibero alla località Fontanesi, distinta al Catasto Terreni foglio 11 particella 255 natura T di are 33.50, pertanto,

**la storia ipotecaria relativa alla particella 255 è ferma al 2005.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.5.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8E - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 255*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (*Allegato 9A - Atto di compravendita ██████████ n.287479 del 21 aprile 2005*).

In conclusione:

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta parzialmente completa per l'immobile in oggetto: all'interno del certificato notarile sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al 2005.**

**Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate. E' stata verificata la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari ed i relativi titoli di provenienza.**

## 2.1.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 - Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 11, particelle:  
- 1101 (già particella 469 di are 27.00), sem irr arb classe I, superficie are 0.03, Redditi Dominicale Euro 0.02 e Agrario Euro 0.01;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 1102 natura T di are 4.03 e particella 1101 natura T di are 0.03, sono pervenute ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione di beni, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di cessione per notar [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 al nn. 26161 registro generale e 13185 registro particolare.

Ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, l'unità immobiliare in Castrolibero, alla Contrada Fontanesi, distinta al Catasto Terreni al foglio 11 particella 469 natura T di are 27.00, è pervenuta dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Cosenza dell'11/1/2002 repertorio n.57175, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/01/2002 al nn.933 registro generale e 802 registro particolare.

Alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], il terreno sito in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particella 346/e di are 27.00, è stato attribuito con l'atto di assegnazione per divisione per notar [REDACTED] del 5/10/1963, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/11/1963 al nn.16288 registro generale e 31267 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] già titolari pro quota dell'unità immobiliare sopra descritta.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1101 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4F - Documentazione catastale foglio 11 particella 1101*), ed è emerso che la particella 1101 (0.03 are) è stata generata, insieme alle particelle 1096 (9.00 are), 1097 (3.72 are), 1098 (8.92 are), 1099 (0.10 are), 1100 (0.40 are), 1102 (4.03 are) e 1103 (0.80 are) dal frazionamento della particella 469 (27.00 are) avvenuto il 23/02/2005 (cfr. tabella 8).

Particella originaria	Particelle generate		
	Numero	Consistenza (are)	
469	27,00	1096	9,00
		1097	3,72
		1098	8,92
		1099	0,10
		1100	0,40
		1101	0,03
		1102	4,03
		1103	0,80
Totale	27,00	27,06	

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1101 (già particella 469 di are 27.00) di are 0.03, a seguito della trascrizione del seguente titolo di proprietà:

- **atto di cessione** (per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno della particella 1101 in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED])

del notaio [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 ai nn. 26161 registro generale e 13185 registro particolare (Allegato 9D – Atto di cessione [REDACTED] n.27557 del 16 giugno 2005);

- atto di compravendita (per l'intera proprietà della particella 469 in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]) per notar [REDACTED] di Cosenza dell'11/1/2002 repertorio n.57175, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/01/2002 ai nn.933 registro generale e 802 registro particolare (Allegato 9E – Atto di compravendita [REDACTED] n.57175 dell'11 gennaio 2002);
- atto di assegnazione per divisione (particella 346/c in favore di [REDACTED] e [REDACTED]) per notar [REDACTED] del 5/10/1963, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/11/1963 ai nn.16280 registro generale e 31207 registro particolare (Allegato 9F – Atto di assegnazione per divisione [REDACTED] n.39937 del 5 ottobre 1963).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8F - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1101), è emerso che

non è presente, presso l'archivio informatico né presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 12/11/1963 nn.16280 RG e 31207 RP relativa all'atto di assegnazione per divisione del notaio [REDACTED] del 5/10/1963 riguardante la particella 346/c. In particolare, con riferimento all'archivio cartaceo nel volume relativo all'anno 1963, risultano mancanti le pagine relative alle note di trascrizione che vanno dal registro particolare n.31203 al n. 31211 (in tale intervallo è compresa la sopra citata nota n.31207). Da una ricerca effettuata presso l'archivio notarile di Cosenza è stato possibile reperire copia dell'atto di assegnazione per divisione in oggetto. (Allegato 9F – Atto di assegnazione per divisione [REDACTED] n.39937 del 5 ottobre 1963)

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.6.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità (ad eccezione del suddetto atto di assegnazione per divisione del notaio [REDACTED]) effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8F - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1101) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (Allegati 9D, 9E e 9F).



## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento e la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari e i relativi titoli di provenienza (ad eccezione della nota di trascrizione del 12/11/1963 nn.16280 RG e 31207 RP relativa all'atto di assegnazione per divisione del notaio ██████████ del 5/10/1963).**

## 2.1.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per ½ al foglio 11, particella:

- 1102 (già particella 469 di are 27.00), serv. irr. arb. classe I, superficie are 4.03, Redditi Dominicale Euro 2.39 e Agrario Euro 1.04;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 1102 natura T di are 4.03 e particella 1101 natura T di are 0.03, sono pervenute ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione di beni, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di cessione per notar [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27537, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 al nn. 26161 registro generale e 13185 registro particolare.

Ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Cosenza [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, l'unità immobiliare in Castrolibero, alla Contrada Fontanesi, distinta al Catasto Terreni al foglio 11 particella 469 natura T di are 27.00, è pervenuta dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Cosenza dell'11/1/2002 repertorio n.57175, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/01/2002 al nn.933 registro generale e 802 registro particolare.

Alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] il terreno sito in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particella 346/c di are 27.00, è stato attribuito con l'atto di assegnazione per divisione per notar [REDACTED] del 5/10/1963, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/11/1963 al no.16280 registro generale e 31207 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] già titolari pro quota dell'unità immobiliare sopra descritta.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che la particella 1101 (di are 4.03) deriva dalla particella 469 (di are 27.00).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1101 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4G - Documentazione catastale foglio 11 particella 1102*), ed è emerso che la particella 1102 (4.03 are) è stata generata, insieme alle particelle 1096 (9.00 are), 1097 (3.72 are), 1098 (8.92 are), 1099 (0.10 are), 1100 (0.40 are), 1101 (0.03 are) e 1103 (0.80 are) dal frazionamento della particella 469 (27.00 are) avvenuto il 23/02/2005 (cfr. tabella 8).

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
469	27,00	1096	9,00
		1097	3,72
		1098	8,92
		1099	0,10
		1100	0,40
		1101	0,03
		1102	4,03
		1103	0,80
Totale	27,00		27,06

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1102 (già particella 469 di are 27.00) di are 4.03, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- **atto di cessione** (relativo alla particella 1101 per la quota di ½ di proprietà ciascuno in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]) del notaio [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 ai nn. 26161 registro generale e 13185 registro particolare (Allegato 9D – Atto di cessione [REDACTED] n.27557 del 16 giugno 2005);
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 469 in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]) per notar [REDACTED] di Cosenza dell'11/1/2002 repertorio n.57175, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/01/2002 ai nn.933 registro generale e 802 registro particolare (Allegato 9E – Atto di compravendita [REDACTED] n.57175 dell'11 gennaio 2002);
- **atto di assegnazione per divisione** (particella 346/c in favore di [REDACTED]) per notar [REDACTED] del 5/10/1963, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/11/1963 ai nn.16280 registro generale e 31207 registro particolare (Allegato 9F – Atto di assegnazione per divisione [REDACTED] n.39937 del 5 ottobre 1963).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8G - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1102), è emerso che

non è presente, presso l'archivio informatico né presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 12/11/1963 nn.16280 RG e 31207 RP relativa all'atto di assegnazione per divisione del notaio [REDACTED] del 5/10/1963 riguardante la particella 346/c. In particolare, con riferimento all'archivio cartaceo nel volume relativo all'anno 1963, risultano mancanti le pagine relative alle note di trascrizione che vanno dal registro particolare n.31203 al n. 31211 (in tale intervallo è compresa la sopra citata nota n.31207). **Da una ricerca effettuata presso l'archivio notarile di Cosenza è stato possibile reperire copia dell'atto di assegnazione per divisione in oggetto.** (Allegato 9F – Atto di assegnazione per divisione [REDACTED] n.39937 del 5 ottobre 1963)

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.7.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti (ad eccezione del suddetto atto di assegnazione per divisione del notaio [REDACTED]) e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8G - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1102) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (Allegati 9D, 9E e 9F).

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento e la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari e i relativi titoli di provenienza (ad eccezione della nota di trascrizione del 12/11/1963 nn.16280 RG e 31207 RP relativa all'atto di assegnazione per divisione del notaio ██████████ del 5/10/1963).**

## 2.1.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

<p><b>A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:</b> Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati: [redacted] [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per <math>\frac{1}{2}</math> e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per <math>\frac{1}{2}</math> al foglio 11, particella: - 1108 (già particella 470 di are 30.00), sem irr arb classe 1, superficie are 1.30, Redditi Dominicale Euro 9,77 e Agrario Euro 0,34;</p>
<p><b>B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:</b> L'unità immobiliare in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinta al Catasto Terreni al foglio 11 particella 1108 natura T di are 1.30, è pervenuta ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a Cosenza il [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione di beni, dalla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con l'atto di cessione per notar [redacted] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 al nn.26163 registro generale e 13187 registro particolare.</p> <p>Alla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], il terreno sito in Castrolibero alla Località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11 particella 346/d di are 30.00, è stato attribuito con l'atto di assegnazione per divisione per notar [redacted] del 5/10/1963, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/11/1963 al nn.16281 registro generale e 31208 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [redacted] ed i signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] già titolari pro quota dell'unità immobiliare sopra descritta.</p>

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che la particella 1108 (di are 1.30) deriva dalla particella 470 (di are 30.00).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1108 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4H - Documentazione catastale foglio 11 particella 1108*), ed è emerso che la particella 1108 (1.30 are) è stata generata, insieme alle particelle 1104 (are 11.17), 1105 (0.72 are), 1106 (8.85 are), 1107 (6.00are), 1109 (0.60 are), 1110 (0.15 are) e 1111 (1.21 are) dal frazionamento della particella 470 (30.00 are) avvenuto il 23/02/2005 (cfr. tabella 9).

Numero	Particella originaria		Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
470	30,00		1104	11,17
			1105	0,72
			1106	8,85
			1107	6,00
			1108	1,30
			1109	0,60
			1110	0,15
			1111	1,21
Totale		30,00	30,06	

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo ai signori [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1108 (già particella 470 di are 30.00) di are 1.30, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- **atto di cessione** (relativo alla particella 1108 per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni in favore dei signori [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] contro [redacted] [redacted]) del notaio [redacted] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 ai nn. 26163 registro generale e 13187 registro particolare (Allegato 9D) – Atto di cessione **██████████** n.27557 del 16 giugno 2005);

- atto di assegnazione per divisione (per l'intera proprietà della particella 346/d in favore della signora **██████████ ██████████**) per notar **██████████ ██████████** del 5/10/1963, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/11/1963 ai nn.16281 registro generale e 31208 registro particolare (Allegato 9F – Atto di assegnazione per divisione **██████████** n.39937 del 5 ottobre 1963).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8H - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1108), è emerso che

non è presente, presso l'archivio informatico né presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 12/11/1963 nn.16281 RG e 31208 RP relativa all'atto di assegnazione per divisione del notaio **██████████ ██████████** del 5/10/1963 riguardante la particella 346/d. In particolare, con riferimento all'archivio cartaceo nel volume relativo all'anno 1963, risultano mancanti le pagine relative alle note di trascrizione che vanno dal registro particolare n.31203 al n. 31211 (in tale intervallo è compresa la sopra citata nota n.31208). Da una ricerca effettuata presso l'archivio notarile di Cosenza è stato possibile reperire copia dell'atto di assegnazione per divisione in oggetto. (Allegato 9F – Atto di assegnazione per divisione **██████████** n.39937 del 5 ottobre 1963)

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.8.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti (ad eccezione del suddetto atto di assegnazione per divisione del notaio **██████████ ██████████**) e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8H - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1108) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile. In ultimo è stata verificata la conformità con quanto contenuto nei relativi titoli di provenienza (Allegati 9D e 9F).

In conclusione: La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento e la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari e i relativi titoli di provenienza (ad eccezione della nota di trascrizione del 12/11/1963 nn.16280 RG e 31207 RP relativa all'atto di assegnazione per divisione del notaio **██████████ ██████████** del 5/10/1963..

## 2.1.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 11, particelle:

- 1125 (già particella 1049 di are 17.64, ex particella 471 di are 27.20), sem in classe 1, superficie are 1.19, Redditi Dominicali Euro 0.61 e Agrario Euro 0.25;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le atto immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanese, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 1125 natura T di are 1.19 e particella 1128 natura T di are 1.00, sono pervenute ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di cessione per notar [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27537, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 al nn. 26166 registro generale e 13190 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il terreno sito in Castrolibero alla località Fontanese, distinto in Catasto al foglio 11 particella 471 di are 27.20, è pervenuto dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] del 6/10/1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25/10/1967 al nn.17254 registro generale e 106834 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che la particella 1125 (già particella 1049 di are 17.64, ex particella 471 di are 27.20) ha una superficie di 1.19 are.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1125 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4I - Documentazione catastale foglio 11 particella 1125*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1125 (1.19 are) è stata generata, insieme alle particelle 1121 (7.27 are), 1122 (0.05 are), 1123 (1.50 are), 1124 (0.10 are), 1126 (5.74 are), 1127 (0.79 are) e 1128 (1.00 are) dal frazionamento della particella 1049 (17.64 are), avvenuto il 23/02/2005 (cfr. tabella 10);
- La particella 1049 (17.64 are) è stata a sua volta generata, insieme alla particella 471 (9.56 are) dal frazionamento della particella 471 (di originarie are 27.20) avvenuto il 30/05/2003 (cfr. tabella 11);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1049	17,64	1121	7,27
		1122	0,05
		1123	1,50
		1124	0,10
		1125	1,19
		1126	5,74
		1127	0,79
		1128	1,00
<b>Totale</b>	<b>17,64</b>		

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
471	27,20	471	9,56
		1049	17,64
<b>Totale</b>	<b>27,20</b>		

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1125

(già particella 1049 di are 17.64, ex particella 471 di are 27.20) di are 1.19, a seguito della trascrizione del seguente titolo di proprietà:

- **atto di cessione** (relativo alla particella 1125 per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni in favore di signori [REDACTED] e [REDACTED] contro il signor [REDACTED]) del notaio [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 ai nn. 26166 registro generale e 13190 registro particolare (Allegato 9D – Atto di cessione [REDACTED] n.27557 del 16 giugno 2005);
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 471 in favore del signor [REDACTED]) del notaio [REDACTED] del 6/10/1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25/10/1967 ai nn.17254 registro generale e 106834 registro particolare (Allegato 9G – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 6 ottobre 1967).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8I - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1125), è emerso che

non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 25/10/1967 nn.17254 RG e 106834 RP relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 6/10/1967 riguardante la particella 471; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate** (Allegato 9G – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 6 ottobre 1967);

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.9.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8I - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1125) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento e la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari e i relativi titoli di provenienza.**



## 2.1.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 11, particelle:

- 1128 (già particella 1949 di are 17,64, ex particella 471 di are 27,20), sem in classe 1, superficie are 1,00, Redditi Dominicali Euro 0,52 e Agrario Euro 0,21;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le atti immobiliari in Castrolibero, alla Località Fontanesi, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 1125 natura T di are 1,19 e particella 1128 natura T di are 1,00, sono pervenute ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di cessione per nolar [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 al nn. 26166 registro generale e 13190 registro particolare.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il terreno sito in Castrolibero alla località Fontanesi, distinto in Catasto al foglio 11, particella 471 di are 27,20, è pervenuto dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per nolar [REDACTED] del 6/10/1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25/10/1967 al nn.17254 registro generale e 106834 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che la particella 1128 (già particella 1049 di are 17.64, ex particella 471 di are 27.20) ha una superficie di 1.00 are.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1128 e di quelle ad essa collegate (Allegato 4L - Documentazione catastale foglio 11 particella 1128), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1128 (1.00 are) è stata generata, insieme alle particelle 1121 (7.27 are), 1122 (0.05 are), 1123 (1.50 are), 1124 (0.10 are), 1125 (1.19 are), 1126 (5.74 are), e 1127 (0.79 are) dal frazionamento della particella 1049 (17.64 are), avvenuto il 23/02/2005 (cfr. tabella 10);
- La particella 1049 (17.64 are) è stata a sua volta generata, insieme alla particella 471 (9.56 are) dal frazionamento della particella 471 (di originarie are 27.20) avvenuto il 30/05/2003 (cfr. tabella 11).

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1049	17,64	1121	7,27
		1122	0,05
		1123	1,50
		1124	0,10
		1125	1,19
		1126	5,74
		1127	0,79
1128	1,00		
Totale	17,64		17,64

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
471	27,20	471	9,56
		1049	17,64
Totale	27,20		27,20

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo ai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1128 (già particella 1049 di are 17.64, ex particella 471) di are 1.00, a seguito della trascrizione del seguente titolo di proprietà:

- **atto di cessione** (relativo alla particella 1128 per la quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni in favore di signori [REDACTED] e [REDACTED] contro il signor [REDACTED]) del notaio [REDACTED] di Cosenza del 16/6/2005 repertorio n.27557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 6/7/2005 ai nn. 26166 registro generale e 13190 registro particolare (Allegato 9D – Atto di cessione [REDACTED] n.27557 del 16 giugno 2005);
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 471 in favore del signor [REDACTED]) del notaio [REDACTED] del 6/10/1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25/10/1967 ai nn.17254 registro generale e 106834 registro particolare (Allegato 9G – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 6 ottobre 1967).

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8L - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1128), è emerso che

non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 25/10/1967 nn.17254 RG e 106834 RP relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 6/10/1967 riguardante la particella 471; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate** (Allegato 9G – Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 6 ottobre 1967);

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.10.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8L - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1128) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento e la coerenza tra le trascrizioni presso la conservatoria dei registri immobiliari e i relativi titoli di provenienza.**

## 2.1.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestati: [redacted] nata a [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficaria per 333/1000, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficaria per 1000/1000 e [redacted] nata a [redacted] proprietà per l'area, al foglio 11, particella:

- 521 sub 1, Via Perroni n.35, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 64, Rendita Euro 214.85;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 521, ha una superficie di are 12.05, di originarie are 87.80.

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C1 di mq 65, al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al nn 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/3/2010 al nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare, Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei due figli [redacted] e [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Fontanese, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particella 247/b e 394, è pervenuto dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con l'atto di compravendita per notar [redacted] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521 sub 1 e classificato catastalmente come locale magazzino C/2, risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521 come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 4M - Documentazione catastale foglio 11 particella 521 sub 1).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 521, ha una superficie di are 12.05, di originarie are 87.80.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando la visura storica della particella 521 (Allegato 4M - Documentazione catastale foglio 11 particella 521 sub 1), ed è emerso che essa, all'impianto meccanografico aveva una consistenza di 87.80 are derivanti dalla partita 253. All'interno dell'atto di compravendita del notaio [redacted] del 7/12/1964 citato nel certificato notarile, si fa riferimento alla particella 247/b che rappresentava l'allora numero identificativo provvisorio della particella 521 così come emerso da una ricerca effettuata presso l'archivio cartaceo dell'agenzia del territorio. (Allegato 4M - Documentazione catastale foglio 11 particella 521 sub 1).

La particella in analisi ha raggiunto l'attuale consistenza di 12.05 are a seguito di un frazionamento dell'originaria particella 521 che ha originato/modificato anche le particelle numeri 610 e 848 (cfr. tabella 12).

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
521	87,80	521	12,05
		610	1,65
		848	14,10
<b>Totale</b>	<b>87,80</b>		<b>27,80</b>

### **VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà il magazzino individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521 sub 1, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di provenienza:

- Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/09/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 521 sub 1;**
- **Denuncia di successione** (per la quota di 1/3 di proprietà del magazzino in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare (Allegato 9I – Denunce di successione e note di trascrizione);
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8M - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 521 sub 1), è emerso quanto segue:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP. relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza (Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);**
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006 non riguarda la particella 521 sub 1**

Per l'immobile in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.11.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8M - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 521 sub 1*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**

## 2.1.12 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestati [redacted] nata a [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficaria per 333/1000, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficaria per 333/1000 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficaria per 334/1000, al foglio 11, particella:

- 610 sub 1, Via Fontanesi, piano T, intorno L, scala U, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Euro 542,28;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C1 di mq 65, al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al n. 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 al n. 15483 registro generale e 10539 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei due figli [redacted] e [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, è pervenuta dalla signora [redacted] nata a [redacted] il 23/2/1958, deceduta in data 2/8/1999, in virtù della denuncia di successione n. 1621/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 31/7/2008 al n. 25657 registro generale e 18345 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del padre [redacted] della madre [redacted] del fratello [redacted] e della sorella [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Fontanesi, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 247/b e 394, è pervenuto dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con l'atto di compravendita per notar [redacted] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al n. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 1 e classificato catastalmente come appartamento di tipo economico A/3, risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521/610 come risulta dall'elaborato planimetrico (*Allegato 4N- Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 1*).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 610 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4N - Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 1*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 610 (1.65 are) è stata generata, insieme alle particelle 521 (originarie 1.74 are) e 848 (74,10 are), dal frazionamento della particella 521 (originarie are 87,70), avvenuto il 02/08/2001 (cfr. tabella 12);

Numero	Particella originaria		Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
521		87,80	513	12,05
			610	1,65
			848	74,10
Totale		87,80		87,80

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà l'appartamento individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 1, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- **Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009** (per la quota di 1/12 di proprietà dell'appartamento in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]), **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare**(Allegato 9I – *Denunce di successione e note di trascrizione*).
- **Denuncia di successione n. 1621/2006 del 22/11/2006** (per la quota di ¼ di proprietà dell'appartamento in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] ), **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 31/7/2008 ai nn. 25657 registro generale e 18385 registro particolare.**
- **Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006** (per la quota di 1/3 di proprietà dell'appartamento in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED] ovvero ¼ derivante dalla denuncia di successione 1621/2006 e 1/12 derivante dalla denuncia di successione 504/2009/9), **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare.**
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza del **07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.**

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8N - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 610 sub 1*), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità per nessuna delle denunce di successione che hanno interessato l'immobile in analisi;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP. relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza** (*Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7 dicembre 1964 + nota di trascrizione*);

Per l'immobile in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.12.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8N - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 1*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**



## 2.1.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 2 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, inastati: [redacted] nato a [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficiale per 1009/1000. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area e [redacted] nato a [redacted] proprietà per l'area, al foglio 11, particella:

- 610 sub 2, Via Fontanesi, piano 1, marso 2, scala U, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Euro 542,28;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C2 di mq 65, al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinte al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della sentenza di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di sentenza di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 al nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei due figli [redacted] e [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Fontanesi, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 247/b e 394, è pervenuto dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con l'atto di compravendita per notar [redacted] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **610 sub 2**, risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610/521 come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 40- Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 2).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 610 e di quelle ad essa collegate (Allegato 40 - Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 2), ed è emerso quanto segue:

- La particella **610** (1.65 are) è stata generata, insieme alle particelle 521 (originarie 1.74 are) e 848 (74.10 are), dal frazionamento della particella 521 (originarie are 87.70), avvenuto il 02/08/2001 (cfr. tabella 12);

Numero	Particella originaria		Particelle generate	
	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)	Numero
521	87,80	521	12,05	
		610	1,65	
		848	74,10	
Totale	87,80		87,80	

**VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle storie ipotecarie **riportate nel certificato notarile** risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà l'appartamento individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 2, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 610 sub 2.**
- **Denuncia di successione** (per la quota di 1/3 di proprietà dell'appartamento in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) **n. 1622/2006 del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare (Allegato 9I – Denunce di successione e note di trascrizione).**
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza **del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.**

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8O - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 2*), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP, relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza (Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);**
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/09/2009 non riguarda la particella 610 sub 2**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.13.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8O - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 2*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**

## 2.1.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestati: [redacted] nato a [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficioria per 1000/1000, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area, al foglio 11, particelle:

- 610 sub 3, Via Fontanasi, piano 3, interno 3, scala U, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita Euro 342,28;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 mb 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C2 di mq 65, al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al n. 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 al n. 15483 registro generale e 10539 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei due figli [redacted] e [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Fontanese, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 247/b e 394, è pervenuto dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con l'atto di compravendita per notar [redacted] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al n. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **610 sub 3**, risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610/521 come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 4P- Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 3).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 610 e di quelle ad essa collegate (Allegato 4O - Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 2), ed è emerso quanto segue:

- La particella **610** (1.65 are) è stata generata, insieme alle particelle 521 (originarie 1.74 are) e 848 (74.10 are), dal frazionamento della particella 521 (originarie are 87.70), avvenuto il 02/08/2001 (cfr. tabella 12);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
521	87,80	611	12,05
		610	1,65
		848	74,10
<b>Totale</b>	<b>87,80</b>		<b>87,80</b>

### **VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle storie ipotecarie **riportate nel certificato notarile** risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà l'appartamento individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 3, a seguito della trascrizione del seguente titoli di provenienza:

- Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 610 sub 3.**
- **Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006** (per la quota di 1/3 di proprietà dell'appartamento in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]), **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare (Allegato 9I – Denunce di successione e note di trascrizione).**
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza **del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.**

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8P - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 3*), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP, relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza (Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);**
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/09/2009 non riguarda la particella 610 sub 3.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.14.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8P - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 3*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**

## 2.1.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub4 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestati: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'area e proprietaria superficioria per 1000/1000, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietaria per l'area e [redacted] nata a [redacted] l' [redacted] proprietaria per l'area, al foglio 11, particelle:  
- 610 sub 4, Via Fontanasi, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.85, Rendita Euro 250,22;  
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, disinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C2 di mq 65, al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al nn 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 al nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare, Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei due figli [redacted] e [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted], il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Fontanese, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 247/b e 394, è pervenuto dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con l'atto di compravendita per notar [redacted] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **610 sub4** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610/521 come risulta dall'elaborato planimetrico (*Allegato 4Q- Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 4*).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 610 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4Q - Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 4*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **610** (1.65 are) è stata generata, insieme alle particelle 521 (originarie 1.74 are) e 848 (74.10 are), dal frazionamento della particella 521 (originarie are 87.70), avvenuto il 02/08/2001 (cfr. tabella 12);

Particella originaria	Particelle generate			
	Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
521	87,80		511	12,05
			610	1,65
			848	74,10
<b>Totale</b>	<b>87,80</b>		<b>87,80</b>	

## **VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà il locale magazzino individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 4, a seguito della trascrizione del seguente titoli di proprietà:

- Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 610 sub 4.**
- **Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006** (per la quota di 1/3 di proprietà del magazzino in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare (Allegato 9I – Denunce di successione e note di trascrizione).
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8Q - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 4), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP, relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza** (Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/09/2009 non riguarda la particella 610 sub 4.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.15.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8Q - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 4) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.



## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**

## 2.1.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestati: [redacted] nata a [redacted] proprietà per l'area e proprietà superficaria per 1000/1000, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per l'area e [redacted] nata a [redacted] proprietà per l'area, al foglio 11, particelle:  
- 610 sub 5, Via Fontanest, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.65, Rendita Euro 191,35;  
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinto al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C2 di mq 65; al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al nn 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.564/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 al nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare, Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [redacted] e dei due figli [redacted] e [redacted] in parti uguali tra loro.

Al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Fontanese, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particelle 247/b e 394, è pervenuto dal signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con l'atto di compravendita per notar [redacted] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **610 sub 5**, risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610/521 come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 4R- Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 5).

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 610 di are 1.65, deriva dalla particella 521 di are 87.80;

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 610 e di quelle ad essa collegate (Allegato 4Q - Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 4), ed è emerso quanto segue:

- La particella **610** (1.65 are) è stata generata, insieme alle particelle 521 (originarie 1.74 are) e 848 (74.10 are), dal frazionamento della particella 521 (originarie are 87.70), avvenuto il 02/08/2001 (cfr. tabella 12);

Numero	Particella originaria		Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
521	87,80		521	12,05
			610	1,65
			848	74,10
Totale	87,80		87,80	

## **VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA**

Dalle storie ipotecarie **riportate nel certificato notarile** risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà il locale magazzino individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610 sub 5, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di provenienza:

- Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 610 sub 5.**
- Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006 (per la quota di 1/3 di proprietà del magazzino in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare (Allegato 9I – Denunce di successione e note di trascrizione).
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8R - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 5), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP, relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza** (Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/09/2009 non riguarda la particella 610 sub 5**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.16.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8R - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 610 sub 5) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**

## 2.1.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censito nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 333/1000, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 333/1000 e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 334/1000, al foglio 11, particelle:

- 394 sem irr classe 2, superficie are 41.50, Redditi Dominicale Euro 16.07 e Agrario Euro 6.43;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 321 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C1 di mq 65; al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, particella 848 natura T di are 74.10 e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [REDACTED] [REDACTED] nati a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] decaduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2006 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare, Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [REDACTED] e dei due figli [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro.

Al signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], il terreno in agro del Comune di Castrolibero alla Contrada Pisanese, della estensione di ha 1.39.30, distinta in Catasto al foglio 11 particelle 247/b e 394, è pervenuto dal signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 394 ha una superficie di 41.50 are.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 394 (Allegato 4S - Documentazione catastale foglio 11 particella 394).

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 394, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di provenienza:

- Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 394.**
- Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006 (per la quota di 1/3 di proprietà del terreno in analisi in favore del signor [REDACTED] [REDACTED]), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare.

- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 394 in favore del signor [REDACTED] del notaio [REDACTED] di Cosenza del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8S - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 394*), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP. relativa all'atto di compravendita del notaio [REDACTED] repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza (Allegato 9H – Atto compravendita [REDACTED] del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);**
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/09/2009 non riguarda la particella 394.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.17.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8S - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 394*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**

## 2.1.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censito nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati [REDACTED] nota n. [REDACTED] proprietà per 333/1000, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 333/1000 e [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] proprietà per 334/1000, al foglio 11, particelle:

- 848 (già particella 521 di are 87.80), uliveto classe 3, superficie are 74.10, Redditi Dominicale Euro 13.39 e Agrario Euro 17.22;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 521 sub 1 natura C2 di mq 64, particella 610 sub 2 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 3 natura A3 di 7 vani, particella 610 sub 4 natura C2 di mq 85, particella 610 sub 5 natura C1 di mq 65, al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50, **particella 848 natura T di are 74.10** e la quota di 250/1000 di proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al catasto fabbricati al foglio 11 particella 610 sub 1 natura A3 di 7 vani, sono pervenute ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto in data 25/11/2005, in virtù della denuncia di successione n. 1622/2005 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 22/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 al nn 37780 registro generale e 29176 registro particolare e in virtù di denuncia di successione n.504/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Cosenza del 17/03/2009, trascritta presso la medesima Conservatoria il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare, Eredità devoluta per legge a favore del coniuge [REDACTED] e dei due figli [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali tra loro.

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il terreno in agro del Comune di [REDACTED] alla Contrada Fontavese, della estensione di ha 1.29.30, distinto in Catasto al foglio 11 particella 247b e 394, è pervenuto dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Cosenza del 7/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 al n. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **848** (già particella 521 di are 87.80) ha una superficie di 74.10 are.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 848 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4T - Documentazione catastale foglio 11 particella 848*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **848** (74.10 are) è stata generata, insieme alle particelle 610 (1.65 are) e 521 (originarie 1.74 are), dal frazionamento della particella 521 (originarie are 87.70), avvenuto il 02/08/2001 (cfr. tabella 12);

Numero	Particella originaria		Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
521	87,80		513	12,05
			610	1,65
			848	74,10
Totale	87,80		87,80	

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al signor [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà il terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 848, a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- Denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/3/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 13/5/2010 ai nn. 15483 registro generale e 10539 registro particolare; **dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che la presente denuncia di successione non riguarda la particella 848.**

- **Denuncia di successione n. 1622/2006 del 22/11/2006** (per la quota di 1/3 di proprietà del terreno in analisi in favore del signor ██████████), **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 30/9/2008 ai nn. 37780 registro generale e 29176 registro particolare.**
- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 247/b in favore del signor ██████████) del notaio ██████████ di Cosenza **del 07/12/1964 repertorio n. 202614, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17/12/1964 ai nn. 19907 registro generale e 51880 registro particolare.**

A seguito della verifica dei suddetti titoli di provenienza effettuata anche attraverso la realizzazione ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8T - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 848*), sono emerse le seguenti problematiche:

- **Non risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità;**
- Non è presente, presso l'archivio informatico dell'agenzia delle entrate, alcuna traccia della nota di trascrizione del 17/12/1964 nn.19907 RG e 51880 RP, relativa all'atto di compravendita del notaio ██████████ repertorio n.202614 del 07/12/1964; **la suddetta nota è stata reperita presso l'archivio cartaceo dell'agenzia delle entrate ed il relativo atto è stato reperito presso l'archivio notarile di Cosenza (Allegato 9H – Atto compravendita ██████████ del 7dicembre1964 + nota di trascrizione);**
- **A differenza di quanto indicato nel certificato notarile, la denuncia di successione n. 504/2009/9 del 17/09/2009 non riguarda la particella 848**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.18.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8T - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 848*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato, la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno delle mancanze sopra evidenziate.**



## 2.1.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 1 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1186 sub 1, Via Fontanassi piano SI, categoria C/2, classe I, consistenza mq 112, Rendita Euro 329,71;
- l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla particella 529 di are 6,60, comprende la particella 1188 di are 6,20 (già particella 795 di are 19,70, ex particella 256 di are 22,90) e particella 1192 di are 10,16 (già particella 797 di are 29,70, ex particella 257 di are 45,60).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile omissis, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Il magazzino oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub 1** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella **1186** di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla **particella 529** di are 6,60, comprende la **particella 1188** di are 6,20 (già **particella 795** di are 19,70, ex **particella 256** di are 22,90) e **particella 1192** di are 10,16 (già **particella 797** di are 29,70, ex **particella 257** di are 45,60).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1186 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4U - Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 1*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1186** (originarie 6,09 are) è stata generata, insieme alla particella 1185 (0,51 are), dal frazionamento della particella **529** (are 6,60), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13);

Particella originaria	Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)
529	1185	0,51
	1186	6,09
<b>Totale</b>	<b>6,60</b>	<b>6,60</b>

- La particella **1186** di originarie are 6.09 ha raggiunto l'attuale consistenza di 22.45 are dalla fusione con le particelle **1188** (6.20 are) e **1192** (10.16 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 14);
- La particella **1188** (6.20 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **1192** (10.16 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella **797** (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);
- La particella **797** (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella **257** (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1186	6,09	1188	22,45
1188	6,20		
1192	10,16		
<b>Totale</b>	<b>22,45</b>		<b>22,45</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186** [deriva dalla **particella 529**, comprende la **particella 1188** (già **particella 795** ex **particella 256**) e la **particella 1192** (già **particella 797**, ex **particella 257**)] a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (*Allegato 9L - Atto di donazione e divisione* [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà delle particelle 529, 795 e 797 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà delle particelle 529, 256 e 257 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.19.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8U - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1186 sub 1*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.20 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nota a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1186 sub 2, Via Fontanest, piano S1, categoria C/2, classe I, consistenza mq 107, Rendita Euro 314,99;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla particella 529 di are 6,60, comprende la particella 1188 di are 6,20 (già particella 795 di are 19,70, ex particella 256 di are 22,90) e particella 1192 di are 10,16 (già particella 797 di are 29,70, ex particella 257 di are 45,60).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Mosta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Mosta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile omisso, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 23476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Il magazzino oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub 2** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla **particella 529** di are 6,60, comprende la **particella 1188** di are 6,20 (già **particella 795** di are 19,70, ex **particella 256** di are 22,90) e **particella 1192** di are 10,16 (già **particella 797** di are 29,70, ex **particella 257** di are 45,60).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1186 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4V - Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 2*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1186** (originarie 6,09 are) è stata generata, insieme alla particella 1185 (0,51 are), dal frazionamento della particella **529** (are 6,60), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
529	6,60	1185	0,51
		1186	6,09
<b>Totale</b>	<b>6,60</b>		<b>6,60</b>

- La particella **1186** di originarie are 6.09 ha raggiunto l'attuale consistenza di 22.45 are dalla fusione con le particelle **1188** (6.20 are) e **1192** (10.16 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 14);
- La particella **1188** (6.20 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **1192** (10.16 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella **797** (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);
- La particella **797** (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella **257** (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18);

TABELLA 14			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1186	6,09		
1188	6,20	1186	22,45
1192	10,16		
<b>Totale</b>	<b>22,45</b>		<b>22,45</b>

TABELLA 15			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

TABELLA 16			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

TABELLA 17			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

TABELLA 18			
Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186** [deriva dalla **particella 529**, comprende la **particella 1188** (già **particella 795** ex **particella 256**) e la **particella 1192** (già **particella 797**, ex **particella 257**)] a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (Allegato 9L – Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà delle particelle 529, 795 e 797 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà delle particelle 529, 256 e 257 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.20.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8V - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1186 sub 2*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1186 sub 3, Via Fontanest, piano SI, categoria C/2, classe I, consistenza mq 107, Rendita Euro 314,99;
- L'area di ens urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla particella 529 di are 6,60, comprende la particella 1188 di are 6,20 (già particella 795 di are 19,70, ex particella 256 di are 22,90) e particella 1192 di are 10,16 (già particella 797 di are 29,70, ex particella 257 di are 45,60).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nr. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile unitaria, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nr. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Il magazzino oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub 3** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che *l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla **particella 529** di are 6,60, comprende la **particella 1188** di are 6,20 (già **particella 795** di are 19,70, ex **particella 256** di are 22,90) e **particella 1192** di are 10,16 (già **particella 797** di are 29,70, ex **particella 257** di are 45,60).*

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1186 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4Z - Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 3*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1186** (originarie 6,09 are) è stata generata, insieme alla particella 1185 (0,51 are), dal frazionamento della particella **529** (are 6,60), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13),

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
529	6,60	1185	0,51
		1186	6,09
<b>Totale</b>	<b>6,60</b>		<b>6,60</b>

- La particella **1186** di originarie are 6.09 ha raggiunto l'attuale consistenza di 22.45 are dalla fusione con le particelle **1188** (6.20 are) e **1192** (10.16 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 14);
- La particella **1188** (6.20 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **1192** (10.16 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella **797** (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);
- La particella **797** (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella **257** (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1186	6,09	1188	22,45
1188	6,20		
1192	10,16		
<b>Totale</b>	<b>22,45</b>		<b>22,45</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186** [deriva dalla **particella 529**, comprende la **particella 1188** (già **particella 795** ex **particella 256**) e la **particella 1192** (già **particella 797**, ex **particella 257**)] a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (Allegato 9L – Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà delle particelle 529, 795 e 797 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà delle particelle 529, 256 e 257 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri



**Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.21.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8Z - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1186 sub 3*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

**CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nota a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1186 sub 4, Via Fontanest, piano T, categoria A/10, classe I, consistenza 6 vani, Rendita Euro 1477,11;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla particella 529 di are 6,60, comprende la particella 1188 di are 6,20 (già particella 795 di are 19,70, ex particella 256 di are 22,90) e particella 1192 di are 10,16 (già particella 797 di are 29,70, ex particella 257 di are 45,60).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Morta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Morta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro in via ommissa, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 23476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Lo studio professionale oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub 4** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla **particella 529** di are 6,60, comprende la **particella 1188** di are 6,20 (già **particella 795** di are 19,70, ex **particella 256** di are 22,90) e **particella 1192** di are 10,16 (già **particella 797** di are 29,70, ex **particella 257** di are 45,60).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1186 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AA - Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 4*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1186** (originarie 6,09 are) è stata generata, insieme alla particella 1185 (0,51 are), dal frazionamento della particella **529** (are 6,60), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13);

	Particella originaria		Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
	529	6,60	1185	0,51
			1186	6,09
Totale		6,60		6,60

- La particella **1186** di originarie are 6.09 ha raggiunto l'attuale consistenza di 22.45 are dalla fusione con le particelle **1188** (6.20 are) e **1192** (10.16 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 14);
- La particella **1188** (6.20 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **1192** (10.16 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella **797** (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);
- La particella **797** (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella **257** (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1186	6,09	1188	22,45
1188	6,20		
1192	10,16		
<b>Totale</b>	<b>22,45</b>		<b>22,45</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186** [deriva dalla **particella 529**, comprende la **particella 1188** (già **particella 795** ex **particella 256**) e la **particella 1192** (già **particella 797**, ex **particella 257**)] a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (Allegato 9L – Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà delle particelle 529, 795 e 797 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà delle particelle 529, 256 e 257 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.22.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AA - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1186 sub 4*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub5 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1186 sub 5, Via Fontanest piano T, categoria A/10, classe I, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1567,70;
- 1186 sub 6, Via Fontanest, piano 1-2, categoria A2, classe I, consistenza 10 vani, Rendita Euro 929,62;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla particella 529 di are 6,60, comprende la particella 1188 di are 6,20 (già particella 795 di are 19,70, ex particella 256 di are 22,90) e particella 1192 di are 10,16 (già particella 797 di are 29,70, ex particella 257 di are 45,60).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 329 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25477 registro generale e 21507 registro particolare, atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile omesso, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Lo studio professionale oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub 5** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22,45 di originarie are 6,09, deriva dalla **particella 529** di are 6,60, comprende la **particella 1188** di are 6,20 (già **particella 795** di are 19,70, ex **particella 256** di are 22,90) e **particella 1192** di are 10,16 (già **particella 797** di are 29,70, ex **particella 257** di are 45,60).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1186 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AB - Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 5*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1186** (originarie 6,09 are) è stata generata, insieme alla particella 1185 (0,51 are), dal frazionamento della particella **529** (are 6,60), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13);

Numero	Particella originaria		Particelle generate	
	Consistenza (ari)	Numero	Consistenza (ari)	Numero
529	6,60	1185	0,51	
		1186	6,09	
Totale	6,60		6,60	

- La particella **1186** di originarie are 6.09 ha raggiunto l'attuale consistenza di 22.45 are dalla fusione con le particelle **1188** (6.20 are) e **1192** (10.16 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 14);
- La particella **1188** (6.20 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **1192** (10.16 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (5.81 are) dal frazionamento della particella **797** (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);
- La particella **797** (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella **257** (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1186	6,09	1188	22,45
1188	6,20		
1192	10,16		
<b>Totale</b>	<b>22,45</b>		<b>22,45</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	5,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

## VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186** [deriva dalla **particella 529**, comprende la **particella 1188** (già **particella 795** ex **particella 256**) e la **particella 1192** (già **particella 797**, ex **particella 257**)] a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991):

- atto di divisione** (per l'intera proprietà delle particelle 529, 795 e 797 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà delle particelle 529, 256 e 257 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

**Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.23.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AB - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1186 sub 5*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

**CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nota a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1186 sub 6, Via Fontanest, piano 1-2, categoria A2, classe I, consistenza 10 vani, Rendita Euro 929.62;
- L'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla particella 529 di are 6.60, comprende la particella 1188 di are 6.20 (già particella 795 di are 19.70, ex particella 256 di are 22.90) e particella 1192 di are 10.16 (già particella 797 di are 29.70, ex particella 257 di are 45.60).

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19.70, particella 797 natura T di are 29.70 e particella 529 natura T di are 6.60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22.90, particella 257 natura T di are 45.60 e particella 529 natura T di are 6.60, sono pervenute tra l'altro immobile onissis, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 23476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

L'abitazione oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub 6** risulta funzionalmente collegata alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529 di are 6.60, comprende la particella 1188 di are 6.20 (già particella 795 di are 19.70, ex particella 256 di are 22.90) e particella 1192 di are 10.16 (già particella 797 di are 29.70, ex particella 257 di are 45.60).**

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1186 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AC - Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 6*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1186** (originarie 6.09 are) è stata generata, insieme alla particella 1185 (0.51 are), dal frazionamento della particella **529** (are 6.60), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
529	6,60	1185	0,51
		1186	6,09
<b>Totale</b>	<b>6,60</b>		<b>6,60</b>



- La particella **1186** di originarie are 6.09 ha raggiunto l'attuale consistenza di 22.45 are dalla fusione con le particelle **1188** (6.20 are) e **1192** (10.16 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 14);
- La particella **1188** (6.20 are), a sua volta, è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **1192** (10.16 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella **797** (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);
- La particella **797** (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella **257** (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
1186	6,09	1188	22,45
1188	6,20		
1192	10,16		
<b>Totale</b>	<b>22,45</b>		<b>22,45</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186** [deriva dalla **particella 529**, comprende la **particella 1188** (già **particella 795** ex **particella 256**) e la **particella 1192** (già **particella 797**, ex **particella 257**)] a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà delle particelle 529, 795 e 797 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà delle particelle 529, 256 e 257 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

**Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.**

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.24.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AC - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1186 sub 6*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

**CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 796 (già particella 256 di are 22,90), uliveto classe 2, superficie are 3,20, Redditi Dominicali Euro 0,99 e Agrario Euro 0,91;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Al signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 757 natura T di are 43,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altra immobile omissa, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 796 natura T di are 3,20 e particella 798 natura T di are 15,90, è pervenuta alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] quale bene personale, dal signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 12/5/1992 repertorio n. 126514, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22/5/1992 al n. 12678 registro generale e 10909 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 796 deriva dalla particella 256.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 796 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AD - Documentazione catastale foglio 11 particella 796*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 796 (3.20 are) è stata generata, insieme alla particella 795 (19.70 are), dal frazionamento della particella 256 (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);

Particella originaria	Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)
256	795	19,70
	796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>	<b>22,90</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile e dalle visure ipotecarie effettuate, risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 796 (già particella 256) a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 796 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 12/5/1992 repertorio n. 126514, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22/5/1992 ai nn. 12678 registro generale e 10909 registro particolare.

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 796 in favore del sig. [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991*).

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.25.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AD - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 796*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 798 (già particella 257 di are 45,60), sem in arb classe 1, superficie are 15,90, Redditi Dominicali Euro 9,44 e Agrario Euro 4,11;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Ai signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile unitiss, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 126122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 2/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 796 natura T di are 3,20 e particella 798 natura T di are 15,90, è pervenuta alla signora [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] quale bene personale, dal signor [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Rende del 12/5/1992 repertorio n. 126514, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22/5/1992 ai nn. 12678 registro generale e 10909 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 798 deriva dalla particella 257.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 798 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AE - Documentazione catastale foglio 11 particella 798*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 798 (15,90 are) è stata generata, insieme alla particella 797 (29,70 are), dal frazionamento della particella 257 (45,60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18).

Particella originaria	Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797 29,70
		798 15,90
Totale	45,60	45,60

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile e dalle visure ipotecarie effettuate, risulta in capo alla signora [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 798 (già particella 257) a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà:

- **atto di compravendita** (per l'intera proprietà della particella 798 in favore della signora [REDACTED] contro [REDACTED]) del notaio [REDACTED] di Rende del 12/5/1992 repertorio n. 126514, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22/5/1992 ai nn. 12678 registro generale e 10909 registro particolare.

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 796 in favore del sig. [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991*).

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.26.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AE - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 798*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.27 Terreno censiti in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1185 (già particella 529 di are 6,60), uliveto classe 2, superficie are 0,51, Redditi Dominicale Euro 0,16 e Agrario Euro 0,14;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Di signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile omesso, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1185 deriva dalla particella 529.

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1185 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AF - Documentazione catastale foglio 11 particella 1185*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1185 (0.51 are) è stata generata, insieme alla particella 1186 (originarie 6.09 are), dal frazionamento della particella 529 (6.60 are), avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 13);

Particella originaria	Particelle generate		
	Numero	Consistenza (are)	Numero
529	6,60	1185	0,51
		1186	6,09
Totale	6,60		6,60

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1185 (già particella 529) a seguito della trascrizione dei seguenti titoli di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991*);

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 529 in favore della signora [REDACTED] del notaio [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.

- atto di donazione (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 529 in favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) del notaio [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.27.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AF - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1185*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento a meno dell'anomalia sopra riportata.**



## 2.1.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1187 (già particella 795 di are 19,70, ex particella 256 di are 22,90), livello classe 2, superficie are 4,44, Redditi Dominicale Euro 1,38 e Agrario Euro 1,26;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 **particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60**, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Al signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 **particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 43,60 e particella 529 natura T di are 6,60**, sono pervenute tra l'altro immobile onnicaso, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1187 deriva dalla particella 795 (ex particella 256).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1187 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AG - Documentazione catastale foglio 11 particella 1187*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1187 (4.44 are) è stata generata, insieme alle particelle 1188 (6.20 are), 1189 (1.67 are) e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella 795 (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella 795 (19,70 are) è stata a sua volta generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella 256 (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991(cfr. tabella 17)

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio

11 particella 1187 (già particella 795) a seguito della trascrizione dei seguenti titolo di proprietà (Allegato 9L – Atto di donazione e divisione **██████████** n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 795 in favore della signora **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 256 in favore della signora **██████████** **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.28.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (Allegato 8AG - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1187) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1189 (già particella 795 di are 19.70, ex particella 256 di are 22.90), uliveto classe 2, superficie are 1.67, Redditi Dominicale Euro 0.52 e Agrario Euro 0.47;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 **particella 795** natura T di are 19.70, **particella 797** natura T di are 29.70 e **particella 529** natura T di are 6.60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 **particella 256** natura T di are 22.90, **particella 257** natura T di are 45.60 e **particella 529** natura T di are 6.60, sono pervenute tra l'altro immobile omesso, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1189 deriva dalla particella 795 (ex particella 256).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1189 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AH - Documentazione catastale foglio 11 particella 1189*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1189** (1.67 are) è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are) 1188 (6.20 are), e 1190 (7.39 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
<b>Totale</b>	<b>19,70</b>		<b>19,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
<b>Totale</b>	<b>22,90</b>		<b>22,90</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio

11 particella 1189 (già particella 795, ex 256) a seguito della trascrizione dei seguenti titolo di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* **██████████** n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 795 in favore della signora **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 256 in favore della signora **██████████** **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.29.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AH - Ispezioni ipotecarie relative alla particella 1189*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1190 (già particella 795 di are 19.70, ex particella 256 di are 22.90), n°vetro classe 2, superficie are 7.39, Redditi Dominicale Euro 2.29 e Agrario Euro 2.10;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 **particella 795 natura T di are 19.70, particella 797 natura T di are 29.70 e particella 529 natura T di are 6.60**, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per nota [REDACTED] [REDACTED] di Resde del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 **particella 256 natura T di are 22.90, particella 257 natura T di are 45.60 e particella 529 natura T di are 6.60**, sono pervenute tra l'altro immobile ontosis, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per nota [REDACTED] [REDACTED] di Resde del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1190** deriva dalla particella 795 (ex particella 256).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1190 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4A1 - Documentazione catastale foglio 11 particella 1190*), ed è emerso quanto segue:

- La particella **1190** (7.39 are) è stata generata, insieme alle particelle 1187 (4.44 are) 1188 (6.20 are) e 1189 (1.67 are), dal frazionamento della particella **795** (19.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 15);
- La particella **795** (19.70 are) è stata generata, insieme alla particella 796 (3.20 are), dal frazionamento della particella **256** (22.90 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 17);

Particella originale	Particelle generate		
	Numero	Consistenza (are)	
795	19,70	1187	4,44
		1188	6,20
		1189	1,67
		1190	7,39
Totale	19,70		19,70

Particella originale	Particelle generate		
	Numero	Consistenza (are)	
256	22,90	795	19,70
		796	3,20
Totale	22,90		22,90

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio

11 particella 1190 (già particella 795, ex 256) a seguito della trascrizione dei seguenti titolo di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* **██████████** n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 795 in favore della signora **██████████** **██████████** del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 256 in favore della signora **██████████** **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.30.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8A1 - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1190*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: ■■■■■ nata a Cosenza il ■■■■■ proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1191 igit particella 797 di are 29.70, ex particella 257 di are 45.60, sem ar arb classe 1, superficie are 0.95, Redditi Dominicali Euro 0.56 e Agrario Euro 0.25;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19.70, particella 797 natura T di are 29.70 e particella 529 natura T di are 6.60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora ■■■■■ nata a Cosenza il ■■■■■ in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar ■■■■■ di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora ■■■■■ ed i signori ■■■■■ nato a Cosenza il ■■■■■ in regime di comunione legale e ■■■■■ nato a ■■■■■ già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori ■■■■■ nato a Cosenza il ■■■■■ per la quota di 165/550 di proprietà, ■■■■■ nato a ■■■■■ per la quota di 220/550 di proprietà e ■■■■■ nata a Cosenza il ■■■■■ per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 236 natura T di are 22.90, particella 257 natura T di are 45.60 e particella 529 natura T di are 6.60, sono pervenute tra l'altro inmobile onissis, dalla signora ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ con l'atto di donazione per notar ■■■■■ di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1191 deriva dalla particella 797 (ex particella 257).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1191 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4A1 - Documentazione catastale foglio 11 particella 1191*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1191 (0.95 are) è stata generata, insieme alle particelle 1192 (10.16 are), 1193 (3.30 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella 797 (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella 797 (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella 257 (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18).

Particella originaria	Particelle generate		
		Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
Totale	29,70		29,70

Particella originaria	Particelle generate		
		Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
Totale	45,60		45,60

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora ■■■■■ ■■■■■ l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio

11 particella 1191 (già particella 797, ex 257) a seguito della trascrizione dei seguenti titolo di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* **██████████** n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 797 in favore della signora **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 257 in favore della signora **██████████** **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.31.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AL - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1191*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**



## 2.1.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, intestato: [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1193 (già particella 797 di are 29,70, ex particella 257 di are 45,60), sem irr arb classe I, superficie are 3,30, Redditi Dominicale Euro 1,96 e Agrario Euro 0,85;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19,70, particella 797 natura T di are 29,70 e particella 529 natura T di are 6,60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22,90, particella 257 natura T di are 45,60 e particella 529 natura T di are 6,60, sono pervenute tra l'altro immobile oneroso, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per notar [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al n. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1193 deriva dalla particella 797 (ex particella 257).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1193 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AM - Documentazione catastale foglio 11 particella 1193*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1193 (3.30 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are) 1192 (10.16 are) e 1194 (15.29 are) dal frazionamento della particella 797 (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella 797 (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella 257 (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18).

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
797	29,70	1191	0,95
		1192	10,16
		1193	3,30
		1194	15,29
<b>Totale</b>	<b>29,70</b>		<b>29,70</b>

Particella originaria		Particelle generate	
Numero	Consistenza (are)	Numero	Consistenza (are)
257	45,60	797	29,70
		798	15,90
<b>Totale</b>	<b>45,60</b>		<b>45,60</b>

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio

11 particella 1193 (già particella 797, ex 257) a seguito della trascrizione dei seguenti titolo di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* **██████████** n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 797 in favore della signora **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 257 in favore della signora **██████████** **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.32.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AM - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1193*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## CONCLUSIONI

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## 2.1.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.1

### RISULTANZE DEL CERTIFICATO NOTARILE

#### A. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

Censiti nel Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, immetato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] proprietà per 1000/1000 al foglio 11, particelle:

- 1194 (igio particella 797 di are 29.79, ex particella 257 di are 45.60), sem ir- arb classe 1, superficie are 15.29, Redditi Dominicale Euro 9.08 e Agrario Euro 3.95;

#### B. STORIE IPOTECARIE RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE

Le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 795 natura T di are 19.79, particella 797 natura T di are 29.79 e particella 529 natura T di are 6.60, sono state attribuite per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale, con l'atto di divisione per notar [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 23477 registro generale e 21502 registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora [REDACTED] [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] in regime di comunione legale e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] già titolari in parti uguali delle unità immobiliari sopra descritte.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 220/550 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] per la quota di 165/550 di proprietà, le unità immobiliari in Castrolibero alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 256 natura T di are 22.90, **particella 257 natura T di are 45.60 e particella 529 natura T di are 6.60**, sono pervenute tra l'altro immobile unitista, dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con l'atto di donazione per nota [REDACTED] [REDACTED] di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 al nn. 23476 registro generale e 21501 registro particolare.

### RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1194 deriva dalla particella 797 (ex particella 257).

Si è proceduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile effettuando le visure storiche della particella 1194 e di quelle ad essa collegate (*Allegato 4AN - Documentazione catastale foglio 11 particella 1194*), ed è emerso quanto segue:

- La particella 1194 (15.29 are) è stata generata, insieme alle particelle 1191 (0.95 are) 1192 (10.16 are) e 1193 (3.30 are) dal frazionamento della particella 797 (29.70 are) avvenuto il 26/11/2007 (cfr. tabella 16);
- La particella 797 (29.70 are) è stata generata, insieme alla particella 798 (15.90 are), dal frazionamento della particella 257 (45.60 are) avvenuto il 21/08/1991 (cfr. tabella 18).

Particella originaria	Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)
797	1191	0,95
	1192	10,16
	1193	3,30
	1194	15,29
Totale	29,70	29,70

Particella originaria	Particelle generate	
	Numero	Consistenza (are)
257	797	29,70
	798	15,90
Totale	45,60	45,60

### VERIFICA SUSSISTENZA TRASCRIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà del terreno individuato catastalmente nel comune di Castrolibero al foglio

11 particella 1194 (già particella 797, ex 257) a seguito della trascrizione dei seguenti titolo di proprietà (*Allegato 9L – Atto di donazione e divisione* **██████████** n.120122 del 19 novembre 1991):

- **atto di divisione** (per l'intera proprietà della particella 797 in favore della signora **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25477 registro generale e 21502 registro particolare.
- **atto di donazione** (per la quota di 165/550 di proprietà della particella 257 in favore della signora **██████████** **██████████** **██████████**) del notaio **██████████** **██████████** di Rende del 19/11/1991 repertorio n. 120122, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 5/12/1991 ai nn. 25476 registro generale e 21501 registro particolare.

Per la particella in esame è inoltre riportato, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento che saranno riportate nel successivo paragrafo 2.2.33.

È stata verificata la trascrizione dei suddetti atti e formalità effettuando le opportune ispezioni ipotecarie presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 8AN - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1194*) e/o rilevandone gli estremi identificativi all'interno del certificato notarile.

## **CONCLUSIONI**

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per essi riportati all'interno del certificato notarile le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. È stata verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**

## **2.2 Quesito n.2**

*Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.2 per ognuno degli immobili pignorati.

## 2.2.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.2

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1397 sub 1 risulta funzionalmente collegato alle particelle individuate al catasto terreni con i numeri 1397 e 1396.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1397 di are 1.45, di originarie are 0.96, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1402 di are 0.49 (già particella 254 di are 3.70);

Inoltre dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396 di are 4.70, di originarie are 1.74, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1400 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24) e la particella 1401 di are 2.84 (già particella 254 di are 3.70).

Relativamente alle suddette particelle, all'interno del certificato notarile presente in atti, sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità:

1. iscrizione ipoteca legale registro generale n. 42954 registro particolare n. 10096 del 7/12/2007 di Euro 138.100,78 a favore [redacted] S.p.A. con sede in Cosenza C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto pubblico amministrativo di [redacted] S.p.A. di Cosenza del 4/12/2007 repertorio n. 14418. A garanzia della somma di Euro 69.050,39. Ipoteca su: [...] 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 251 natura T di are 3.80, particella 252 natura T di are 0.24, [...] particella 254 natura T di are 3.70 [...].
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliare in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla via Fontanesi, al foglio 11 particella 1397 sub 1 natura X al piano T12, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
3. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla via Fontanesi, al foglio 11 particella 1397 sub 1 natura X al piano T12, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
4. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla via Fontanesi, al foglio 11 particella 1397 sub 1 natura X al piano T12, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].

## 2.2.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.2

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1398 sub 1 risulta funzionalmente collegato alle particelle individuate al catasto terreni con i numeri 1398 e 1396.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1398 di are 1.11 di originarie are 0.10, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1399 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24), particella 1403 di are 0.37 (già particella 254 di are 3.70) e particella 1405 di are 0.52 (già particella 253 di ha 1.29.10). Inoltre alle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396 di are 4.70, di originarie are 1.74, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1400 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24) e la particella 1401 di are 2.84 (già particella 254 di are 3.70).

Relativamente alle suddette particelle nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità:

1. iscrizione ipoteca legale registro generale n. 42954 registro particolare n. 10096 del 7/12/2007 di Euro 138.100,78 a favore [redacted] S.p.A. con sede in Cosenza C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto pubblico amministrativo di [redacted] S.p.A. di Cosenza del 4/12/2007 repertorio n. 14418. A garanzia della somma di Euro 69.050,39. Ipoteca su: [...] 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 251 natura T di are 3.80, particella 252 natura T di are 0.24, particella 253 natura T di ha 1.29.10, particella 254 natura T di are 3.70 [...].
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella 1398 sub 1 natura X al piano PT, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
3. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella 1398 sub 1 natura X al piano PT, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
4. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla via Fontanesi, al foglio 11 [...] 1398 sub 1 natura X al piano PT, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].

## 2.2.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.2

Relativamente alla particella oggetto di pignoramento, individuata nel catasto fabbricato del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 250, nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità:

1. iscrizione ipoteca legale registro generale n. 42954 registro particolare n. 10096 del 7/12/2007 di Euro 138.100,78 a favore [redacted] S.p.A. con sede in Cosenza C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto pubblico amministrativo di [redacted] S.p.A. di Cosenza del 4/12/2007 repertorio n. 14418. A garanzia della somma di Euro 69.050,39. Ipoteca su: [...] 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, [...].
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotona C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
3. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni, al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
4. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni, al foglio 11 particella 250 natura T di are 2.10, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].



## 2.2.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.2

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che la particella oggetto di pignoramento, individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1404, in passato ha costituito una porzione della particella 253.

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 253 e 1404:

1. *iscrizione ipoteca legale registro generale n. 42954 registro particolare n. 10096 del 7/12/2007 di Euro 138.100,78 a favore [redacted] S.p.A. con sede in Cosenza C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto pubblico amministrativo di [redacted] S.p.A. di Cosenza del 4/12/2007 repertorio n. 14418. A garanzia della somma di Euro 69.050,39. Ipoteca su: [...] 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 253 natura T di ha 1.29.10, [...].*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1404 natura T di ha 1.28.58, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni, al foglio 11 [...] particella 1404 natura T di ha 1.28.58, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
4. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni, al foglio 11 [...] particella 1404 natura T di ha 1.28.58, [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*

## 2.2.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 255:

1. *iscrizione ipoteca legale registro generale n. 42954 registro particolare n. 10096 del 7/12/2007 di Euro 138.100,78 a favore [redacted] S.p.A. con sede in Cosenza C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Cosenza alla [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in virtù di atto pubblico amministrativo di [redacted] S.p.A. di Cosenza del 4/12/2007 repertorio n. 14418. A garanzia della somma di Euro 69.050,39. Ipoteca su: [...] 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 255 natura T di are 33.50.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 255 natura T di are 33.50, di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni, al foglio 11 [...] particella 255 natura T di are 33.50, di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
4. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni, al foglio 11 [...] particella 255 natura T di are 33.50, di cui è titolare il signor [redacted] [...].*











## 2.2.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 521 sub 1:

1. *Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 521 sub. 1 natura C2 di mq. 64 alla Via Petroni al piano PT [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
2. *Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 521 sub. 1 natura C2 di mq. 64 alla Via Petroni al piano PT [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 521 sub. 1 natura C2 di mq. 64 alla Via Petroni al piano PT [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*



## 2.2.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 610 sub 1:

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 1** natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 1 al piano PT [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 1** natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 1 al piano PT [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 1** natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 1 al piano PT [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*

### 2.2.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 610 sub2:

1. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotona C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella 610 sub. 2 natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 2 al piano 1 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella 610 sub. 2 natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 2 al piano 1 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella 610 sub. 2 natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 2 al piano 1 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].

## 2.2.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 610 sub3:

1. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella 610 sub. 3 natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 3 al piano 2 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella 610 sub. 3 natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 3 al piano 2 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella 610 sub. 3 natura A3 di 7 vani alla Via Fontanesi interno 3 al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].
4. iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17781 registro particolare n. 1979 del 27/8/1997 di Lire 204.000.000 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. 06385880635, domicilio ipotecario eletto in Cosenza al Corso Umberto n. 17/A, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca, in virtù di atto per notar Stanislao Amato di Belvedere Marittimo del 26/8/1997 repertorio n. 79616. Mutuo condizionato di Lire 68.000.000, concesso al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] da rimborsare in 6 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Castrolibero, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 610 sub. 3 natura A.  
Annotazione:  
- registro generale n. 3518 registro particolare n. 256 del 16/2/1998. Erogazione a saldo.

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente è risultata la seguente ulteriore formalità che, con annotazione n.33 del 09/01/1997, risulta cancellata totalmente:

5. ISCRIZIONE del 01/03/1991 - Registro Particolare 401 Registro Generale 6236  
Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 56136 del 26/02/1991  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 33 del 09/01/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

## 2.2.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub4 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 610 sub4:

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 4** natura C2 di mq 85 alla Via Fontanesi al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 4** natura C2 di mq 85 alla Via Fontanesi al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] **610 sub. 4** natura C2 di mq 85 alla Via Fontanesi al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*

## 2.2.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 610 sub5:

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 5** natura C2 di mq 65 alla Via Fontanesi al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] particella **610 sub. 5** natura C2 di mq 65 alla Via Fontanesi al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 11 [...] **610 sub. 5** natura C2 di mq 65 alla Via Fontanesi al piano 3 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*

## 2.2.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 394:

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16285. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 particella 394 natura T di are 41.50 [...] di cui è titolare il signor [redacted] [...].*

## 2.2.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 848 (già particella 521):

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6282 registro particolare n. 362 del 6/3/2014 di Euro 270.000,00 a favore [redacted] con sede in Crotone C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato in [redacted] il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 290/2014. A garanzia della somma di Euro 240.032,62. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 848 natura T di are 74.10, di cui è titolare il signor [redacted] [redacted] [redacted].*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 848 natura T di are 74.10, di cui è titolare il signor [redacted] [redacted] [redacted].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16285. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 3) quota di un terzo di proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinto [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 848 natura T di are 74.10 di cui è titolare il signor [redacted] [redacted] [redacted].*

## 2.2.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.2

Il locale magazzino oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle **1186 sub 1**, risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di entità *urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529 di are 6.60, comprende la particella 1188 di are 6.20 (già **particella 795 di are 19.70, ex **particella 256 di are 22.90) e particella 1192 di are 10.16 (già **particella 797 di are 29.70, ex **particella 257 di are 45.60).***********

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 529, 795, 797, 1186 sub1:

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle **529, 795 e 797** tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 particella 1186 sub. 1 natura C2 di mq. 112 al piano S1, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 particella 1186 sub. 1 natura C2 di mq. 112 al piano PS [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*



## 2.2.20 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub2 – Risposta al quesito n.2

Il magazzino oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle **1186 sub 2** risulta funzionalmente collegati alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che *l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).*

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 529, 795,797, 1186 sub2:

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle **529, 795 e 797** tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 2** natura C2 di mq. 107 al piano S1, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 2** natura C2 di mq. 107 al piano PS, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub3 – Risposta al quesito n.2

Il magazzino oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle **1186 sub 3** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che *l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).*

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 529, 795, 797, 1186 sub3:

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle **529, 795 e 797** tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 3** natura C2 di mq. 107 al piano S1, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 3** natura C2 di mq. 107 al piano PS, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.22 Studio professionali A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.2

Lo studio professionale oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle **1186 sub 4** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che *l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).*

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 529, 795,797, 1186 sub4:

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle **529, 795 e 797** tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 4** natura A10 di 6 vani al piano PT, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 4** natura A10 di 6 vani al piano PT, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 5 – Risposta al quesito n.2

Lo studio professionale oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **sub 5** risulta funzionalmente collegato alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che *l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).*

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 529, 795, 797, 1186 sub5:

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle **529, 795 e 797** tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 5** natura A10 di 6,5 vani al piano PT, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fontanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 5** natura A10 di 6,5 vani al piano PT, [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub6 – Risposta al quesito n.2

L'abitazione oggetto di pignoramento, individuata al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1186 sub6** risulta funzionalmente collegata alla particella individuata al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particelle 1186.

Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che *l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).*

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per le particelle 529, 795,797, 1186 sub6:

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle **529, 795 e 797** tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fonanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 6** natura A2 di 10 vani al piano 1-2 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte al Catasto Fabbricati alla Via Fonanesi, al foglio 11 [...] particella **1186 sub. 6** natura A2 di 10 vani al piano 1-2 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 796 (già particella 256):

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 particella 796 natura T di are 3.20 [...] di cui è titolare la signora [redacted]*
2. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 p particella 796 natura T di are 3.20 [...] di cui è titolare la signora [redacted]*

## 2.2.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 798 (già particella 257):

1. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 798 natura T di are 15.90 [...] di cui è titolare la signora [redacted]*
2. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a Cosenza il [redacted] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 798 natura T di are 15.90 [...] di cui è titolare la signora [redacted]*

## 2.2.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1185 (già particella 529):

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1185 natura T di are 0.51 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1185 natura T di are 0.51 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].*



## 2.2.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particelle 1187 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1187 (già particella 795):

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1187 natura T di are 4,44 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED].*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1187 natura T di are 4,44 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED].*

## 2.2.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1189 (già particella 795):

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1189 natura T di are 1.67 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1189 natura T di are 1.67 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1190 (già particella 795):

1. trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1190 natura T di are 7.39 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1511/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1190 natura T di are 7.39 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]

### 2.2.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1191 (già particella 797):

1. *trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.*
2. *iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1191 natura T di are 0,95 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*
3. *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1311/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1191 natura T di are 0,95 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]*

## 2.2.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1193 (già particella 797):

1. trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1193 natura T di are 3.30 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1511/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1193 natura T di are 3.30 [...] di cui è titolare la signora [REDACTED]

### 2.2.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.2

Nel certificato notarile presente in atti sono state rilevate nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità per la particella 1194 (già particella 797):

1. trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero, contro [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Montalto Uffugo dell'1/6/1994 repertorio n. 33141. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, alla Località Motta, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 529, 795 e 797 tutte natura T.
2. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12675 registro particolare n. 1305 dell'8/6/2015 di Euro 450.000,00 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 29/1/2014 repertorio n. 601/2015. A garanzia della somma di Euro 342.305,70. Ipoteca su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1194 natura T di are 15,29, di cui è titolare la signora [REDACTED]
3. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16283. Registro particolare n. 13113 del 13/7/2016 a favore [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 27/6/2016 repertorio n. 1511/2016. Pignoramento su: [...] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Castrolibero, distinte [...] al Catasto Terreni al foglio 11 [...] particella 1194 natura T di are 15,29, di cui è titolare la signora [REDACTED]

### **2.3 Quesito n.3**

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.3 per ognuno degli immobili pignorati.

### 2.3.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.3

Dall'elaborato planimetrico risulta che la particella 1397 sub 1 è funzionalmente collegata, oltre che all'area di enti urbani e promiscui distinta al foglio 11 particella 1397 di cui si trova traccia all'interno del certificato notarile, anche all'area di enti urbani e promiscui distinta al foglio 11 particella 1396 di cui non v'è traccia nel certificato notarile. Pertanto, relativamente all'unità collabente distinta in Catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Elaborato planimetrico.
3. Visura storica foglio 11 particella 1397 sub 1;
4. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'unità collabente oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1397;
5. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'unità collabente oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396;
6. Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1397 (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1397 di are 1.45, di originarie are 0.96, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1402 di are 0.49 (già particella 254 di are 3.70));
7. Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1396 (Dalle ricerche catastali effettuate risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396 di are 4.70, di originarie are 1.74, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1400 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24) e la particella 1401 di are 2.84 (già particella 254 di are 3.70))

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4A- Documentazione catastale foglio 11 particella 1397 sub 1*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1397 (Ente Urbano) - superficie censuaria complessiva 145 mq**  
- 145 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
145 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale



### 2.3.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.3

Dall'elaborato planimetrico risulta che la particella 1398 sub 1 è funzionalmente collegata, oltre che all'area di enti urbani e promiscui distinta al foglio 11 particella 1398 di cui si trova traccia all'interno del certificato notarile, anche all'area di enti urbani e promiscui distinta al foglio 11 particella 1396. Pertanto, relativamente all'unità collabente distinta in Catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. **Estratto di mappa;**
2. **Elaborato planimetrico.**
3. **Visura storica** foglio 11 particella 1398 sub 1;
4. **Visura storica** dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'unità collabente oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1398;
5. **Visura storica** dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'unità collabente oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396;
6. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1398** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1398 di are 1.11 di originarie are 0.10, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1399 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24), particella 1403 di are 0.37 (già particella 254 di are 3.70) e particella 1405 di are 0.52 (già particella 253 di ha 1.29.10).
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1396** (Dalle ricerche catastali effettuate risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1396 di are 4.70, di originarie are 1.74, deriva dalla particella 251 di are 2.80, comprende la particella 1400 di are 0.12 (già particella 252 di are 0.24) e la particella 1401 di are 2.84 (già particella 254 di are 3.70))

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4B - Documentazione catastale foglio 11 particella 1398 sub 1.*

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1398 (Unità Collabente)** - superficie censuaria complessiva 111 mq  
- 111 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
111 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.3.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 250, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4C - Documentazione catastale foglio 11 particella 250*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 250</b> (superficie censuaria complessiva 210 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 141 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>104 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>37 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 69 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>69 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
--


### 2.3.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1404, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4D-Documentazione catastale foglio 11 particella 1404*

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

	<b>Foglio 11 Particella 1404</b> (superficie censuaria complessiva 12.858 mq) <ul style="list-style-type: none"><li>- 258 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>258 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 10.785 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>508 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>10.111 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area in frana associata a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>7 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>5 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>351 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>8.903 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 978 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>38 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area in frana associata a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>939 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 837 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>30 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area in frana associata a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>807 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul></li></ul>
---	--

### 2.3.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 255, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4E-Documentazione catastale foglio 11 particella 255*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

- Foglio 11 Particella 255** (superficie censuaria complessiva 3.350 mq)
- 637 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
    - 135 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area a rischio R2 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 503 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 1.014 mq NUma 2a (Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:
    - mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 1.542 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
    - 389 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 975 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 162 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 12 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 4 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 156 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
    - 156 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area a rischio R2 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.3.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1101, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4F-Documentazione catastale foglio 11 particella 1101*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1101** (superficie censuaria complessiva 3 mq)  
- 3 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:  
    3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

### 2.3.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1102, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4G-Documentazione catastale foglio 11 particella 1102*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1102** (superficie censuaria complessiva 403 mq)  
- 403 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:  
403 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

### 2.3.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1108, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4H- Documentazione catastale foglio 11 particella 1108.*

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1108** (superficie censuaria complessiva 130 mq)

- 125 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:
  - 125 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- 5 mq S3i (Aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi), di cui:
  - 5 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

### 2.3.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1125, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4I- Documentazione catastale foglio 11 particella 1125*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1125** (superficie censuaria complessiva 119 mq)  
- 118 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:  
    118 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Area in frana associata a rischio R2 del PAI  
- 1 mq S3i (Aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi), di cui:  
    1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Reperforio e N. 8500 di Raccolta.



### 2.3.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1128, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4L- Documentazione catastale foglio 11 particella 1128*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1128** (superficie censuaria complessiva 100 mq)

- 100 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:  
100 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

### 2.3.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al magazzino distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 521;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 521;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 521;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521;
7. Partite 253 e 258 relativamente alle quali è stata effettuata apposita ricerca presso l'archivio cartaceo dell'agenzia del territorio in data 28 novembre 2017; tale ricerca si è resa necessaria al fine di verificare la corrispondenza catastale tra quanto riportato nell'atto di compravendita del 7/12/1964 del notaio ██████ citato nel certificato notarile, e l'attuale numero assegnato alla particella in analisi. Da tale ricerca è risultata verificata la corrispondenza tra l'allora numero identificativo provvisorio, 247/b<sup>1</sup> (assegnato in modo temporaneo in attesa dell'attribuzione del numero di particella definitivo a seguito di frazionamento), e l'attuale numero di particella 521 (dal cui frazionamento sono state poi generate le particelle n.ri 521, 610 e 848).

Copia della suddetta documentazione catastale è riportata all'interno dell'*Allegato 4M- Documentazione catastale foglio 11 particella 521 sub 1*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

---

<sup>1</sup> Cfr partita 253 e 258 presenti all'interno dell'*Allegato 4M-Documentazione catastale foglio 11 particella 521 sub 1*

**Foglio 11 Particella 521 - (corte fabbricato part. n. 610) - superficie censuaria complessiva 1.205 mq**

- 250 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:
  - 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 216 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 813 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 31 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 782 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 28 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 28 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 50 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:
  - 50 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 83 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 59 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 4 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.3.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.3

Relativamente all'appartamento distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub1, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 610;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 610;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 610;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'appartamento oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610;
7. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'appartamento oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4N-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 1*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato)** - superficie censuaria complessiva 165 mq  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### **2.3.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.3**

Relativamente all'appartamento distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub2, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

- 1. Estratto di mappa foglio 11 particella 610;**
- 2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 610;**
- 3. Elenco subalterni foglio 11 particella 610;**
- 4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;**
- 5. Visura storica dell'immobile in oggetto;**
- 6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610;**
- 7. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'appartamento oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521;**

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 40-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 2*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato) - superficie censuaria complessiva 165 mq**  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - *Zone Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)*  
- *Zone Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

*Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;*

### **2.3.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.3**

Relativamente all'appartamento distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub3, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

- 1. Estratto di mappa foglio 11 particella 610;**
- 2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 610;**
- 3. Elenco subalterni foglio 11 particella 610;**
- 4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto:** per la quale è stato necessario effettuare una ricerca presso l'archivio cartaceo dell'agenzia del territorio non essendo presente all'interno del sistema informatico (*Allegato 5A*);
- 5. Visura storica dell'immobile in oggetto;**
- 6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610;**
- 7. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'appartamento oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521;**

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4P-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 3*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato) - superficie censuaria complessiva 165 mq**  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zone Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zone Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

*Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emila;*

### 2.3.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al magazzino distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub4, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 610;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 610;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 610;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610;
7. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'appartamento oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4Q-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 4*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato) - superficie censuaria complessiva 165 mq**  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### 2.3.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 5 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al magazzino distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub5, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 610;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 610;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 610;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 610;
7. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata all'appartamento oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 521;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4R- Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 5*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato) - superficie censuaria complessiva 165 mq**  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;



### 2.3.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 394, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4S- Documentazione catastale foglio 11 particella 394*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 394</b> (superficie censuaria complessiva 4.150 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 3.945 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>3.945 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 147 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>147 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 57 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>57 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
--

### 2.3.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 848, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4T- Documentazione catastale foglio 11 particella 848*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 848</b> (superficie censuaria complessiva 7.410 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 241 mq AUB1a3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>27 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>213 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 702 mq AUB1a3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>65 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>637 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 4.408 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>418 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>554 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>3.434 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 719 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>108 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>83 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>528 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 1.340 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>244 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>143 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>375 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>72 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>506 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
--

### 2.3.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al magazzino distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub1, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 1186;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 1186;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 1186;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186;
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1186** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4U-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 1*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati, nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prof. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successiva variante;

### 2.3.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.3

Relativamente al magazzino distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub2, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 1186;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 1186;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 1186;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186;
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1186** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4V-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 2*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:



**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati, nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulle part. n. 1186 del foglio di mappe n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successivi varianti;

### 2.3.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al magazzino distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub3, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 1186;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 1186;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 1186;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186;
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1186** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4Z-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 3*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati, nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulle part. n. 1186 del foglio di mappe n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successivi varianti;

### 2.3.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.3

Relativamente allo studio professionale distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub4, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 1186;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 1186;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 1186;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186;
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1186** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AA- Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 4.*

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati, nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulle part. n. 1186 del foglio di mappe n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successivi varianti;

### 2.3.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.3

Relativamente allo studio professionale distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub5, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 1186;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 1186;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 1186;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186;
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1186** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AB- Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 5*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati, nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulle part. n. 1186 del foglio di mappe n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successivi varianti;

### 2.3.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.3

Relativamente all'abitazione civile distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub2, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa foglio 11 particella 1186;
2. Elaborato planimetrico foglio 11 particella 1186;
3. Elenco subalterni foglio 11 particella 1186;
4. Visura planimetrica dell'immobile in oggetto;
5. Visura storica dell'immobile in oggetto;
6. Visura storica dell'area di enti urbani e promiscui funzionalmente collegata al magazzino oggetto di pignoramento distinta al catasto terreni del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1186;
7. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1186** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che l'area di enti urbani e promiscui distinta al catasto Terreni del Comune di Castrolibero alla Partita 1 foglio 11 particella 1186 di are 22.45 di originarie are 6.09, deriva dalla **particella 529** di are 6.60, comprende la **particella 1188** di are 6.20 (già **particella 795** di are 19.70, ex **particella 256** di are 22.90) e **particella 1192** di are 10.16 (già **particella 797** di are 29.70, ex **particella 257** di are 45.60).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AC- Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 6.*

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati, nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulle part. n. 1186 del foglio di mappe n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successivi varianti;



### 2.3.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 796, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 796** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 796, deriva dalla particella 256).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AD- Documentazione catastale foglio 11 particella 796*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 796</b> (superficie censuaria complessiva 320 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 mq NUma 2a (Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 262 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>261 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 56 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>56 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
---

### 2.3.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 798, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 798** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 798, deriva dalla particella 257).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AE- Documentazione catastale foglio 11 particella 798,*

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 798</b> (superficie censuaria complessiva 1.590 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 184 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>184 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 54 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>47 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li><li>7 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 1.277 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>1.277 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 75 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>75 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul>
--

### 2.3.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1185, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1185** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1185, deriva dalla particella 529).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AF- Documentazione catastale foglio 11 particella 1185*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 1185</b> (superficie censuaria complessiva 51 mq) - 51 mq Viabilità (Viabilità), di cui:     51 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)     - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</p>
---

### 2.3.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1185, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1187** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1187, deriva dalla particella 795, ex 256).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AG- Documentazione catastale foglio 11 particella 1187*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1187** (superficie censuaria complessiva 444 mq)

- 22 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 22 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 239 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:
  - 186 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 53 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 149 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 149 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 33 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 13 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 15 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 5 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.3.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1189, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1189** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1189, deriva dalla particella 795, ex 256).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AH- Documentazione catastale foglio 11 particella 1189*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1189** (superficie censuaria complessiva 167 mq)

- 27 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:
  - 20 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 7 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 140 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 140 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.3.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1190, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1190** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella **1190**, deriva dalla particella **795, ex 256**).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4A1- Documentazione catastale foglio 11 particella 1190*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1190** (superficie censuaria complessiva 739 mq)

- 270 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:
  - 252 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo idrogeologico Forestale
  - 18 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 469 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 469 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.3.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1191, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1191** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1191, deriva dalla particella 797, ex 257).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4A1- Documentazione catastale foglio 11 particella 1191*,

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 1191</b> (superficie censuaria complessiva 95 mq) - 95 mq Viabilità (Viabilità), di cui:     95 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)     ~Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</p>
--

### 2.3.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1193, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1193** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1193, deriva dalla particella 797, ex 257).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AM- Documentazione catastale foglio 11 particella 1193*.

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1193** (superficie censuaria complessiva 330 mq)  
- 1 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:  
    1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
- 297 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:  
    297 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
- 32 mq Viabilità (Viabilità), di cui:  
    32 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale



### 2.3.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.3

Relativamente al terreno distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1193, è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. Estratto di mappa;
2. Visura storica;
3. **Visure storiche delle particelle che in passato hanno identificato la particella 1194** (Dalle risultanze dei registri catastali riportate nel certificato notarile risulta che il terreno oggetto di pignoramento, individuato al catasto fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 11 particella 1194, deriva dalla particella 797, ex 257).

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4AN- Documentazione catastale foglio 11 particella 1194*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 1194</b> (superficie censuaria complessiva 1.529 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 260 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>260 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 1.120 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>1.120 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 148 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>148 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul>
--

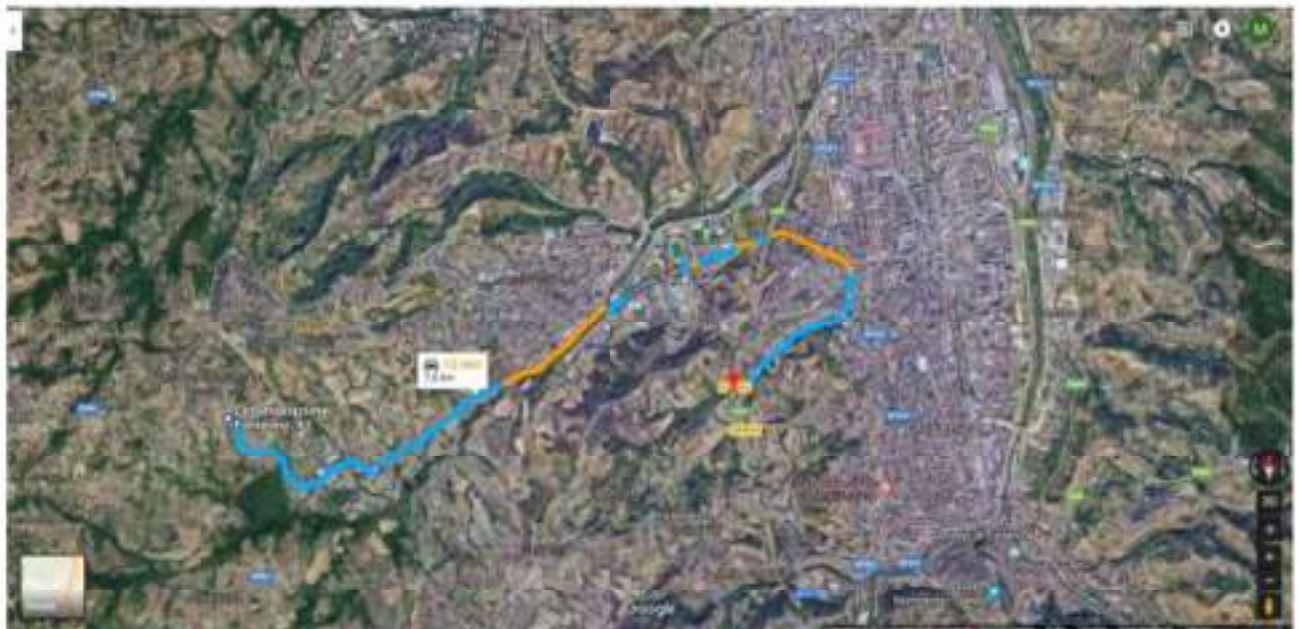
## 2.4 Quesito n.4

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti), nonché ai principali collegamenti verso il centro città.*

Il compendio pignorato è ubicato nel comune di Castrolibero-zona Fontanesi, in una area residenziale periurbana rispetto all' area metropolitana Cosenza – Rende. Tutti gli immobili distano poco meno di 3 km dal centro storico cittadino, 3km dalla zona residenziale e commerciale di Andreotta di Castrolibero, circa 8 km dal Centro di Cosenza e 8 km da quello di Rende e dalle principali arterie di comunicazione stradale che uniscono l'area urbana di Cosenza e Rende (Viale Giacomo Mancini, Strada Statale SS107). È inoltre distante circa 7 km dall'uscita autostradale Cosenza Sud e 8 km dalla Stazione dei treni di Vagliolise.

L'area nell'intorno degli immobili pignorati risulta servita dalle principali opere di urbanizzazione (acquedotto, fognatura, metano, rete elettrica e di illuminazione).

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.4 per ognuno degli immobili pignorati.



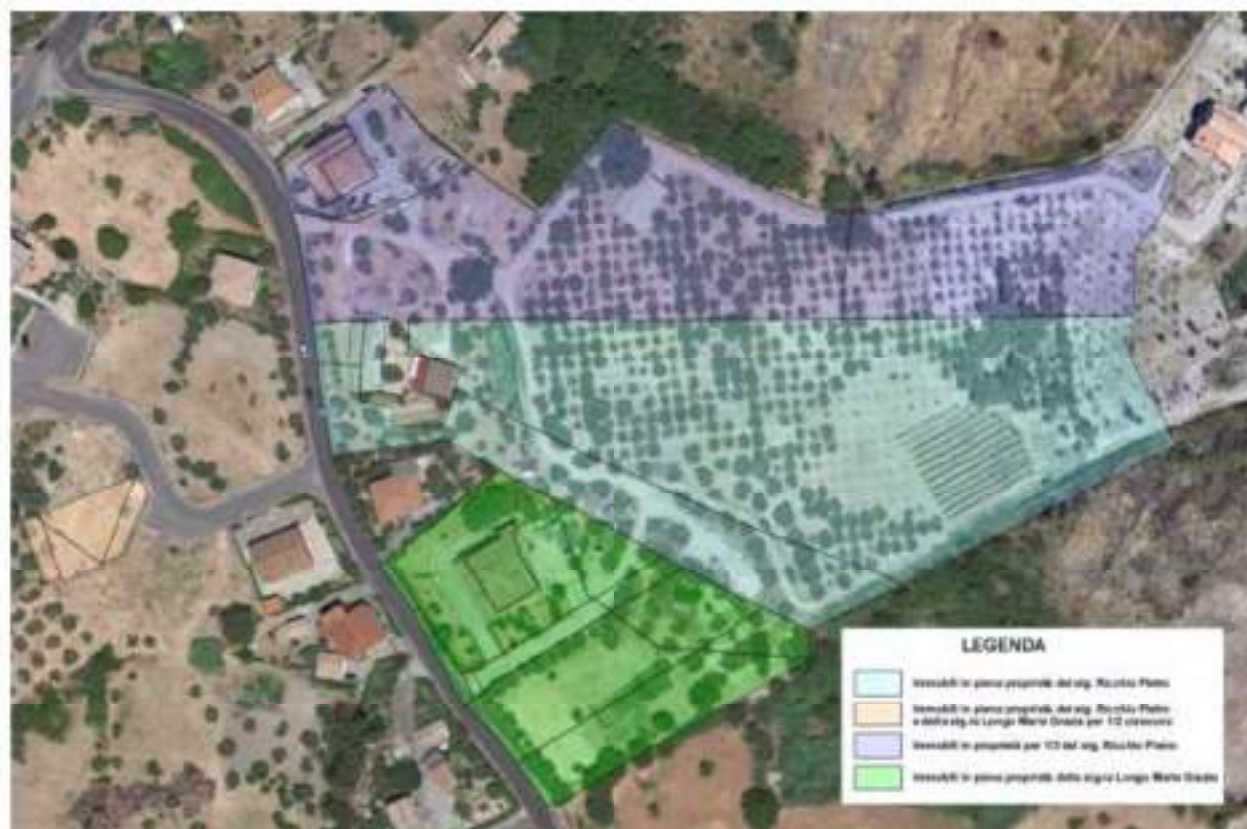


Figura 2: Individuazione planimetrica del compendio oggetto di pignoramento.

## 2.4.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.4



Figura 3: Individuazione planimetrica dell'unità collabente distinta in catasto al foglio 11 particella 1397 sub 1.

L'immobile in oggetto, ubicato nel comune di Castrolibero (CS) alla via Fontanesi s.n.c., è individuato catastalmente come unità collabente ed è censito in catasto al foglio 11 particella 1397 sub 1; esso risulta funzionalmente collegato all'area di enti urbani e promiscui distinta in catasto al foglio 11 particella 1396 che è a sua volta collegata anche alla particella 1398 (*Allegato 4A- Documentazione catastale foglio 11 particella 1397*); confina a nord con la particella 848, ad ovest e a sud con la particella 1396 e ad est con le particelle 250 e 255.

L'immobile, in evidente stato di abbandono, è stato costruito prima del 1967 e si compone di tre diverse parti realizzate in epoche differenti: un corpo centrale che si sviluppa su due livelli oltre il sottotetto e due corpi laterali, uno a destra e uno a sinistra, ad un solo livello oltre il sottotetto.

Dalla ricostruzione mnemonica riferita dal sig. ██████████ ██████████, il corpo a sud risale ai primi anni del 900, quello centrale ai primi decenni del 900 e quello a nord agli anni '60 del 900.



Figura 4: Unità collabente Foglio 11 particella1397 sub 1.

Il corpo centrale, costituito da piano terra, piano primo e sottotetto non abitabile, presenta strutture verticali portanti in muratura di pietre naturali, solai di interpiano e copertura in legno, scala interna di collegamento tra piano terra e primo rivestita con lastre di pietra e scala interna per l'accesso al sottotetto in legno. Il fabbricato è dotato di un ingresso principale a piano terra che dà accesso al disimpegno e di un ingresso secondario, anch'esso a piano terra, in corrispondenza della stanza a nord.



Figura 5: Unità collabente Foglio 11 particella1397 sub 1- Corpo centrale stanza a nord.

Ogni livello presenta una superficie di circa 81,00 mq lordi (circa 60,00 mq netti) oltre al balcone e nella distribuzione interna possono distinguersi un disimpegno, un sottoscala e due ampie stanze a piano terra, due camere e disimpegno al piano secondo (*Allegato 11A- Rilievo metrico e fotografico unità collabente foglio 11 particella 1397 sub 1*).

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo del sottotetto e del balcone a causa delle condizioni di degrado in cui versano. Sono presenti porte in legno, infissi in legno e vetro, pavimenti in piastrelle di gres, caminetto a piano terra, impianto elettrico e impianto idrico in disuso da anni e non a norma.

Il corpo laterale posto a nord, costituito da piano terra e sottotetto, presenta strutture verticali portanti in muratura di mattoni, solaio di interpiano e copertura in legno e tamponature in laterizi. Al corpo in questione è possibile accedere attraverso il piano terra del corpo centrale mentre al sottotetto è possibile accedere dall'esterno attraverso una piccola apertura presente sul

lato ovest. Esso presenta una superficie di circa 14,00 mq lordi (circa 11,50 mq netti) e all'interno sono presenti un bagno e un antibagno (*Allegato 11A- Rilievo metrico e fotografico unità collabente foglio 11 particella 1397 sub 1*). Sono presenti porte in legno, infissi in legno e vetro, pavimenti in piastrelle di gres, impianto elettrico e impianto idrico in disuso da anni e non a norma.



Figura 6: Unità collabente Foglio 11 particella 1397 sub 1 – Corpo a nord.

Il corpo laterale posto a sud in evidente stato di degrado, è costituito da piano terra e sottotetto ed è posto ad una quota di -1.00 m circa rispetto agli altri due corpi; presenta strutture verticali portanti in muratura di pietra naturale e solaio di interpiano e copertura in legno. Al piano terra del corpo in questione è possibile accedere mediante accesso diretto dalla corte esterna del fabbricato mentre al sottotetto si accede mediante scala interna in legno in evidente stato di degrado. Esso presenta una superficie di circa 48,00 mq lordi (circa 35,50 mq netti) e all'interno sono presenti due stanze senza alcun servizio igienico né utenze domestiche (*Allegato 11A- Rilievo metrico e fotografico unità collabente foglio 11 particella 1397 sub 1*). Non è stato possibile effettuare il sopralluogo del sottotetto a causa delle condizioni di degrado in cui versa. L'immobile è dotato di porte in legno, infissi in legno e vetro e impianto elettrico in disuso e non a norma; non sono presenti pavimenti né impianto idrico.



Figura 7: Unità collabente Foglio 11 particella 1397 sub 1- corpo a sud.

		Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda	
Corpo centrale	piano terra	Camera 1	24,62	81,00	
		Camera 2	24,26		
		Disimpegno	4,45		
		vano scala	6,56		
	piano primo	Camera 3	24,71	81,00	
		Camera 4	24,96		
		Disimpegno	3,61		
		vano scala	7,28		
			<b>TOTALE</b>	<b>120,45</b>	<b>162,00</b>
	Corpo laterale a nord		Antibagno	5,48	14,00
		bagno	6,10		
		<b>TOTALE</b>	<b>11,58</b>		
Corpo laterale a sud		Antibagno	15,37	48,00	
		bagno	20,25		
		<b>TOTALE</b>	<b>35,62</b>		
		<b>TOTALI</b>	<b>167,65</b>	<b>224,00</b>	

Tabella 1: Sintesi superfici immobile f.11 particella 1397 sub 1



Figura 8: Rilievo metrico unità collabente foglio 11 particella 1397 sub 1 con indicazione delle superfici nette – piano terra.



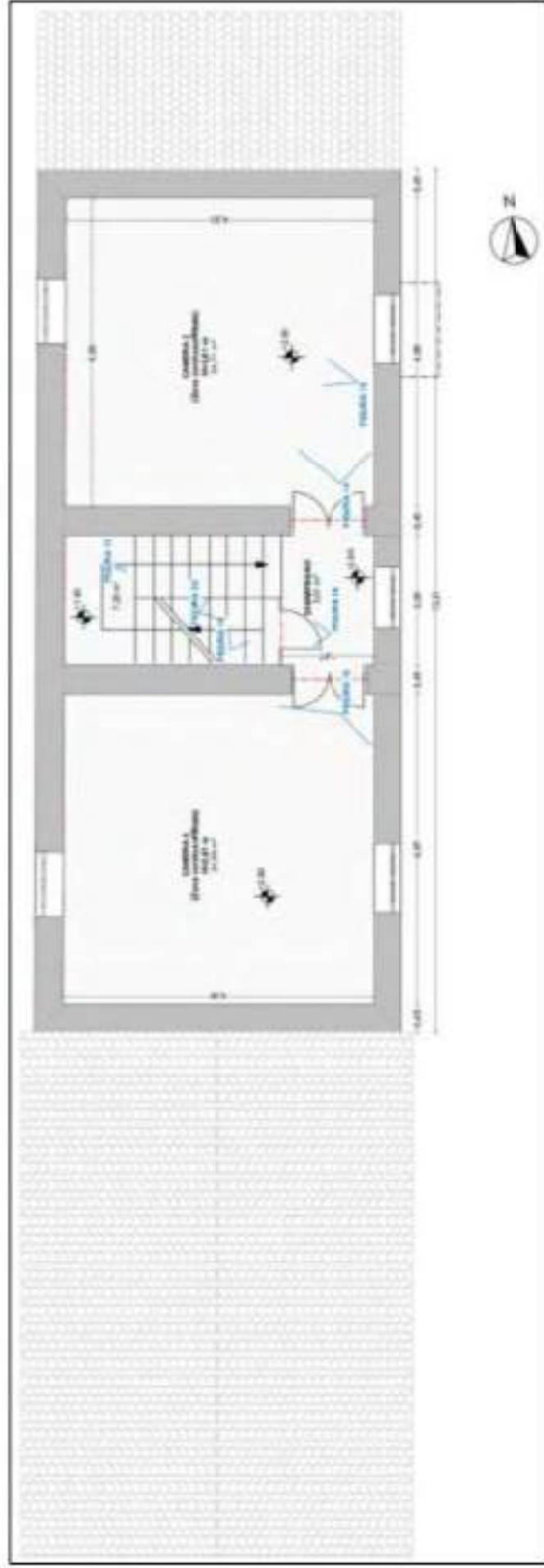


Figura 9: Rilievo metrico unità collabente foglio 11 particella 1397 sub 1 con indicazione delle superfici nette – piano primo.

## 2.4.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.4



Figura 10: Individuazione planimetrica dell'unità collabente distinta in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1.

L'immobile in oggetto, ubicato nel comune di Castrolibero (CS) alla via Fontanesi s.n.c., è individuato catastalmente come unità collabente ed è censito in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1; esso risulta funzionalmente collegato all'area di enti urbani e promiscui distinta in catasto al foglio 11 particella 1396 che è a sua volta collegata anche alla particella 1397 (*Allegato 4B- Documentazione catastale foglio 11 particella 1398*); confina a nord e ad ovest con la particella 1404 e a sud e ad est con la particella 1396.

L'immobile in oggetto, viene attualmente utilizzato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in parte per il ricovero di mezzi e attrezzature agricole ed in parte come stalla per animali e, pertanto, come precisato dalla nota n. 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate, deve essere iscritto in catasto alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); la suddetta nota ha infatti stabilito, tra le altre cose, che l'attribuzione della categoria F/2 non è ammissibile quando il fabbricato risulta comunque iscrivibile in altra categoria catastale, e, pertanto occorre procedere ad un aggiornamento della categoria catastale dell'immobile in analisi come verrà meglio specificato nella risposta al quesito n.6.



*Figura 11: Unità collabente - Foglio 11 particella1398 sub 1.*

L'immobile, costituito da un unico piano fuori terra, presenta strutture verticali portanti in cemento armato, copertura costituita da travi in acciaio e pannello in lamiera, tramezzature e tamponature in mattoni. Una piccola parte dell'immobile, adibita a stalla, presenta un solaio intermedio in legno ad una quota di circa 2,00 m dal piano terra.

Il fabbricato è dotato di due ingressi a piano terra che danno accesso rispettivamente alla zona deposito e alla stalla: sono presenti porte metalliche di cui una motorizzata; le finestre, prive di serramenti, sono dotate di inferriate metalliche e zanzariere fisse e solo una presenta l'infisso metallico esterno; è presente l'impianto elettrico e pavimentazione in cemento. Nella zona ad ovest è presente un pollaio, non presente in catasto, costituito da una struttura realizzata con elementi lignei e copertura e recinzione metalliche.



*Figura 12: Unità collabente Foglio 11 particella1398 sub 1- foto a sx: zona deposito; foto a dx: stalla.*

L'immobile presenta una superficie di circa 112,00 mq lordi (circa 98,00 mq netti) e nella distribuzione interna possono distinguersi un locale rimessa ed una stalla (Allegato 11B- Rilievo metrico e fotografico unità collabente foglio 11 particella 1398 sub 1).

Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Locale rimessa	65,44	112,00
Stalla controsoffittata	32,42	
<b>TOTALE</b>	<b>97,86</b>	<b>112,00</b>

Tabella 2: Sintesi superfici immobile f.11 particella 1398 sub 1

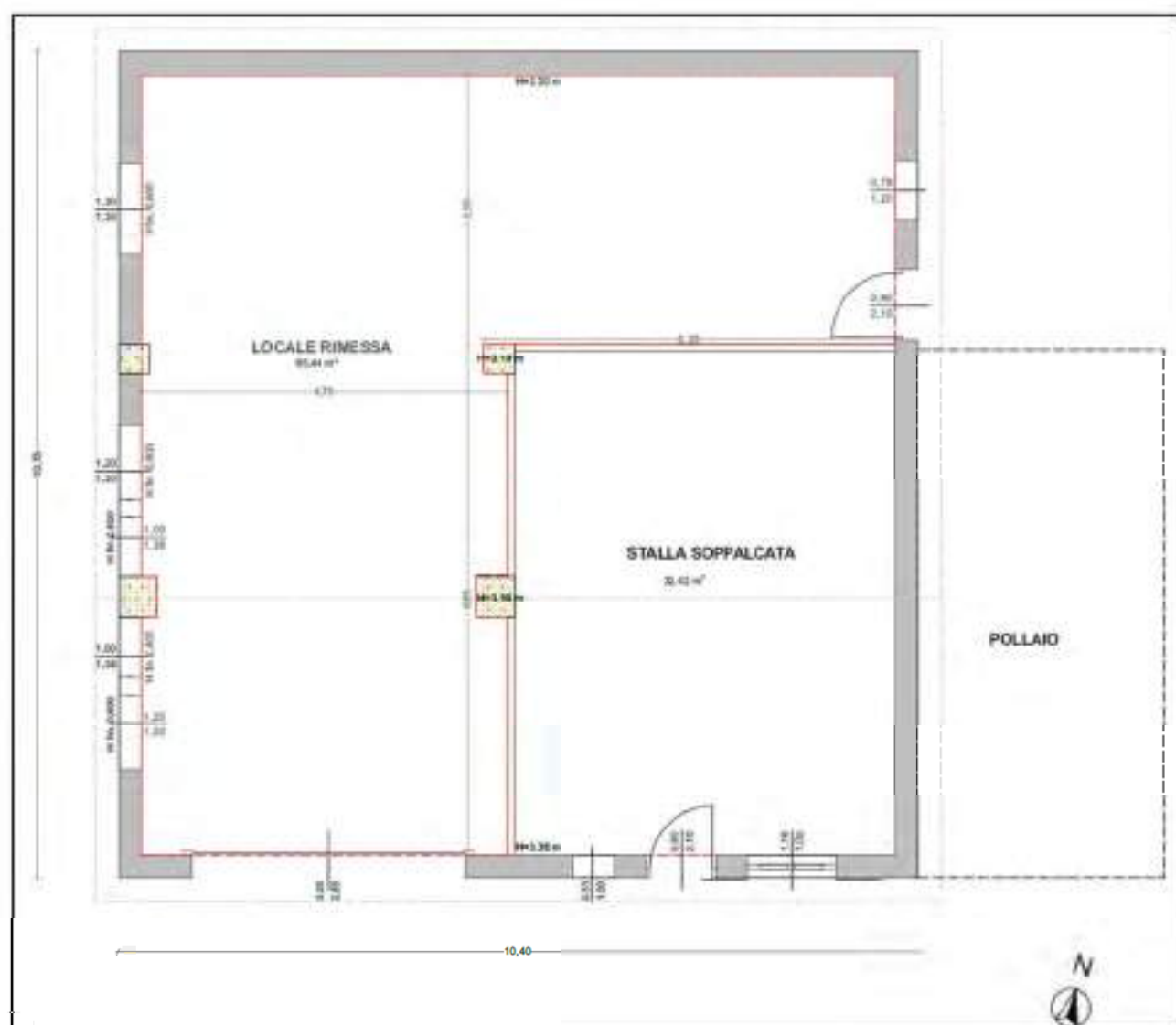


Figura 13: Rilievo metrico unità collabente foglio 11 particella 1398 sub 1 con indicazione delle superfici nette.

### 2.4.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.4



Figura 14: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 250.

Il terreno, di complessivi 210,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente in parte (144,00 mq) nella categoria Pascolo Classe 1 e in parte (66,00 mq) nella categoria Uliveto Classe 3 (*Allegato 4C- Documentazione catastale foglio 11 particella 250*); confina a nord con la particella 848, ad ovest con l'unità collabente individuata in catasto con la particella n.1397, a sud con la particella 255 e ad est con strada pubblica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (104 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3) ed in parte (69 mq) in viabilità. L'intera superficie ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed una parte (104 mq) ricade in area a rischio R2 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno in oggetto è delimitato, lungo il lato est, da un muro di sostegno realizzato a confine con la strada pubblica esistente e sulla cui sommità sono presenti alcuni vigneti; nella parte pianeggiante sono invece presenti alberi di ulivo (*Allegato 11C- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 250*).

## 2.4.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.4



Figura 15: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1404.

Il terreno, di complessivi 12.858,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 3 (*Allegato 4D- Documentazione catastale foglio 11 particella 1404*); confina a nord con le particelle 848 e 394, ad ovest con la particella n.1392, a sud con altro foglio catastale e con la particella 255, ad est con l'unità collabente individuata in catasto con la particella 1398 e con l'area di enti urbani e promiscui individuata catastalmente con la particella 1396.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (258 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (10.785 mq) in zona agricola, in parte (978 mq) come superficie di rispetto stradale ed in parte (837 mq) in viabilità. Il terreno, fatta eccezione per i 258 mq rientranti in zona urbanistica AUB1a3, ricade in area a rischio R4/fascia di rispetto pericolo 4 del PAI, inoltre l'intera superficie della particella ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso ovest; sono presenti numerosi alberi di ulivo ed un vigneto su una porzione del lato sud (*Allegato 11D- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1404*).

## 2.4.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.4



Figura 16: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255.

Il terreno, di complessivi 3.350,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 2 (*Allegato 4E- Documentazione catastale foglio 11 particella 255*); confina a nord con le particelle 250, 1396 e 1404, ad ovest con altro foglio catastale, a sud con le particelle 796, 1190, 1189, 1187, 1186 e 1327, ad est con strada pubblica. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (637 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (1.014 mq) nei sub ambiti per nuove urbanizzazioni di completamento a densità alta (Numa 2a), in parte (1.5425 mq) in zona agricola, ed in parte (156 mq) in viabilità. Si precisa che la parte di terreno **non** ricadente all'interno della zona AUB1a3 e in viabilità, ricade in parte in area a rischio R4 del PAI, in parte in area in frana associata a rischio R4 del PAI ed in parte in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso ovest; sono presenti alberi di ulivo e stradine sterrate (*Allegato 11E- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 255*).

## 2.4.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.4



Figura 17: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1101.

Il terreno, di 3,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato Classe 1 (*Allegato 4F- Documentazione catastale foglio 11 particella 1101*); confina a nord con la particella 1098 ad ovest con la particella 1102 a sud con la particella 1125, ad est con le particelle 1128 e 1124.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a); l'area ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso sud ovest (*Allegato 11F- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1101*).

La particella in analisi, insieme alle particelle 1102, 1108, 1125 e 1128 risulta compresa in un piano di lottizzazione di tipo residenziale che prevede, sull'intero lotto di cui fa parte la particella, la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m (*Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio*).



## 2.4.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.4



Figura 18: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1102.

Il terreno, di 403,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato Classe I (*Allegato 4G- Documentazione catastale foglio 11 particella 1102*); confina a nord con la particella 1098 ad ovest con la particella 1108 a sud con la particella 1115, ad est con le particelle 1125 e 1101.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a); l'area ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso sud ovest ed è pressoché privo di alberature (*Allegato 11G- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1102*).

La particella in analisi, insieme alle particelle 1101, 1108, 1125 e 1128 risulta compresa in un piano di lottizzazione di tipo residenziale che prevede, sull'intero lotto di cui fa parte la particella, la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m (*Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio*).

## 2.4.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.4



Figura 19: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108.

Il terreno, di 130,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato Classe 1 (*Allegato 4H- Documentazione catastale foglio 11 particella 1108*); confina a nord con le particelle 1098 e 1100 ad ovest con le particella 1107 e 1109 a sud con la particella 1115, ad est con la particella 1102.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (125,00 mq) nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a) ed in parte (5,00 mq) in aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i); l'area ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso sud ovest ed è pressoché privo di alberature (*Allegato 11H- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1108*).

La particella in analisi, insieme alle particelle 1101, 1102, 1125 e 1128 risulta compresa in un piano di lottizzazione di tipo residenziale che prevede, sull'intero lotto di cui fa parte la particella, la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m (*Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio*).

## 2.4.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.4



Figura 20: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1125.

Il terreno, di 119,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Classe 1 (*Allegato 4I- Documentazione catastale foglio 11 particella 1125*); confina a nord con la particella 1101 ad ovest con la particella 1102 a sud con le particelle 1115 e 1126, ad est con la particella 1128.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (118,00 mq) nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a) ed in parte (1,00 mq) in aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i); l'area ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso sud ovest ed è pressoché privo di alberature (*Allegato 11I- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1125*).

La particella in analisi, insieme alle particelle 1101, 1102, 1108 e 1128 risulta compresa in un piano di lottizzazione di tipo residenziale che prevede, sull'intero lotto di cui fa parte la particella, la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m (*Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio*).

#### 2.4.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.4



Figura 21: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1128.

Il terreno, di 100,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Classe 1 (*Allegato 4L- Documentazione catastale foglio 11 particella 1128*); confina a nord con le particelle 1124 e 1101 ad ovest con la particella 1125 a sud con la particella 1126, ad est con la particella 1121.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a); l'area ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada da est verso sud ovest ed è pressoché privo di alberature (*Allegato 11L- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1128*).

La particella in analisi, insieme alle particelle 1101, 1102, 1108 e 1125 risulta compresa in un piano di lottizzazione di tipo residenziale che prevede, sull'intero lotto di cui fa parte la particella, la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m (*Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio*).

## 2.4.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.4



Figura 22: Individuazione planimetrica del magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 1.

Il magazzino oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS) alla via Fontanesi 12/35 ed è distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 1, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

Al magazzino, ben collegato alle urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano e rete elettrica), si accede dal cortile recintato e dotato di cancello pedonale e di cancello carrabile automatico posti su via Fontanesi n.12/35; è possibile inoltre accedere al magazzino attraverso l'appartamento distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1.

Il cortile sopra descritto, distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 2, rappresenta la corte del fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 610 e del magazzino in analisi.

Il cortile viene utilizzato come area parcheggio di pertinenza del fabbricato e del magazzino e come giardino privato.

Nella parte antistante l'ingresso dall'esterno al magazzino è presente una tettoia in lamiera con struttura portante in ferro a protezione di un forno in muratura e di un barbecue.



*Figura 23: Vista esterna dell'area antistante l'ingresso del magazzino pignorato (foglio 11 particella 521 sub 1).*

Il magazzino, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in laterocemento, presenta un economico livello di finiture ed un discreto stato manutentivo; confina a nord con cortile interno e con particella 610 sub 1, ad ovest e a sud con cortile interno e ad est con particella 610 sub 1.

Il magazzino, parzialmente seminterrato, nel complesso si presenta in un discreto stato di conservazione generale (*Allegato 11M - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.521 sub1*) e presenta una copertura a terrazzo con una altezza variabile da 2,36 m sul lato est a 2,21 m sul lato ovest. Nella sua attuale configurazione, presenta una superficie utile calpestabile di 75,57 mq, ovvero lorda di 91,46 mq, ed è al momento composto da una ampia cucina rustica (in cui è presente un caminetto) con accesso diretto dal cortile del fabbricato, e due ripostigli.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti h variabile	cucina rustica	59,55	91,46
	magazzino	7,76	
	magazzino	8,26	
	<b>TOTALE</b>	<b>75,57</b>	

Tabella 3: Sintesi superfici appartamento f.11 particella 521 sub 1

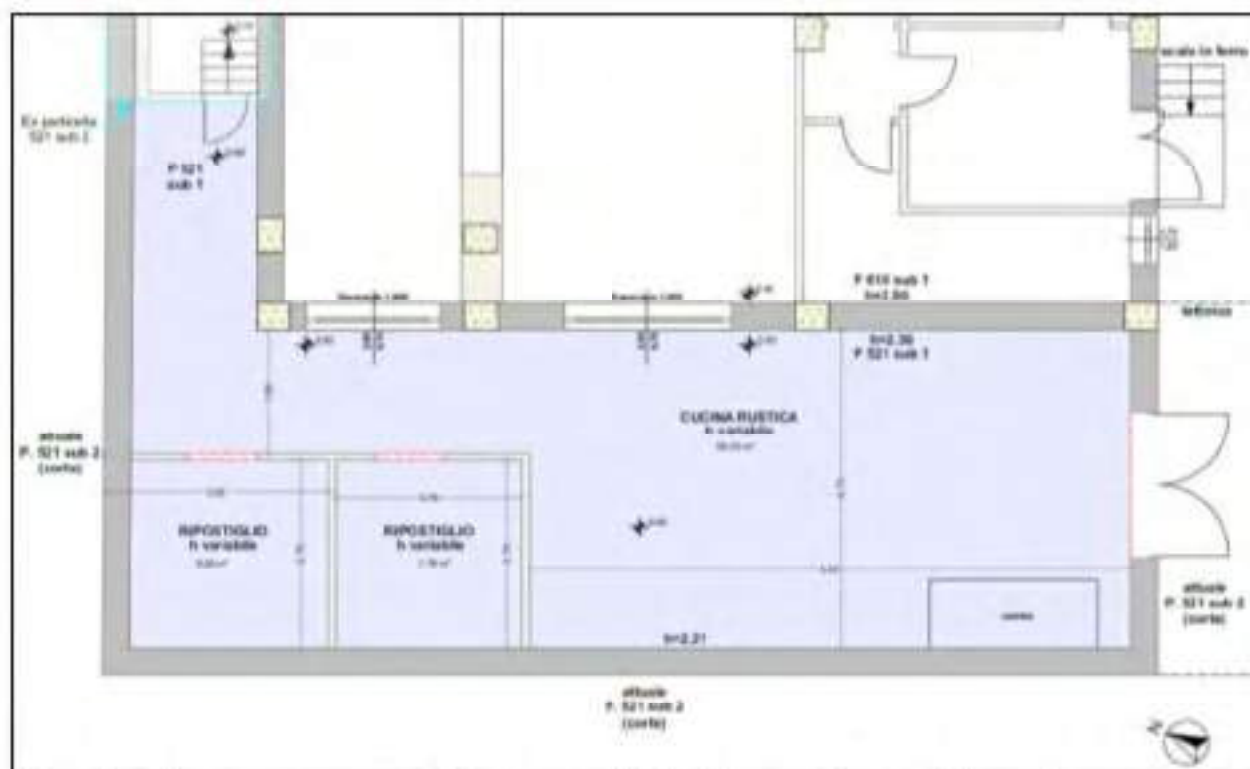


Figura 24: Rilievo metrico magazzino foglio 11 particella 521 sub 1 con indicazione delle superfici nette.

L'appartamento è dotato di una porta in ferro e vetro posta sul lato sud, ed è privo di finestre essendo interrato sui restanti lati e confinando ad ovest con la particella 610 sub 1.

Dal magazzino in oggetto è possibile accedere, dal lato nord, all'appartamento distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 passando attraverso quella che in passato rappresentava la particella 521 sub 2 (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n.6).



*Figura 25: Magazzino f.11 particella 521 sub 1- zona di ingresso adibita a cucina rustica.*

Tutti gli ambienti presentano pavimenti e rivestimenti gres.  
Sulla parete posta in corrispondenza dell'ingresso e in alcuni punti del soffitto sono presenti segni di umidità.



## 2.4.12 Edificio individuato in catasto al Foglio 11 Particella 610

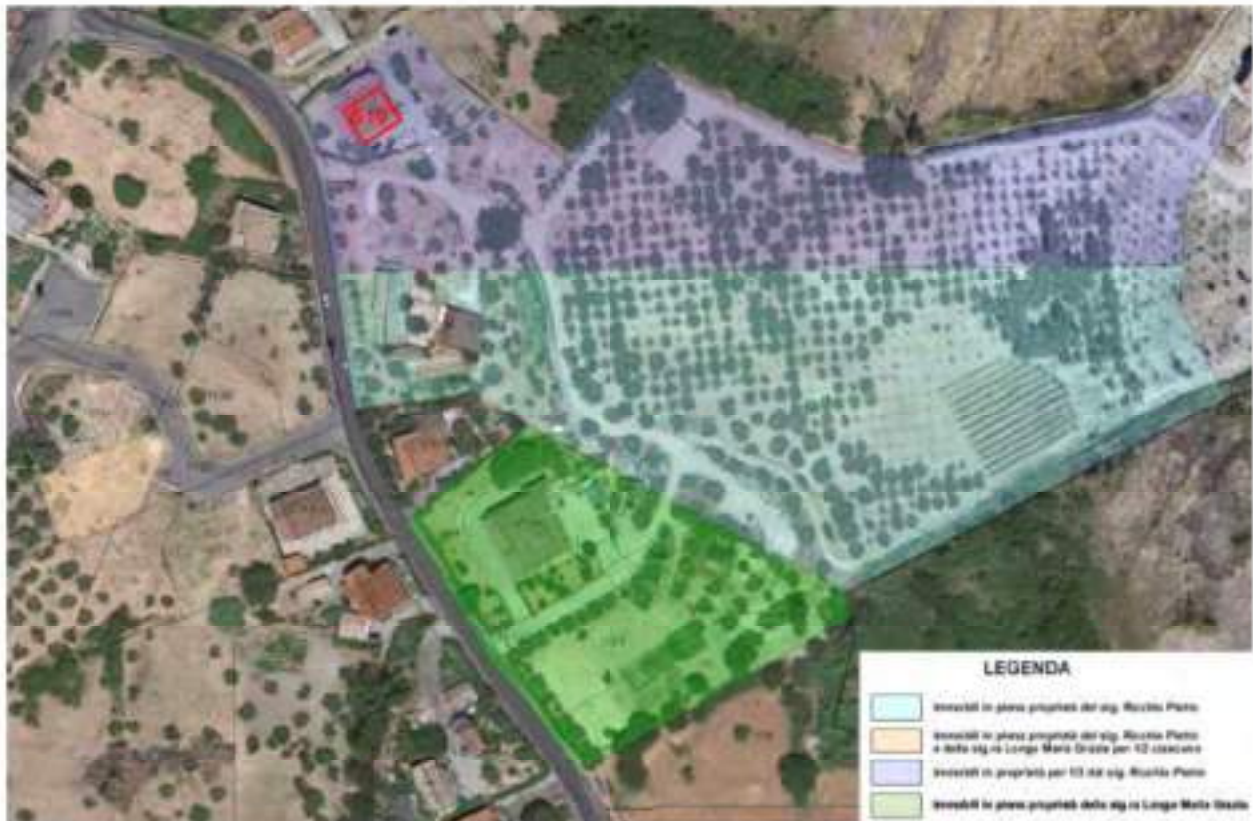


Figura 26: Individuazione planimetrica dell'edificio distinto in catasto al foglio 11 particella 610.

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Castrolibero alla via Fontanesi 12/35.

All'immobile, ben collegato alle urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano, rete elettrica e telefonica), si accede da cortile recintato e dotato di cancello pedonale e di cancello carrabile automatico posti su via Fontanesi 12/35.

Il cortile appena descritto è distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 2 e rappresenta la corte del fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 610 e del magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 1.

Il cortile viene utilizzato come area parcheggio di pertinenza del fabbricato e del magazzino e come giardino privato.



*Figura 27: Viste esterne dell'edificio pignorato (foglio 11 particella 610).*

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, presenta un economico livello di finiture ed un mediocre stato manutentivo esterno.

Le pareti interne delle parti comuni (androne e vano scale) appaiono recentemente tinteggiate. Le rampe delle scale sono rivestite in marmo e sono protette da ringhiere metalliche, i pavimenti dei pianerottoli sono in graniglia di marmo; per quanto riguarda gli infissi risultano in parte in ferro e in parte in legno.



*Figura 28: Viste interne della scala comune dell'edificio pignorato (foglio 11 particella 610).*

A livello catastale sono state riscontrate difformità relative anche all'individuazione dei sub; nel dettaglio all'interno dell'elaborato planimetrico associato alla particella 610 vengono individuati 6 sub mentre l'elenco subalterni della medesima particella individua solo 5 sub non riportando il vano scala che, nell'elaborato planimetrico, viene individuato come sub 6 - bene comune non censibile. Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n.6.

Attualmente l'edificio si compone dei seguenti sub:

- Sub 1: Appartamento di tipo economico;
- Sub 2: Appartamento di tipo economico;
- Sub 3: Appartamento di tipo economico;
- Sub 4: Magazzino/locale deposito;
- Sub 5: Magazzino/locale deposito;
- Vano scala

Nei paragrafi seguenti verranno descritti i sub che compongono la particella 610.

#### **2.4.12.1 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.4**

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano terra (parzialmente seminterrato) del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.12 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 610 sub 1 di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); confina a nord con cortile interno e con particella 521 sub 1, ad est e a sud con cortile interno e ad ovest con particella 521 sub 1.

Come verrà meglio dettagliato nella risposta al quesito n.6, dall'elaborato planimetrico associato alla particella in analisi emerge che, una porzione dell'appartamento (nello specifico il locale tecnico, il bagno di servizio, il sottoscala ed una porzione del disimpegno) rappresentava originariamente la particella 521 sub 2; tale circostanza è confermata da quanto riportato all'interno della visura planimetrica associata all'appartamento in analisi al cui interno, nello spazio riservato alle annotazioni, sono riportate le due particelle in questione. Tuttavia, di tale fusione non vi è traccia all'interno della visura storica dell'appartamento in analisi e, inoltre, la particella 521 sub 2 risulta attualmente individuata come "partita speciale A".

L'appartamento, parzialmente seminterrato, nel complesso si presenta in un discreto stato di conservazione generale (*Allegato 11N - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.610 sub1*), salvo qualche criticità evidenziata nel seguito.

Nella sua attuale configurazione, presenta una superficie utile calpestabile di 148,45 mq, ovvero lorda di 178,33 mq, ed è al momento composto da un ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, tre camere di cui una dotata di accesso diretto dal cortile del fabbricato, bagno principale, bagno di servizio, sottoscala (di altezza inferiore a 2,70), locale tecnico (di altezza 1,98 m), corridoio, disimpegno e vano scala.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti h = 2,90m	Ingresso soggiorno pranzo	56,81	
	Cucina	15,84	
	Disimpegno	3,49	
	Corridoio	6,70	
	Camera 1	16,89	
	Camera 2	10,96	157,79
	Camera 3	8,80	
	Bagno principale	8,42	
	Vano scala	6,71	
	<b>TOTALE</b>	<b>134,62</b>	
ex 521 sub 2	Sottoscala (h<2,70m)	4,56	
	Locale tecnico (h<2,70m)	4,71	
	Bagno di servizio	3,51	20,54
	disimpegno	1,05	
	<b>TOTALE</b>	<b>13,83</b>	
	<b>TOTALI</b>	<b>148,45</b>	<b>178,33</b>

*Tabella 4: Sintesi superfici appartamento f.11 particella 610 sub 1*

L'appartamento è dotato di aperture (finestre e porte) sui quattro lati, con esposizioni sud per le camere e per il wc principale, Ovest per la cucina e la zona pranzo, nord per il sottoscala ed est per l'ingresso-soggiorno e per il bagno di servizio. Le aperture poste sul lato ovest e sul lato nord sono posizionate ad una quota di 1,80 da terra essendo, lungo questo lato, il fabbricato seminterrato ed in parte confinante con la particella 521 sub 1. Anche l'apertura del bagno di servizio è posta ad una quota di 1.80 m da terra essendo quest'ultimo confinante con il locale tecnico.

Da un punto di vista distributivo, l'appartamento è adatto alle moderne esigenze abitative: dalla zona living, posta all'ingresso, si accede, attraverso un disimpegno, alla cucina (collegata alla zona pranzo attraverso una apertura che consente il passaggio delle vivande), e al corridoio che disimpegna le camere e il bagno dalla zona giorno. Attraversando poi il disimpegno posto sul lato nord è possibile accedere al bagno di servizio, al sottoscala e al vano scala che conduce al piano superiore.

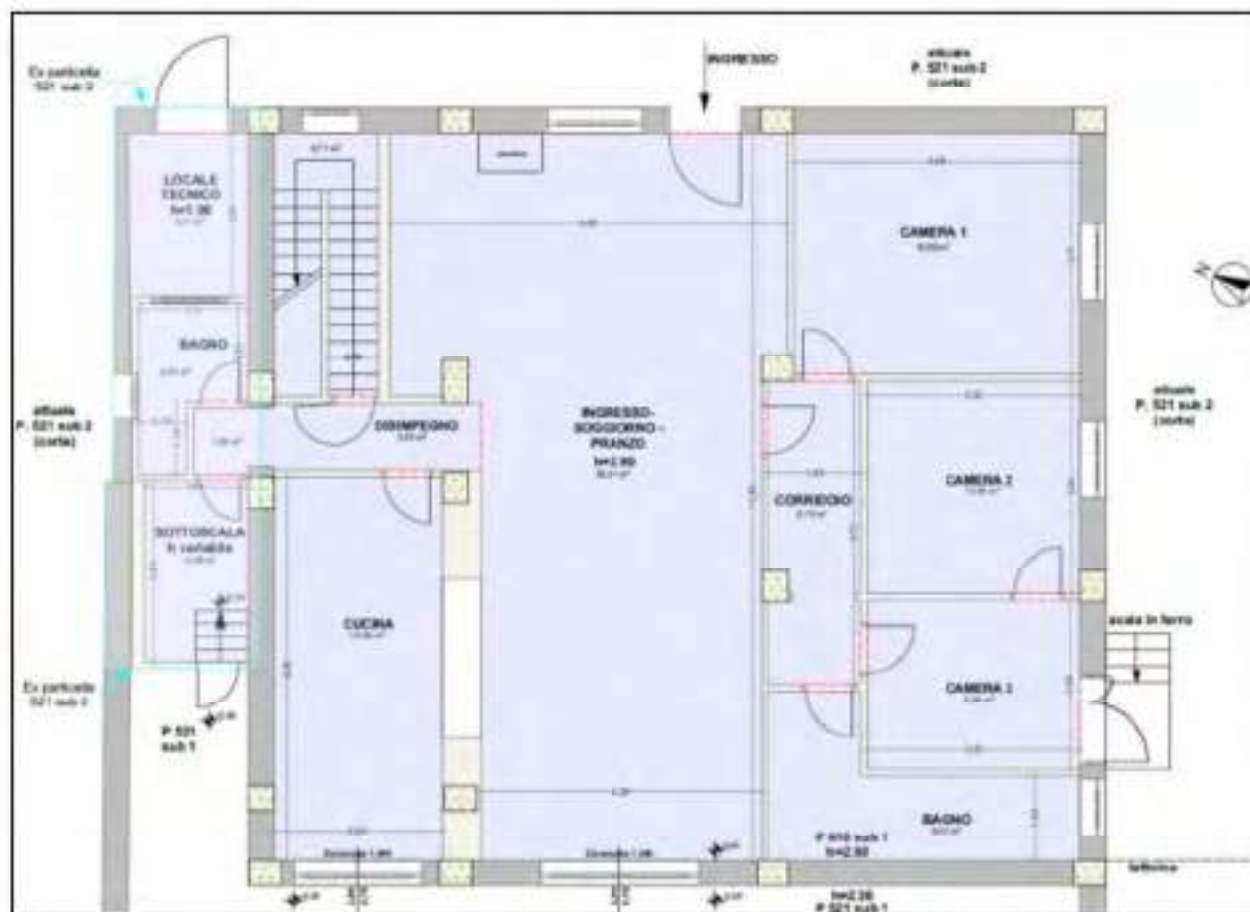


Figura 29: Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 610 sub 1 con indicazione delle superfici nette.



Figura 30: Appartamento f.11 particella 610 sub 1- zona ingresso – soggiorno – pranzo.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in cotto. Bagni e cucina presentano rivestimenti gres.

Gli infissi esterni sono in ferro ad eccezione degli infissi del bagno e della camera 2 che sono in alluminio. Tutte le finestre sono dotate di grate fisse e, solo gli infissi posti sui lati ovest e sud, sono dotati di tapparelle in plastica.

All'interno della cucina, dei due bagni e del sottoscala sono presenti segni di umidità.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con termocamino e radiatori in parte in alluminio e in parte in ghisa.

Sono presenti due climatizzatori posizionati nelle camere a sud.

#### 2.4.12.2 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.4

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al primo piano del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.12 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 610 sub 2 di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); confina su tutti e quattro i lati cardinali con il cortile interno identificato in catasto al foglio 11 particella 521 sub 2. Inoltre sul lato nord confina con il vano scala.

L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione generale essendo stato recentemente ristrutturato (*Allegato 110 - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.610 sub2*).

Nella sua attuale configurazione, presenta una superficie utile calpestabile di 128,04 mq, ovvero lorda di 153,10 mq, oltre a 31,41 mq di balconi ed è composto da un ampio ingresso-cucina con balcone, soggiorno con terrazzino, tre camere di cui una dotata di balcone e cabina armadio, bagno principale, bagno di servizio e corridoio.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti h = 2,90m	Ingresso-cucina	25,89	153,10
	Soggiorno	31,57	
	Bagno di servizio	5,41	
	Corridoio	8,04	
	Camera matrimoniale	15,76	
	Cabina armadio	4,95	
	Cameretta 1	15,58	
	Cameretta 2	14,95	
	Bagno principale	5,89	
	<b>TOTALE</b>	<b>128,04</b>	
Ambienti scoperti	Balcone cucina	7,18	
	Terrazzino soggiorno	17,83	
	Balcone camera matrimoniale	6,40	
	<b>TOTALE</b>	<b>31,41</b>	

Tabella 5: Sintesi superfici appartamento f.11 particella 610 sub 2





Figura 31: Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 610 sub 2 con indicazione delle superfici nette.

L'appartamento è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) su tre lati, con esposizioni sud per la camera da letto matrimoniale e per la cameretta 1, Ovest per la cucina ed est per il soggiorno, i due bagni e la cameretta 2.

Da un punto di vista distributivo, l'appartamento è adatto alle moderne esigenze abitative: dalla zona di ingresso si ha immediatamente accesso alla cucina, al soggiorno, al bagno di servizio e al corridoio che disimpegna le camere da letto e il bagno principale dalla zona giorno.



*Figura 32: Appartamento f.11 particella 610 sub 2- zona ingresso –cucina.*

Tutti gli ambienti coperti presentano pavimentazione in gres. Bagni e cucina presentano rivestimenti gres mentre balconi e terrazzo presentano pavimentazione in marmo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane alla romana sempre in alluminio; sono presenti zanzariere esterne.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Nel soggiorno è presente un climatizzatore mentre in cucina è presente un caminetto.

### 2.4.12.3 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 3 – Risposta al quesito n.4

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al secondo piano del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.12 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 610 sub 3 di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); confina su tutti e quattro i lati cardinali con il cortile interno identificato in catasto al foglio 11 particella 521 sub 2. Inoltre sul lato nord confina con il vano scala.

L'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione generale (*Allegato 11P - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.610 sub3*).

Nella sua attuale configurazione, presenta una superficie utile calpestabile di 129,09 mq, ovvero lorda di 153,10 mq, oltre a 31,41 mq di balconi ed è al momento composto da cucina con balcone, soggiorno con terrazzino, tre camere di cui una dotata di balcone e cabina armadio, bagno e corridoio.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti h = 2,90m	Cucina	18,69	153,10
	Soggiorno	37,59	
	Corridoio	14,68	
	Camera matrimoniale	15,27	
	Cabina armadio	5,40	
	Cameretta 1	15,92	
	Cameretta 2	15,07	
	Bagno	6,47	
	<b>TOTALE</b>	<b>129,09</b>	
Ambienti scoperti	Balcone cucina	7,18	
	Terrazzino soggiorno	17,83	
	Balcone camera matrimoniale	6,40	
	<b>TOTALE</b>	<b>31,41</b>	

Tabella 6: Sintesi superfici appartamento f.11 parttcella 610 sub 3



Figura 33: Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 610 sub 3 con indicazione delle superfici nette.

L'appartamento è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) su tre lati, con esposizioni sud per la camera da letto matrimoniale e per la cameretta 1, Ovest per la cucina ed est per il soggiorno, il bagno e la cameretta 2.

Da un punto di vista distributivo, l'appartamento è adatto alle moderne esigenze abitative: dal corridorio a forma di "L" posto all'ingresso si accede a tutte le camere della casa; le camere da letto sono tutte ubicate nella semiporzione sud del fabbricato mentre la zona giorno è ubicata nella semiporzione a nord.



Figura 34: Appartamento f.11 particella 610 sub 3- zona soggiorno.

Il corridoio ed il soggiorno presentano pavimenti in marmo mentre il resto dell'appartamento presenta pavimentazioni in gres. Bagni e cucina presentano rivestimenti gres mentre balconi e terrazzo presentano pavimentazione in marmo.

Gli infissi esterni posti sul lato ovest sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle alla romana sempre in alluminio e zanzariere esterne; il resto dell'appartamento presenta infissi in legno con tapparelle alla romana in legno in un evidente stato di degrado.

Nel bagno sono presenti segni di umidità al soffitto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa. E' inoltre presente un caminetto nella cucina.

#### 2.4.12.4 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.4

Il locale magazzino oggetto di pignoramento è posto al piano sottotetto del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.12 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 610 sub 4 di categoria catastale C/2 (locale magazzino); confina ad ovest con il sub 5, a nord con la scala comune e con il cortile interno, a sud e ad ovest con il cortile interno identificato in catasto al foglio 11 particella 521 sub 2.

Il magazzino si presenta privo di intonaci interni e pavimenti; è presente una copertura in legno con tegole a vista (*Allegato 11Q - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.610 sub4*).

Nella sua attuale configurazione, presenta una superficie utile calpestabile di 100,27 mq, ovvero lorda di 107,80 mq, ed è composto da un unico ambiente con tetto spiovente verso il perimetro del fabbricato da una quota di 2,20 fino a zero.

La zona del magazzino avente un'altezza superiore ad 1,50 m ha una superficie di 17,00 mq circa.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti	Magazzino (superficie totale)	100,27	107,80
	Magazzino con altezza superiore ad 1,50m	17,00	
	<b>TOTALE</b>	<b>100,27</b>	

Tabella 7: Sintesi superfici appartamento f.11 particella 610 sub 4

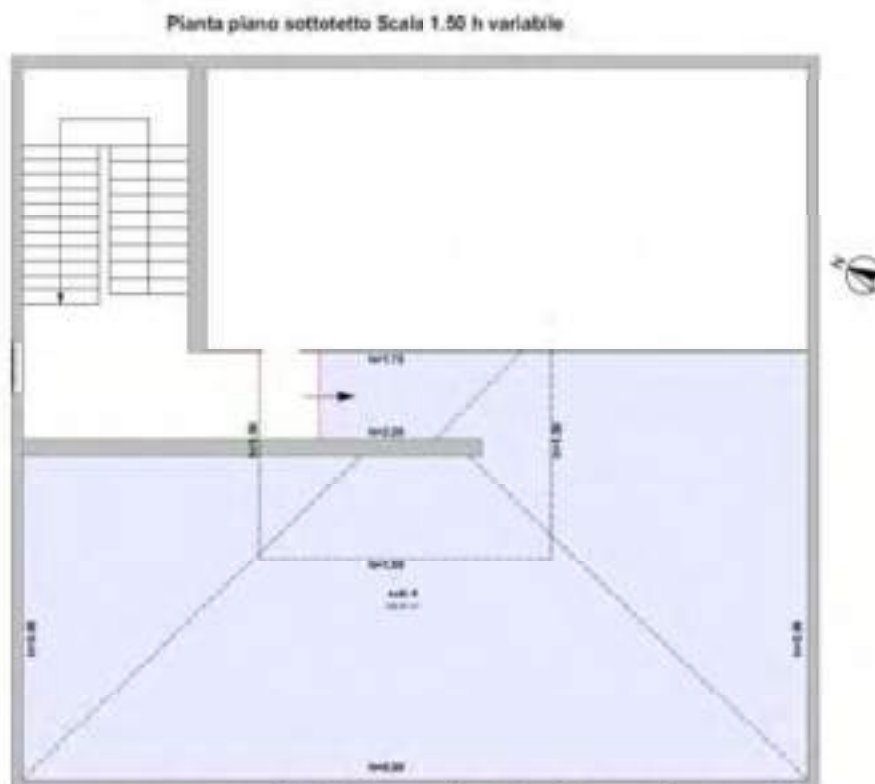


Figura 35: Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 610 sub 4 con indicazione delle superfici nette.

Il magazzino è privo di aperture e presenta alcuni elementi di copertura che consentono il passaggio della luce. Sono presenti alcuni punti luce elettrici.



Figura 36: Magazzino f.11 particella 610 sub 4

#### 2.4.12.5 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.4

Il locale magazzino oggetto di pignoramento è posto al piano sottotetto del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.12 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 610 sub 5 di categoria catastale C/2 (locale magazzino); confina ad est con il sub 4 e con la scala comune, a nord con la scala comune e a sud e ad est con il cortile interno identificato in catasto al foglio 11 particella 521 sub 2.

Il magazzino si presenta privo di intonaci interni e pavimenti; è presente una copertura in legno con tegole a vista (*Allegato 11Q - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.610 sub4*).

Nella sua attuale configurazione, presenta una superficie utile calpestabile di 56,81 mq, ovvero lorda di 61,70 mq, ed è composto da un unico ambiente con tetto spiovente verso il perimetro del fabbricato da una quota di 1,75 m fino a zero.

La zona del magazzino avente un'altezza superiore ad 1,50 m ha una superficie di 2,75 mq circa.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti	Magazzino (superficie totale)	56,81	61,70
	Magazzino con altezza superiore ad 1,50m	2,75	
	<b>TOTALE</b>	<b>56,81</b>	

Tabella 8: Sintesi superfici appartamento f,11 particella 610 sub 4



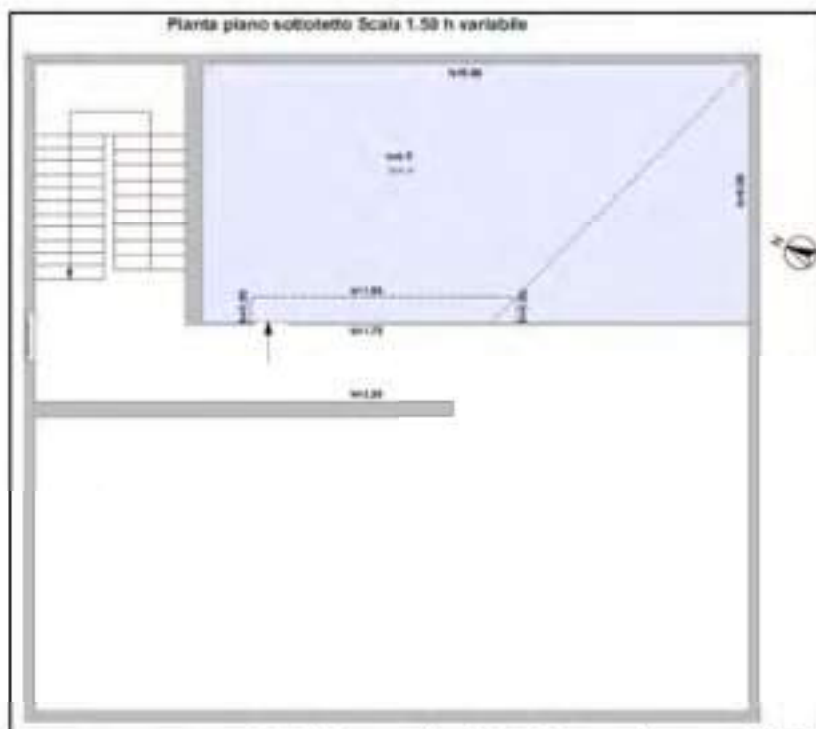


Figura 37: Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 610 sub 5 con indicazione delle superfici nette.

Il magazzino è privo di aperture e presenta alcuni elementi di copertura che consentono il passaggio della luce. Sono presenti alcuni punti luce elettrici.



Figura 38: Magazzino f.11 particella 610 sub 5

### 2.4.13 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.4



Figura 39: Individuazione plantometrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 394.

Il terreno, di complessivi 4.150,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo classe 2 (*Allegato 4S- Documentazione catastale foglio 11 particella 394*); confina a nord con la particella 393, ad est con la particella n. 1392, a sud con la particella 1404 e ad ovest con la particella 848.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (3.945,00 mq) nella sottozona agricola E2, in parte (147,00 mq) come superficie di rispetto stradale ed in parte (57,00 mq) in viabilità. L'intera superficie della particella 394 ricade in area in frana associata a rischio R4 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Lungo il confine nord della particella in oggetto si sviluppa una strada in terra battuta dotata di un sistema di regimentazione delle acque piovane costituito da griglie trasversali e pozzetti in calcestruzzo armato che collegano tra di loro, in senso longitudinale, una serie di trincee drenanti riempite di materiale di grossa pezzatura (profondità riferita dal sig. [REDACTED] [REDACTED] circa 1,5 m). L'acqua raccolta dalle trincee drenanti e dalle griglie trasversali viene convogliata all'interno di un canale a cielo aperto che si sviluppa lungo il confine nord della suddetta particella.



*Figura 40: Stradina in terra battuta con sistema di regimentazione delle acque piovane presente lungo il lato nord della particella 394.*

In occasione di uno dei sopralluoghi il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha riferito che è stata accordata sulla anzidetta stradina, in via bonaria e verbale, una servitù di passaggio per consentire l'accesso alla particella 1392 dove è presente un fabbricato in corso di costruzione (non di proprietà degli esecutari) che, per quanto riferito dall'esecutato, non è dotato di accesso diretto dalla strada.

Tale ultima circostanza è smentita dall'estratto di mappa catastale che riporta la presenza di una strada che consente l'accesso alla particella 1392 dal lato nord la cui esistenza è stata verificata in loco dalla sottoscritta.

Il terreno degrada verso est e su di esso sono presenti alberi di ulivo alcuni dei quali molto piccoli (*Allegato 11S- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 394*).

#### 2.4.14 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.4



Figura 41: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 848.

Il terreno, di complessivi 7.410,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 3 (*Allegato 4T- Documentazione catastale foglio 11 particella 848*); confina a nord con la particella 758, ad est con la particella 394, a sud con la particella 1404 e ad ovest con strada pubblica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (943,00 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (4.408,00 mq) in zona agricola, in parte (1.340,00 mq) in viabilità ed in parte (719,00 mq) in rispetto stradale. Il terreno ricade in parte in area in frana associata a rischio R4 del PAI, in parte in area a rischio R4 del PAI e in parte in area a rischio R2 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Lungo il confine nord della particella in oggetto si sviluppa una strada in terra battuta dotata di un sistema di regimentazione delle acque piovane costituito da griglie trasversali e pozzetti in calcestruzzo armato che collegano tra di loro, in senso longitudinale, una serie di trincee drenanti riempite di materiale di grossa pezzatura (profondità riferita dal sig. [REDACTED] [REDACTED] circa 1,5 m). L'acqua raccolta dalle trincee drenanti e dalle griglie trasversali viene convogliata all'interno di un canale a cielo aperto che si sviluppa lungo il confine nord della suddetta particella.

Il terreno degrada verso est e su parte di esso sono presenti alberi di ulivo alcuni dei quali molto piccoli; la rimanente parte di terreno è perlopiù destinata a coltivazioni stagionali (*Allegato 11T- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 848*).



*Figura 42: Stradina in terra battuta con sistema di regimentazione delle acque piovane presente lungo il lato nord della particella 848.*

In occasione di uno dei sopralluoghi il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha riferito che è stata accordata sulla anzidetta stradina, in via bonaria e verbale, una servitù di passaggio per consentire l'accesso alla particella 1392 dove è presente un fabbricato in corso di costruzione (non di proprietà degli esecutati) che, per quanto riferito dall'esecutato, non è dotato di accesso diretto dalla strada. Tale ultima circostanza è smentita dall'estratto di mappa catastale che riporta la presenza di una strada che consente l'accesso alla particella 1392 dal lato nord la cui esistenza è stata verificata in loco dalla sottoscritta.

Sullo spigolo posto più a nord della particella 848 è stata, inoltre, rilevata la presenza di un fabbricato in corso di costruzione non presente in catasto e di cui non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo presso gli uffici tecnici comunali. Il suddetto fabbricato presenta una struttura portante costituita da pilastri e setti in cemento armato ed una copertura in legno lamellare; le tamponature

e le divisioni interne sono costituite da mattoni a vista in gasbeton; le attuali divisioni interne sembrerebbero individuare una serie di stalle per il ricovero degli animali.



*Figura 43: Fabbricato abusivo presente sulla particella 848.*

Il fabbricato presenta una pianta rettangolare di circa 9,00 m x 15,30 m per una superficie di circa di 138,00 mq oltre a 37,00 mq circa di porticato esterno. L'altezza al colmo è pari a 3,95 m circa mentre lungo la linea di gronda, l'altezza è pari a 2,75 m circa.

#### 2.4.15 Edificio individuato in catasto al foglio 11 particella 1186



Figura 44: Individuazione planimetrica dell'edificio distinto in catasto al foglio 11 particella 1186.

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Castrolibero alla via Fontanesi n.2.

All'immobile, ben collegato alle urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano, rete elettrica e telefonica), si accede da cortile recintato e dotato di cancello pedonale e di cancello carrabile automatico posti su via Fontanesi n.2.

Il cortile appena descritto è distinto in catasto al foglio 11 particelle 1185, 1191, 1193 e 1186; nello specifico il cancello pedonale e quello carrabile, con accesso diretto dalla via Fontanesi, sono posti all'interno della particella 1191 la quale confina con la corte del fabbricato (particella 1186) lungo il lato ovest; dal suddetto cancello si ha diretto accesso alla particella 1193, attraversando la quale è possibile accedere alla corte del fabbricato posta sul confine nord della suddetta particella. La particella 1193, attualmente, consente anche l'accesso alle particelle 1189, 1187, 1194, 1190, 796 e 798. Sulle particelle 1191 e 1185, poste lungo il confine ovest della particella 1186 sono posizionate delle alte siepi a protezione del fabbricato in analisi.

Il cortile viene attualmente utilizzato come area parcheggio di pertinenza del fabbricato, come giardino privato e come strada di accesso alle particelle 1189, 1187, 1194, 1190, 796 e 798.



Figura 45: Individuazione catastale dell'edificio distinto in catasto al foglio 11 particella 1186.











*Figura 46: Viste esterne dell'edificio pignorato (foglio 11 particella 1186).*

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, presenta un buon livello di finiture ed un buono stato manutentivo ad eccezione di qualche segno di umidità esterno ed interno.

L'immobile presenta alcune parti non del tutto completate (il vano scala che conduce dal piano seminterrato al piano terra è privo di ringhiere di protezione) ed appare in parte abbandonato.



Figura 47: Vano scala da piano seminterrato a piano terra - foglio 11 particella 1186 sub 8.

Nel dettaglio il fabbricato si compone dei seguenti 8 sub:

- Sub 1: locale di deposito posto al piano seminterrato;
- Sub 2: locale di deposito posto al piano seminterrato;
- Sub 3: locale di deposito posto al piano seminterrato;
- Sub 4: ufficio posto al piano terra;
- Sub 5: ufficio posto al piano terra;
- Sub 6: abitazione di tipo civile posta ai piani 1° e 2°;
- Sub 7: bene comune non censibile (corte);
- Sub 8: bene comune non censibile (vano scala)

Rispetto alla suddetta individuazione catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

- i sub 1 e 2 appaiono uniti non essendo presente il tramezzo centrale che dovrebbe dividerli;
- i sub 4 e 5 appaiono uniti non essendo presente il tramezzo centrale che dovrebbe dividerli;

Per maggiori dettagli sulle difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n.6.

Nei paragrafi seguenti verranno descritti i sub che compongono la particella 1186.

#### 2.4.15.1 Locale magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 1 – Risposta al quesito n.4

Il **magazzino** oggetto di pignoramento è posto al piano seminterrato del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.15 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 1186 sub 1 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali deposito); confina a nord con cortile interno (sub 7, lato interrato) e con il sub 8, ad est con cortile interno (sub7), a sud con il sub 2 della medesima particella, e ad ovest con cortile interno (sub 7, lato interrato).

Come verrà meglio dettagliato nella risposta al quesito n.6, nel corso del sopralluogo è emerso che il sub in analisi risulta unito al sub 2 non essendo presente, allo stato attuale, il tramezzo lungo il lato est-ovest che avrebbe dovuto separare i due sub in questione.

Il magazzino parzialmente seminterrato, si presenta in un buono stato di conservazione generale (*Allegato 11U - Rilievo metrico e fotografico magazzino foglio 11 p.1186 sub1*).

Ipotizzando la presenza del tramezzo centrale che originariamente divideva il sub1 dal sub 2, il magazzino in analisi presenta una superficie utile calpestabile di 109,23 mq, ovvero lorda di 127,53 mq, ed è composto da un unico grande ambiente di altezza 3,50 m attualmente adibito a deposito di macchinari e attrezzature.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti	Magazzino	109,23	
	<b>TOTALE</b>	<b>109,23</b>	<b>127,53</b>

Tabella 9: Sintesi superfici locale magazzino f.11 particella 1186 sub 1.

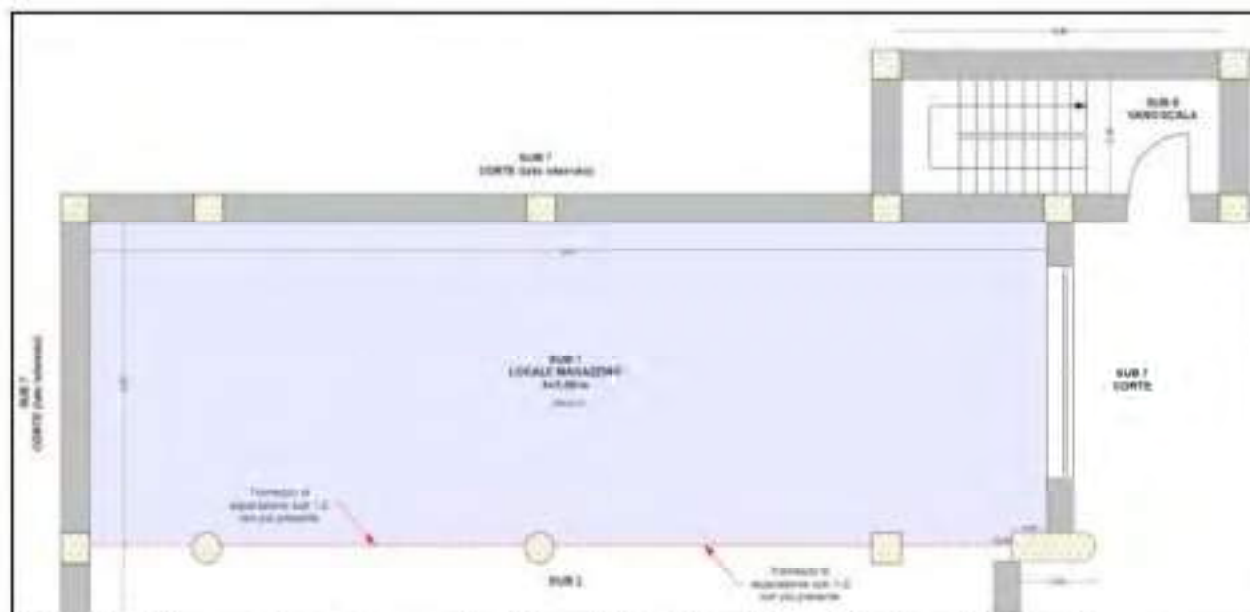


Figura 48: Rilievo metrico locale magazzino f.11 particella 1186 sub 1 con indicazione delle superfici nette.

Il magazzino è dotato di un'unica grande apertura che occupa quasi per intero il muro perimetrale posto sul lato est e attraverso la quale è possibile accedere al sub in analisi.



Figura 49: Locale magazzino f.11 particella 1186 sub 1.

Il magazzino è privo di impianto di riscaldamento e presenta pavimenti in gres mentre l'infisso dell'unica apertura è costituito da una serranda elettrica avvolgibile e da una porta esterna a più ante in ferro.

#### 2.4.15.2 Locale magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 2 – Risposta al quesito n.4

Il **magazzino** oggetto di pignoramento è posto al piano seminterrato del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.15 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 1186 sub 2 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali deposito); confina a nord con il sub 1, ad est con cortile interno (sub 7), a sud con il sub 3, e ad ovest con cortile interno (sub 7, lato interrato).

Come verrà meglio dettagliato nella risposta al quesito n.6, nel corso del sopralluogo è emerso che il sub in analisi risulta unito al sub 1 non essendo presente, allo stato attuale, il tramezzo lungo il lato est-ovest che dovrebbe separare i due sub in questione.

Il magazzino parzialmente seminterrato, si presenta in un buono stato di conservazione generale (*Allegato 11V - Rilievo metrico e fotografico magazzino foglio 11 p.1186 sub2*).

Ipotizzando la presenza del tramezzo centrale che originariamente divideva il sub 2 dal sub 1, il magazzino in analisi presenta una superficie utile calpestabile di 109,84 mq, ovvero lorda di 117,97 mq, ed è composto da un unico grande ambiente di altezza 3,50 m attualmente adibito a deposito di macchinari e attrezzature.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti	Magazzino	109,84	
	<b>TOTALE</b>	<b>109,84</b>	<b>117,97</b>

Tabella 10: Sintesi superfici locale magazzino f.11 particella 1186 sub 2.

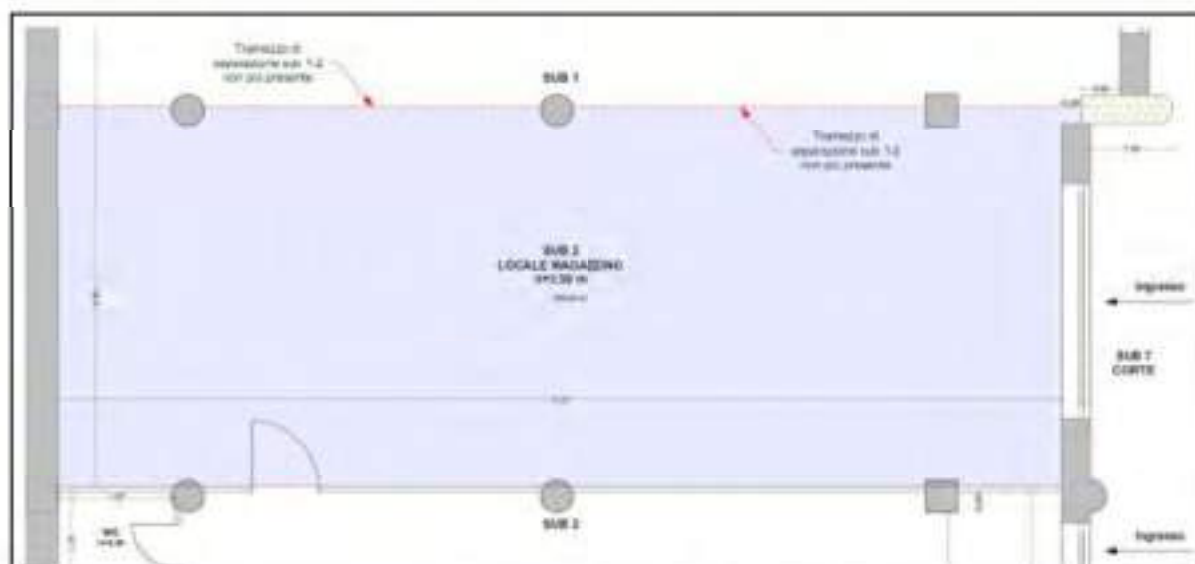


Figura 56: Rilievo metrico locale magazzino f.11 particella 1186 sub 2 con indicazione delle superfici nette.

Il magazzino è dotato di un'unica grande apertura con porta a più ante in ferro che occupa quasi per intero il muro perimetrale posto lungo il lato est e attraverso la quale è possibile accedere al sub in analisi; il sub 2 risulta inoltre collegato al sub 3 attraverso una porta posta sul lato sud del magazzino.



Figura 51: Locale magazzino f.11 particella 1186 sub 2.

Il magazzino è privo di impianto di riscaldamento e presenta pavimenti in gres mentre la porta interna di collegamento con il sub 3 è in alluminio.



### 2.4.15.3 Locale magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 3 – Risposta al quesito n.4

Il magazzino oggetto di pignoramento è posto al piano seminterrato del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.15 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 1186 sub 3 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali deposito); confina a nord con il sub 2, ad est con cortile interno (sub 7), a sud e ad ovest con cortile interno (sub 7, lato interrato).

Il magazzino parzialmente seminterrato, si presenta in un buono stato di conservazione generale (*Allegato 11Z - Rilievo metrico e fotografico magazzino foglio 11 p.1186 sub 3*).

Presenta una superficie utile calpestabile di 104,32 mq, ovvero lorda di 123,30 mq, un'altezza di 3,50 m ed è composto da un ampio ambiente deposito posto all'ingresso, una seconda stanza di circa 17 mq che si affaccia sull'ambiente all'ingresso attraverso una finestra di grandi dimensioni, un wc ed una terza camera di circa 6 mq attraverso cui si accede ad una quarta camera che non è stato possibile visionare in occasione del sopralluogo poiché il sig. ████████ ha riferito di non possedere le chiavi; la suddetta ultima camera, in considerazione della maglia strutturale del fabbricato, ha, presumibilmente, una superficie di 2,60 mq.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti	Stanza 1	75,38	123,30
	Stanza 2	16,89	
	Stanza 3	6,05	
	Stanza 4	2,60	
	Wc	3,40	
	<b>TOTALE</b>	<b>104,32</b>	

Tabella 11: Sintesi superfici locale magazzino f.11 particella 1186 sub 3.

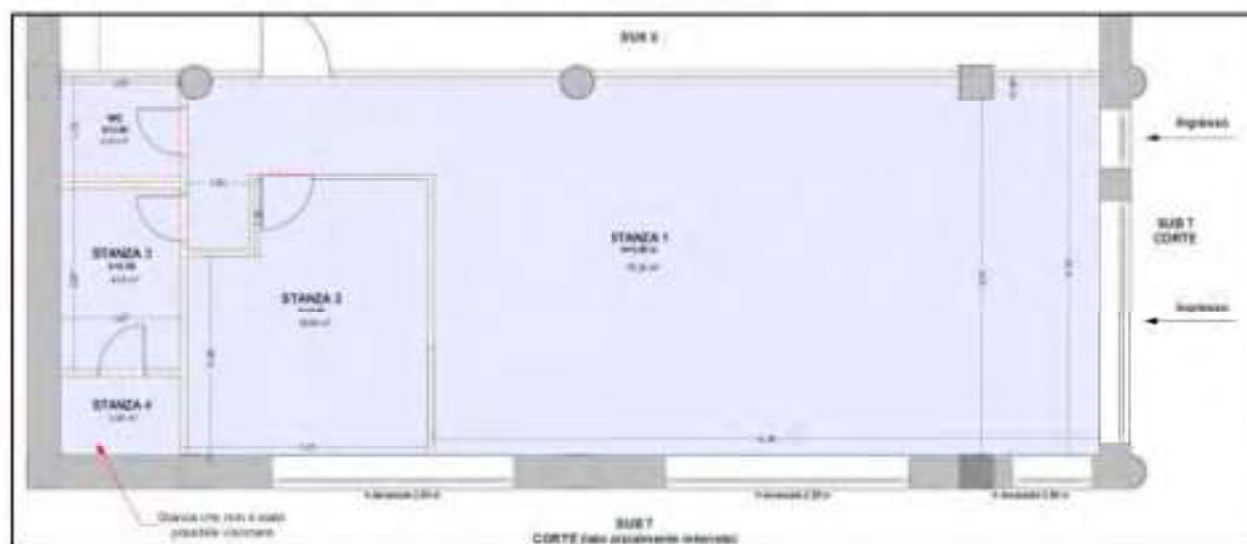


Figura 52: Rilievo metrico locale magazzino f.11 particella 1186 sub 3 con indicazione delle superfici nette.

Il magazzino è dotato di aperture sui lati est e sud e risulta collegato al sub 2 attraverso una porta posta sul lato nord; nel dettaglio sul lato sud sono posizionate due porte che occupano quasi per intero il muro di confine sul lato est e attraverso le quali è possibile accedere al sub in analisi; sul lato est sono invece posizionate finestre a nastro ad una quota di circa 2,50 m da terra essendo il fabbricato parzialmente interrato lungo questo lato.

Gli infissi sul lato sud sono in alluminio con grate esterne in ferro mentre le porte esterne sono in ferro a più ante con infisso interno in alluminio e vetro; le porte interne sono in legno ad eccezione della porta di accesso alla “stanza 4” che risulta in ferro e di quella di collegamento con il sub 2 che è in alluminio.



Figura 53: Locale magazzino f.11 particella 1186 sub 3.

Il magazzino è privo di impianto di riscaldamento e presenta pavimenti in gres.

#### 2.4.15.4 Studio professionale censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.4

Lo studio professionale oggetto di pignoramento è posto al piano terra del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.15 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 1186 sub 4 di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati); confina a nord, ad ovest con cortile interno (sub 7), ad est con il vano scala (sub 8) e a sud con il sub 5.

Gli uffici si presentano in un buono stato di conservazione generale (*Allegato 11AA- Rilievo metrico e fotografico uffici foglio 11 p.1186 sub4*).

In sede di sopralluogo, è emersa una distribuzione architettonica del tutto diversa rispetto a quella presente nella planimetria catastale da cui consegue che, ad alcuni ambienti del sub 4, è possibile accedere solo passando attraverso il sub 5; inoltre è stato rilevato che una porzione del sottoscala (sub 8) è stata adibita a wc a servizio del sub 4.

Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito 6, paragrafo 2.6.22.

Il sub in analisi, presenta una superficie utile calpestabile di 130,74 mq (comprensiva di 7,10 mq di sottoscala del sub 8 attualmente adibito a wc a servizio del sub 4), ovvero lorda di 148,43 mq, oltre a 24,73 mq di porticato; è al momento composto da n.7 stanze (ad alcune delle quali è possibile accedere solo passando attraverso il sub 5, vista la diversa distribuzione architettonica rilevata rispetto alla planimetria catastale), un corridoio, un wc (sottoscala sub 8) e un porticato.

		SUPERFICIE REALE	
Ambiente		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Ambienti Coperti	Stanza 1	19,48	148,43
	Stanza 2	12,57	
	Stanza 3	16,68	
	Stanza 4	15,50	
	Stanza 5	12,22	
	Stanza 6	10,65	
	Stanza 7	21,64	
	Corridoio	14,90	
	wc sottoscala sub 8	7,10	
	<b>TOTALE</b>	<b>130,74</b>	
Ambienti scoperti	Porticato	24,25	<b>24,73</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>24,25</b>	

Tabella 12: Sintesi superfici uffici f.11 particella 1186 sub 4.

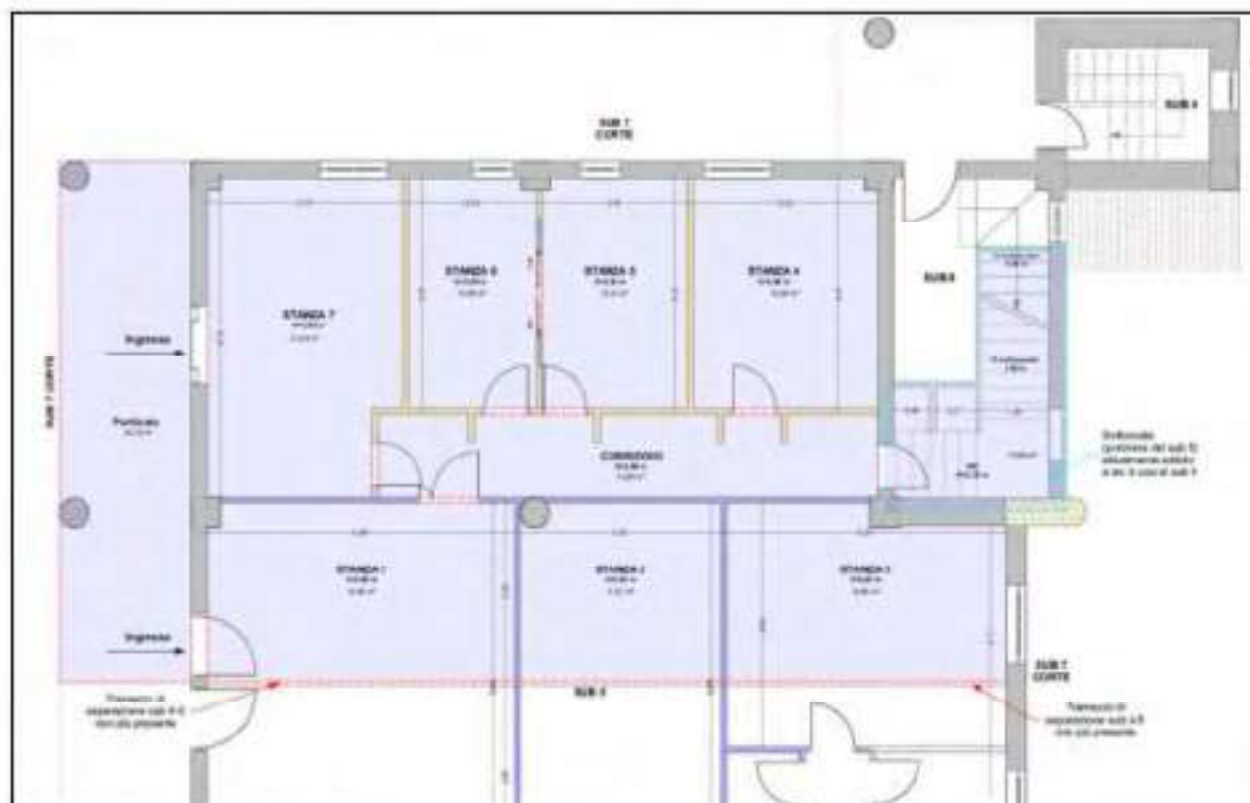


Figura 54: Rilievo metrico uffici foglio 11 particella 1186 sub 4 con indicazione delle superfici notte.

Il sub in analisi è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) su tre lati, con esposizione nord e ovest per la “stanza 7”, ovest per la “stanza 1”, est per il bagno e per la “stanza 3” e nord per i rimanenti ambienti ad eccezione della “stanza 2” che è priva di aperture verso l'esterno.

Al sub in analisi è possibile accedere, attraverso due diverse aperture, direttamente dalla corte del fabbricato (sub 7), passando attraverso il porticato ad uso esclusivo del sub in analisi.

In corrispondenza di uno dei due ingressi è posto un ampio ufficio (“stanza 7”) attraverso il quale si ha accesso al corridoio dove sono dislocati 4 uffici e il wc (sottoscala sub 8). L'altro ingresso consente di accedere alla “stanza 1” attraverso cui è possibile accedere al corridoio, mentre per accedere alle stanze 2 e 3 occorre passare attraverso il sub 5.

Gli ambienti presentano un'altezza di 3,50 m, ad eccezione della “stanza 2” e della “stanza 3” dove, la presenza di controsoffitti, riduce l'altezza netta a 3,02 m.

Alcuni degli ambienti risultano separati da tramezzi in cartongesso (indicati in giallo nella figura 54) di altezza 2,45 m, mentre in altre stanze sono presenti divisori mobili a tutt'altezza costituiti da pannelli di legno e montanti in alluminio (indicati in blu nella figura 54);



*Figura 55: Uffici f.11 particella 1186 sub 4- "stanza 7".*

Tutti gli ambienti coperti presentano pavimentazione in cotto ad eccezione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in gres; il porticato ha una pavimentazione in gres.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparella in pvc, mentre le porte di ingresso ai sub sono in ferro e vetro; le porte interne sono in parte in legno e vetro e in parte in alluminio e vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con ventilconvettori incassati nei sottofinestra e nascosti da apposita pannellatura in legno.

### 2.4.15.5 Studio professionale censito in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 5 – Risposta al quesito n.4

Lo studio professionale oggetto di pignoramento è posto al piano terra del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.15 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 1186 sub 5 di categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati); confina a nord con il sub 4 e sui rimanenti lati con il cortile interno (sub 7).

Gli uffici si presentano in un buono stato di conservazione generale (*Allegato 11AB-Rilievo metrico e fotografico uffici foglio 11 p.1186 sub 5*).

In sede di sopralluogo, è emersa una distribuzione planimetrica leggermente diversa rispetto a quella catastale di cui si dirà meglio nella risposta al quesito 6, paragrafo 2.6.23.

Il sub in analisi, presenta una superficie utile calpestabile di 140,00 mq, ovvero lorda di 159,68 mq, oltre a 25,15 mq di porticato; è allo stato attuale composto da n.6 stanze, un corridoio, un ripostiglio, n 2 wc e un porticato.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Ambienti Coperti	Stanza 1	20,54	159,68
	Stanza 2	13,40	
	Stanza 3	6,32	
	Ripostiglio	3,10	
	wc 1	4,84	
	wc 2	4,70	
	Stanza 4	17,40	
	Stanza 5	22,10	
	Stanza 6	33,15	
	Corridoio	14,45	
	<b>TOTALE</b>	<b>140,00</b>	
Ambienti scoperti	Porticato	24,67	25,15
	<b>TOTALE</b>	<b>24,67</b>	

Tabella 13: Sintesi superfici uffici f.11 particella 1186 sub 5.

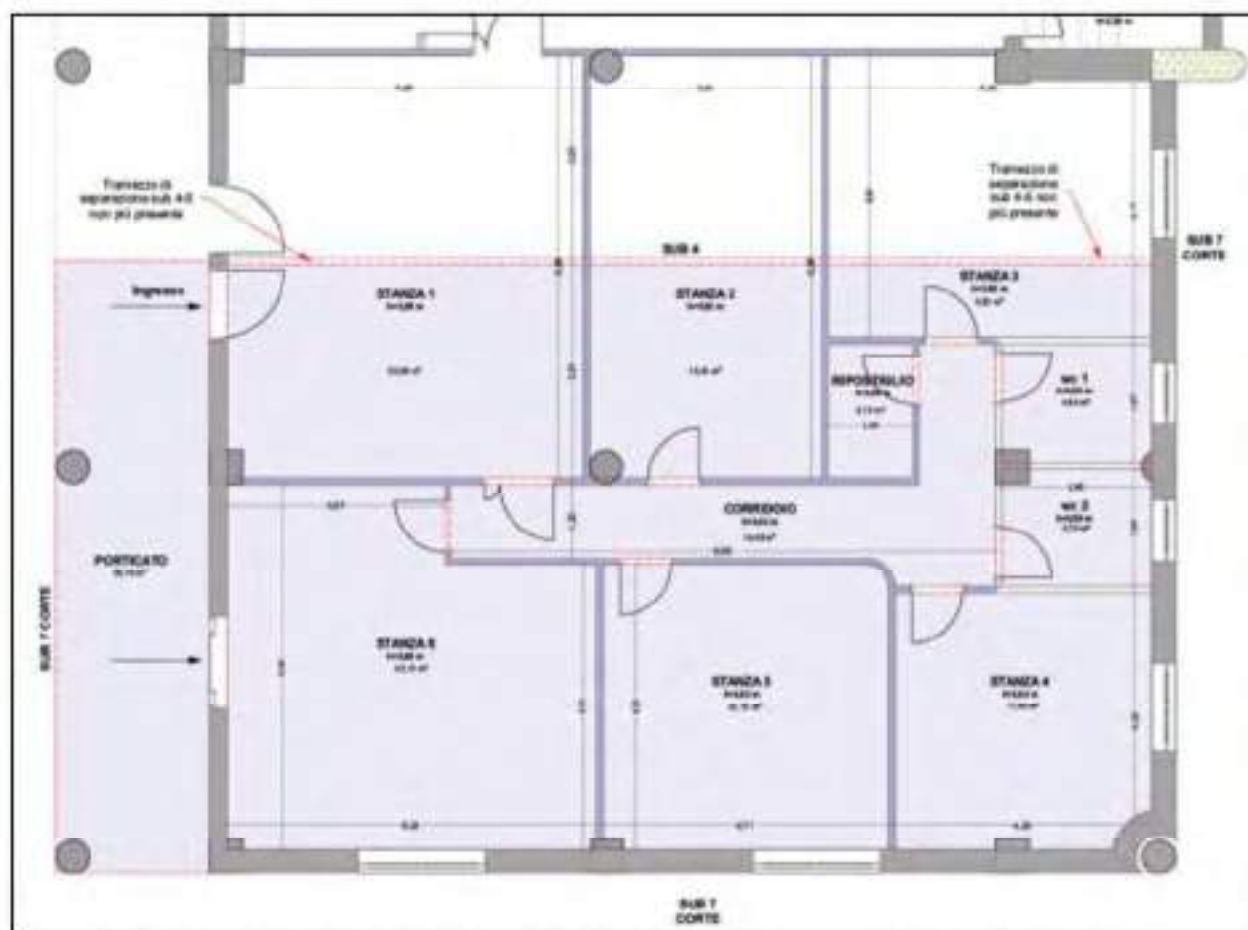


Figura 56: Rilievo metrico uffici foglio 11 particella 1186 sub 5 con indicazione delle superfici nette.

Il sub in analisi è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) su tre lati, con esposizione sud e ovest per la “stanza 6”, ovest per la “stanza 1”, est per i bagni e per la “stanza 4”, sud per la “stanza 5”. Il ripostiglio, la “stanza 2” e la “stanza 3” (considerando l’ipotetica presenza del tramezzo di separazione con il sub 4 attualmente non presente) sono privi aperture;

Al sub in analisi è possibile accedere, da due diverse aperture, direttamente dalla corte del fabbricato (sub 7), passando attraverso il porticato ad uso esclusivo del sub in analisi.

In corrispondenza di uno dei due ingressi è posto una ampia hall (“stanza 1”) attraverso cui si ha accesso al corridoio dove sono dislocati i rimanenti ambienti. L’altro ingresso consente di accedere alla “stanza 6” dotata di accesso anche dal corridoio.

La hall, il ripostiglio e i wc presentano un’altezza di 3,50 m, mentre nei rimanenti, la presenza di controsoffitti, riduce l’altezza netta a 3,02 m.

Gli ambienti sono separati da divisori mobili a tutt’altezza costituiti da pannelli di legno e montanti in alluminio (indicati in blu nella figura 56) ad eccezione dei bagni che presentano tramezzi in muratura;



*Figura 57: Uffici foglio 11 particella 1186 sub 5- "hall".*

Tutti gli ambienti coperti presentano pavimentazione in cotto ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in gres; il porticato ha una pavimentazione in gres.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparella in pvc, mentre le porte di ingresso ai sub sono in ferro e vetro; le porte interne sono in alluminio e vetro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con ventilconvettori incassati nei sottofinestra e nascosti da apposita pannellatura in legno.



### 2.4.15.6 Abitazione di tipo civile censita in catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub 6 – Risposta al quesito n.4

L'abitazione oggetto di pignoramento si sviluppa su piano primo e secondo del fabbricato descritto al paragrafo 2.4.15 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio n.11 particella 1186 sub 6 di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile); confina su tutti e quattro i lati cardinali con il cortile interno (sub 7) e, sul lato nord, anche con il vano scala (sub 8).

L'appartamento si sviluppa su due piani e si presenta in un buono stato di conservazione generale ad eccezione di qualche segno di umidità presente sul soffitto e sulle pareti del bagno della zona giorno (*Allegato 11AC - Rilievo metrico e fotografico appartamento foglio 11 p.1186 sub6*). Alcuni ambienti sono controsoffittati mentre altri presentano altezza variabile dovuta alla presenza della copertura inclinata.

Nella sua attuale configurazione presenta, al piano primo, una superficie utile calpestabile di 206,32 mq, ovvero lorda di 266,74 mq, oltre a 34,14 mq di balconi mentre, al piano secondo ha una superficie netta di 40,04 mq ovvero lorda di 48,00 mq.

	Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda
Ambienti Coperti h variabile piano primo	Ingresso- corridoio	26,39	266,74
	we 1	10,40	
	cucina	14,99	
	Soggiorno	57,76	
	Ripostiglio	3,59	
	Corridoio	6,72	
	Camera 1	18,36	
	Cabina armadio 1	4,07	
	we 2	7,74	
	Camera 2	18,14	
	Cabina armadio 2	4,00	
	Camera matrimoniale	19,37	
	Cabina armadio	6,28	
	spazio non rilevato	0,55	
	we3	7,78	
<b>TOTALE</b>	<b>206,32</b>		
Ambienti scoperti piano primo	Balcone soggiorno	27,31	
	balcone camera 2	6,83	
	<b>TOTALE</b>	<b>34,14</b>	
Ambienti Coperti h variabile piano secondo	<b>Sottotetto</b>	<b>40,04</b>	<b>48,00</b>

Tabella 14: Sintesi superfici appartamento f.11 particella 1186 sub 6

All'abitazione in oggetto si accede attraverso il vano scala identificato in catasto con il sub 8 il quale è dotato di accesso diretto dalla corte del fabbricato (sub 7). Dal corridoio posto all'ingresso dell'abitazione si ha accesso al corridoio della zona notte, al bagno della zona giorno, alla cucina abitabile, al ripostiglio e all'ampio salone con camino e terrazzo; nel corridoio di ingresso è anche presente la scala in ferro e legno che consente di accedere al piano superiore dove è presente un unico grande ambiente con copertura a padiglione in legno e acciaio. Attraverso il corridoio della zona notte è possibile accedere al bagno della zona notte dotato di vasca idromassaggio e a tre camere da letto, tutte dotate di cabina armadio ed una anche di bagno in camera.



Figura 58: Appartamento f.11 particella 1186 sub 6- zona salone.



Figura 59: Appartamento f.11 particella 1186 sub 6- piano sottotetto.

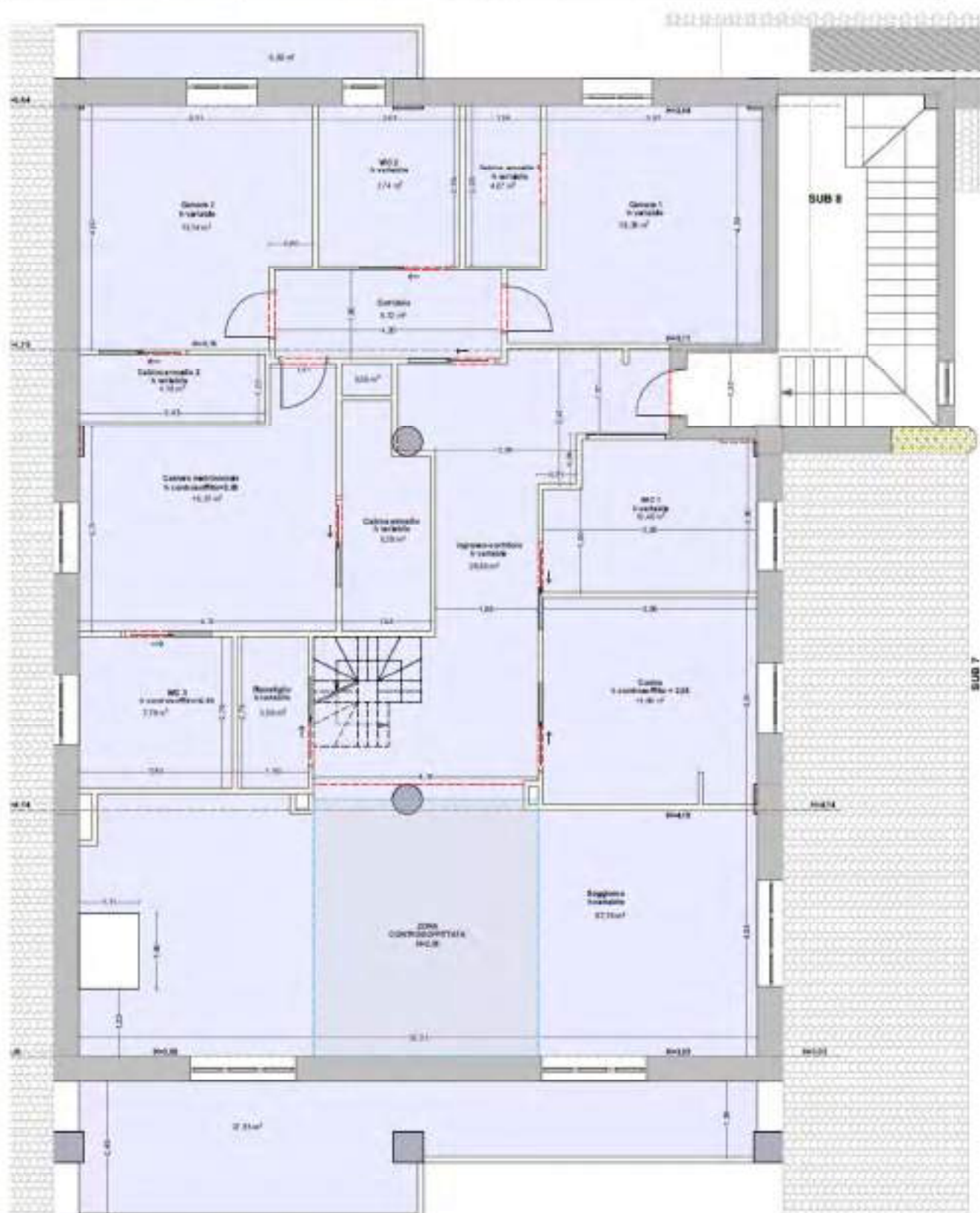
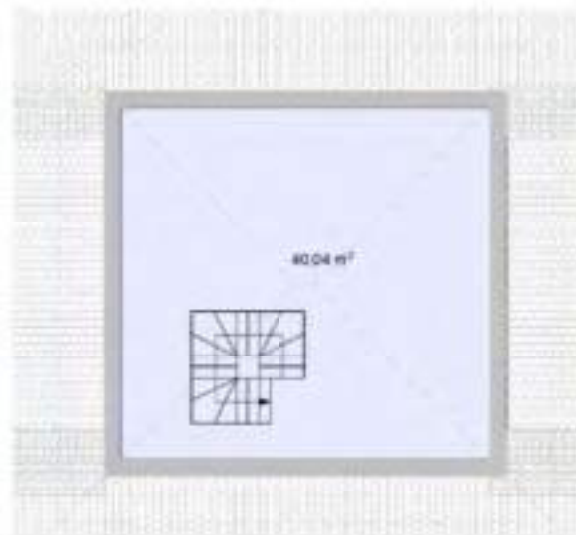


Figura 60: Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 1186 sub 6 piano primo con indicazione delle superfici nette.



**Figura 61:** Rilievo metrico appartamento foglio 11 particella 1186 sub 6 piano sottotetto con indicazione delle superfici nette.

L'appartamento è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) su quattro lati, con esposizioni sud ed est per il salone, est per la cucina e il bagno della zona giorno, sud per due camere da letto e per il bagno della zona notte e Ovest per la camera da letto con bagno in camera.

Il piano sottotetto è dotato di aperture su tutti e quattro i lati cardinali.

Nella zona giorno, nei bagni, nel sottotetto, sul balcone e sul terrazzo sono presenti pavimenti in gres mentre nella zona notte è presente parquet. I bagni presentano rivestimenti in gres mentre la cucina ha un rivestimento in pannelli di marmo.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera e zanzariere esterne; sulla maggior parte delle aperture sono presenti tapparelle in pvc mentre sulle aperture del lato ovest e su una apertura posta sul lato nord sono presenti persiane alla romana in alluminio.

E' presente un impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a gas oltre alla presenza di un camino nel salone.

## 2.4.16 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.4



Figura 62: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 796.

Il terreno, di complessivi 320,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2 (*Allegato 4AD- Documentazione catastale foglio 11 particella 796*); confina a nord con la particella 255, ad est con altro foglio catastale, a sud con la particella 798 e ad ovest con le particelle 1190 e 1194.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1,00 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta (Numa 2a) ed in parte (318,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1). Parte della superficie della particella (262 mq) in analisi ricade in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI mentre l'intera superficie ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada verso sud-est e su di esso sono presenti alcuni alberi di ulivo e coltivazioni stagionali (*Allegato 11AD- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 796*).

## 2.4.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.4



Figura 63: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 798.

Il terreno, di complessivi 1.590,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo-irriguo-arborato classe 1 (*Allegato 4AE- Documentazione catastale foglio 11 particella 798*); confina a nord con le particelle 1194, 1190 e 796, ad est con altro foglio catastale, a sud con la particella 799 e ad ovest con strada pubblica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1.515,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1) ed in parte (75,00 mq) in viabilità. La quota di terreno rientrante in zona AUD1, è in parte (47 mq) individuata in fascia di rispetto pericolo4 del PAI mentre l'intera superficie ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada verso sud-est e su di esso sono presenti alcuni alberi di ulivo e coltivazioni stagionali (*Allegato 11AE- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 798*).

#### 2.4.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.4



Figura 64: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1185.

Il terreno, di complessivi 51,00 mq, è ubicato nel comune di Castellibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2 (*Allegato 4AF- Documentazione catastale foglio 11 particella 1185*); confina a nord con la particella 1327 ad est con la particella 1186, a sud con la particella 1191 e ad ovest con strada pubblica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato come viabilità e rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno è pressoché pianeggiante e su di esso sono presenti siepi a protezione dell'adiacente particella 1186 (*Allegato 11AF- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1185*).

Inoltre, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 529 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AF – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1185*).

## 2.4.19 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.4



Figura 65: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1187.

Il terreno, di complessivi 444,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2 (*Allegato 4AG- Documentazione catastale foglio 11 particella 1187*); confina a nord e ad est con la particella 255, a sud con la particella 1189 e ad ovest con la particella 1186.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (22,00 mq) nei *sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta* (AUB1a3), in parte (388,00 mq) nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti* (AUD1) ed in parte (33,00 mq) come *zona agricola* (E2). L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI e in parte in area a rischio R4 (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada leggermente verso sud-est e su di esso sono presenti alcuni alberi di ulivo; attualmente viene utilizzato come deposito attrezzature (*Allegato 11AG- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1187*). Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AG – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1187*).



## 2.4.20 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.4



Figura 66: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1189.

Il terreno, di complessivi 167,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2 (*Allegato 4AH- Documentazione catastale foglio 11 particella 1189*); confina a nord con la particella 1187, ad est con la particella 255, a sud con la particella 1190 e ad ovest con la particella 1193.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1)*. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed in parte (20 mq) nella fascia di rispetto pericolo 4 del PAI (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada leggermente verso sud-est e su di esso sono presenti alcuni alberi di ulivo; la particella viene attraversata in più punti da una stradina in terra battuta che consente il collegamento con le particelle circostanti (*Allegato 11AH- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1189*).

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B - Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AH - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1189*).

#### 2.4.21 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.4



Figura 67: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1190.

Il terreno, di complessivi 739,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2 (*Allegato 4AI- Documentazione catastale foglio 11 particella 1190*); confina a nord con la particella 255, ad est con la particella 796, a sud con la particella 798 e ad ovest con la particella 1194.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1)*. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed in parte (252 mq) nella fascia di rispetto pericolo 4 del PAI (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada leggermente verso sud-est e su di esso sono presenti alcuni alberi di ulivo; la particella è attraversata da una stradina in terra battuta che consente il collegamento con le particelle circostanti (*Allegato 11AI- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1190*).

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B - Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AI - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1190*).

## 2.4.22 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.4



Figura 68: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1191.

Il terreno, di complessivi 95,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo-irriguo-arborato classe I (*Allegato 4AL- Documentazione catastale foglio 11 particella 1191*); confina a nord con la particella 1185 ad est con le particelle 1186 e 1193, a sud con la particella 1194 e ad ovest con strada pubblica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato come viabilità e rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativo richiesta di rilascio*).

Il terreno è pressoché pianeggiante e su di esso sono presenti siepi a protezione dell'adiacente particella 1186; all'estremità sud della particella in oggetto è attualmente ubicato il cancello carrabile che consente l'accesso al vicino fabbricato (particella 1186) e alle particelle circostanti (*Allegato 11AL- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1191*).

Inoltre, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AL – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1191*).

## 2.4.23 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.4



Figura 69: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1193.

Il terreno, di complessivi 330,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo-irriguo-arborato classe 1 (*Allegato 4AM- Documentazione catastale foglio 11 particella 1193*); confina a nord con le particelle 1186 e 1187 ad est con la particella 1189, a sud con le particelle 1190 e 1194 e ad ovest con strada pubblica. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (298 mq) nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti* (AUD1) ed in parte (32 mq) in viabilità. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

La particella in oggetto rappresenta la strada di accesso al vicino fabbricato (particella 1186) e alle particelle limitrofe; è presente una pavimentazione in cemento e mattoncini. (*Allegato 11AM- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1193*).

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B - Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AM - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1193*).

## 2.4.24 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.4



Figura 70: Individuazione planimetrica del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1194.

Il terreno, di complessivi 1529,00 mq, è ubicato nel comune di Castrolibero (CS) ed è individuato catastalmente nella categoria Seminativo-irriguo-arborato classe I (*Allegato 4AN- Documentazione catastale foglio 11 particella 1194*); confina a nord con le particelle 1193 e 1189 ad est con la particella 1190, a sud con le particelle 798 e 796 e ad ovest con strada pubblica.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1.380,00 mq) nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1)* ed in parte (148,00 mq) in viabilità. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).

Il terreno degrada leggermente verso sud e su di esso sono presenti alcuni alberi di ulivo e coltivazioni stagionali. (*Allegato 11AN- Rilievo fotografico Terreno foglio 11 particella 1194*).

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AN – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1194*).

## 2.5 Quesito n. 5

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.5 per ognuno degli immobili pignorati.

## 2.5.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.5

L'unità collabente pignorata è ubicata a Castrolibero, alla via Fontanesi snc e si sviluppa su piano terra, primo e sottotetto; è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1397, sub 1, via Fontanesi SNC piano: T-1-2.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

ipotecario, e precisamente: "1) Unità collabenti sviluppatesi su piano terra, primo e secondo, sita nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censita in Catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub.1; 2) Unità					
<b>Immobile n. 1</b>					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	11	Particella	1397
Natura	X - FABBRICATO			Consistenza	-
					Subalterno 1
Pag. 2 - segue					
Indirizzo	VIA FONTANESI				N. civico -
Piano	T12				

Figura 71: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1397 sub 1.

## 2.5.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.5

L'unità collabente pignorata è ubicata a Castrolibero, alla via Fontanesi snc, piano terra; è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1398, sub 1, Via Fontanesi SNC piano: T.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

censita in Catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub.1; 2) Unità collabenti posta al piano terra, sita nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censita in Catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub.1; 3)					
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	11	Particella	1398
Natura	X - FABBRICATO			Consistenza	-
Indirizzo	VIA FONTANESI				N. civico -
Piano	PT				

Figura 72: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1398 sub 1.

### 2.5.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 210,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 250, porzione AA: Pascolo di 1,44 are e porzione AB: Uliveto di 0,66 are.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<i>Terreno di are 02.10, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censita in Catasto al Foglio 11 Particella 250; 4) Terreno di Ha.1.28.58, sito nel</i>					
Immobile n.	3				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	250	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 10 centiare	

Figura 73: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 250.

### 2.5.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 12.858,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1404 categoria Uliveto classe 3.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<i>Catasto al Foglio 11 Particella 250; 4) Terreno di Ha.1.28.58, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censita in Catasto al Foglio 11 Particella 1404; 5) Terreno di are 33.50, sito nel Comune di CASTROLIBERO.</i>					
Immobile n.	4				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1404	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 ettari 28 are 58 centiare	

Figura 74: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1404.



## 2.5.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 3.350,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 255, categoria Uliveto classe 2.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<b>1404; 5) Terreno di are 33.50, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 255, tutti in piena proprietà</b>					
Immobile n.	5				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	255	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	33 are 50 centiare	

Figura 75: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 255.

## 2.5.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 3,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1101, categoria seminativo, irriguo arborato classe 1.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<b>6) Terreno di are 0.03, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1101; 7) Terreno di are 04.03, sito nel</b>					
Immobile n.	1				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	1101	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 centiare	

Figura 76: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1101.

## 2.5.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 403,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1102 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<b>Catasto al Foglio 11 Particella 1101; 7) Terreno di are 04.03, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1102; 8) Terreno di are 01.30, sito nel Comune di CASTROLIBERO,</b>					
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1102	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 3 centiare

Figura 77: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1102.

## 2.5.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 130,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1108 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<b>1102; 8) Terreno di are 01.30, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1108; 9) Terreno di are 01.19,</b>					
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1108	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 30 centiare

Figura 78: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1108.

## 2.5.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 119,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1125 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<i>censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1108; 9) Terreno di are 01.19, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1125; 10) Terreno di are 01.00, sito nel Comune di</i>					
Immobile n. 4					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1125	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 19 centiare

Figura 79: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1125.

## 2.5.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 100,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1128 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1.

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<i>Particella 1125; 10) Terreno di are 01.00, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1128, tutti</i>					
Immobile n. 5					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1128	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are

Figura 80: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1128.

## 2.5.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.5

Il magazzino pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.12/35, piano terra; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 521 sub 1 categoria C/2, classe 2, consistenza: 64 mq, superficie catastale: 92 mq, Via Petroni n.35, Piano: T. La descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento ad eccezione dell'indirizzo dell'immobile. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile in quanto in passato la via in cui è ubicato l'immobile era denominata "via Petroni", come indicato nel pignoramento e nella visura catastale (cfr figura seguente).

11) Locale magazzino di mq.64, posto al piano terra, sito nel Comune di CASTROLIBERO, Via Petroni, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 521 sub.1; 12) Appartamento di tipo economico posto al piano terra.				
Immobile n. 1				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 521	Subalterno 1
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	64 metri quadri
Indirizzo	VIA PETRONI			N. civico -
Piano	PT			

Figura 81: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 521 sub 1.

## 2.5.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.5

L'appartamento pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.12/35, piano terra scala unica; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 610 sub 1 categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 170 mq, Via Fontanesi, Piano: T., interno: 1, scala: U. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

521 sub.1; 12) Appartamento di tipo economico posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub.1; 13) Appartamento di tipo economico posto al				
Immobile n. 2				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 610	Subalterno 1
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	7 vani
Indirizzo	VIA FONTANESI			N. civico -
Interno	1	Piano	PT	

Figura 82: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 610 sub 1.

### 2.5.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 2 – Risposta al quesito n.5

L'appartamento pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.12/35, piano primo scala unica; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 610 sub 2 categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 165 mq, Via Fontanesi, Piano: 1, interno: 2, scala: U. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<i>Particella 610 sub.1: 13) Appartamento di tipo economico posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censito in Catasto al Foglio 11</i>					
<i>Particella 610 sub.2: 14) Appartamento di tipo economico posto al</i>					
Immobile n. 3					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella	610	Subalterno 2
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	7 vani	
Indirizzo	VIA FONTANESI				N. civico -
Interno	2	Piano	1		

Figura 83: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 610 sub 2.

### 2.5.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 3 – Risposta al quesito n.5

L'appartamento pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.12/35, piano secondo scala unica; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 610 sub 3 categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 167 mq, Via Fontanesi, Piano: 3., interno: 3, scala: U. La descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento ad eccezione del piano di ubicazione dell'immobile (nella relativa trascrizione viene correttamente indicato il piano 2). I dati indicati nel pignoramento (cfr figura seguente), pur non corrispondendo a quelli reali, consentono di individuare in modo univoco l'immobile in quanto al piano terzo dell'immobile non risultano presenti appartamenti ed inoltre, la medesima incoerenza risulta presente a livello catastale dove, sulla visura planimetrica dell'immobile associata alla particella 610 sub 3, è indicato il piano secondo mentre all'interno della visura storica è indicato il piano terzo.

<i>Particella 610 sub.2: 14) Appartamento di tipo economico posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censito in Catasto al Foglio 11</i>					
<i>Particella 610 sub.3: 15) Locale magazzino di mq.85 posto al 3° piano.</i>					
Immobile n. 4					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella	610	Subalterno 3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	7 vani	
Indirizzo	VIA FONTANESE				N. civico -
Interno	3	Piano	2		

Figura 84: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 610 sub 3.

## 2.5.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.5

Il magazzino pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.12/35, piano terzo; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 610 sub 4 categoria C/2, classe 1, consistenza: 17 mq. superficie catastale: 19 mq, Via Fontanesi n.12, piano:3. I dati indicati nel pignoramento (cfr figura seguente), pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile: nel dettaglio la consistenza indicata nella visura storica dell'immobile, prima della variazione del 22/06/2017, è pari a 85 mq come indicato nel pignoramento; l'aggiornamento dei dati catastali è avvenuto successivamente alla notifica del pignoramento (*Allegato 4Q-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 4*).

<i>Particella 610 sub.3; 15) Locale magazzino di mq.85 posto al 3°piano, sito nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub.4; 16) Locale magazzino di mq.65 posto al</i>					
Immobile n. 5					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	11	Particella	610
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza		Subalterno	4
Indirizzo	DEPOSITO				
Piano	VIA FONTANESI				N. civico -
	3				

Figura 85: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 610 sub 4.

## 2.5.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.5

Il magazzino pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.12, piano terzo; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 610 sub 5 categoria C/2, classe 1, consistenza: 4 mq. superficie catastale: 5 mq, Via Fontanesi SNC, piano:3. I dati indicati nel pignoramento (cfr figura seguente), pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile: nel dettaglio la consistenza indicata nella visura storica dell'immobile, prima della variazione del 22/06/2017, è pari a 65 mq come indicato nel pignoramento; l'aggiornamento dei dati catastali è avvenuto successivamente alla notifica del pignoramento (*Allegato 4R-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 5*).

<i>Foglio 11 Particella 610 sub.4; 16) Locale magazzino di mq.65 posto al 3°piano, sito nel Comune di CASTROLIBERO, Via Fontanesi, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub.5; 17) Terreno di are 41.50, sito</i>					
Immobile n. 6					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	11	Particella	610
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza		Subalterno	5
Indirizzo	DEPOSITO				
Piano	VIA FONTANESI				N. civico -
	3				

Figura 86: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 610 sub 5.

## 2.5.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 4.150,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 394, categoria Seminativo irriguo, classe 2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

Catasto al Foglio 11 Particella 610 sub.5; 17) Terreno di are 41.50, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 394; 18) Terreno di are 74.10, sito nel Comune di					
Immobile n.	7				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	394	Subalterno	-
Pag. 4 - segue					
Natura	T - TERRENO	Consistenza	41 are 50 centiare		

Figura 87: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare per la particella 394.

## 2.5.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 7.410,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 848 categoria Uliveto, classe 3. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

Particella 394; 18) Terreno di are 74.10, sito nel Comune di CASTROLIBERO, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 848, tutti					
Immobile n.	8				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	848	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	74 are 10 centiare		

Figura 88: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 848.

### 2.5.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.5

Il magazzino pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.2, piano seminterrato; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 1 categoria C/2, classe 1, consistenza: 112 mq, superficie catastale: 128 mq, Via Fontanesi, Piano: S1. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

19) Magazzino (cat. C/2) in Comune di CASTROLIBERO Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq.112, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.1; 20) Magazzino (cat. C/2) in					
Immobile n. 1					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 1186	Subalterno 1	
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI		Consistenza	112 metri quadri	
Indirizzo	DEPOSITO				
	VIA FONTANESI			N. civico -	
Piano	S1				

Figura 89: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1186 sub 1.

### 2.5.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.5

Il magazzino pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.2, piano seminterrato; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 2 categoria C/2, classe 1, consistenza: 107 mq, superficie catastale: 118 mq, Via Fontanesi, Piano: S1. Tale descrizione attuale è parzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento dove, a differenza di quanto contenuto all'interno della visura catastale, viene indicata per il magazzino in oggetto una superficie di **10 mq** (cfr figura seguente). Occorre sottolineare che all'interno della nota di trascrizione relativa al pignoramento in oggetto viene indicata la superficie corretta del magazzino in oggetto, pertanto, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli reali, consentono di individuare in modo univoco l'immobile anche perché al piano seminterrato non esistono altri magazzini aventi una superficie di 10 mq.

Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.1; 20) Magazzino (cat. C/2) in Comune di CASTROLIBERO Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq.10, censite in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.2; 21) Magazzino (cat. C/2) in Comune di CASTROLIBERO Via					
Immobile n. 2					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 1186	Subalterno 2	
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI		Consistenza	107 metri quadri	
Indirizzo	DEPOSITO				
	VIA FONTANESI			N. civico -	
Piano	S1				

Figura 90: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1186 sub 2.



### 2.5.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.5

Il magazzino pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.2, piano seminterrato; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 3 categoria C/2, classe 1, consistenza: 107 mq, superficie catastale: 121 mq, Via Fontanesi, Piano: S1. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<b>1186 sub.2; 21) Magazzino (cat. C/2) in Comune di CASTROLIBERO Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq.107, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.3; 22) Studio</b>					
Immobili n. 3					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 1186	Subalterno	3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	107 metri quadr.	
Indirizzo	VIA FONTANESI				N. civico -
Piano	S1				

Figura 91: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1186 sub 3.

### 2.5.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.5

Lo studio professionale pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.2, piano terra; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 4 categoria A/10, classe 1, consistenza: 6 vani, superficie catastale: 144 mq, Via Fontanesi, Piano: T. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento e nella relativa trascrizione (cfr figura seguente).

<b>1186 sub.3; 22) Studio professionale (cat. A/10) in Comune di CASTROLIBERO Via Fontanesi, posto al piano terra, costituito di 6,0 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.4; 23) Studio professionale (cat. A/10) in</b>					
Immobili n. 4					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 1186	Subalterno	4
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI		Consistenza	6 vani	
Indirizzo	VIA FONTANESI				N. civico -
Piano	PT				

Figura 92: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1186 sub 4.

### 2.5.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub 5 – Risposta al quesito n.5

Lo studio professionale pignorato è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.2, piano terra; è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 5 categoria A/10, classe 1, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale: 164 mq, Via Fontanesi, Piano: T. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento e nella relativa trascrizione (cfr figura seguente).

**Foglio 11 Particella 1186 sub.4; 23) Studio professionale (cat. A/10) in Comune di CASTROLIBERO Via Fontanesi, posto al piano terra, costituito di 6,5 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.5; 24) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) in Comune**

Immobile n. 5					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 1186	Subalterno 5	
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	6,5 vani		
Indirizzo	VIA FONTANESI			N. civico -	
Piano	PT				

Figura 93: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1186 sub 5.

### 2.5.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 6 – Risposta al quesito n.5

L'abitazione pignorata è ubicato a Castrolibero, alla via Fontanesi n.2, piano primo e secondo; è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 6 categoria A/2, classe 1, consistenza: 10 vani, superficie catastale: 277 mq, Via Fontanesi, Piano: 1-2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento e nella relativa trascrizione (cfr figura seguente).

**Particella 1186 sub.5; 24) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) in Comune di CASTROLIBERO Via Fontanesi, sviluppantesi su 1° e 2° piano, costituita di 10 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 11 Particella 1186 sub.6; 25) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in**

Immobile n. 6					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella 1186	Subalterno 6	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	10 vani		
Indirizzo	VIA FONTANESI			N. civico -	
Piano	1-2				

Fig. 5 - segue

Figura 94: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1186 sub 6.

### 2.5.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 320,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 796, categoria uliveto, classe 2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

1186 sub.6; 25) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 796 di are 3.20; 26) terreno Comune di					
Immobile n.	7				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	796	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 20 centiare	

Figura 95: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 796.

### 2.5.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 1.590,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 798, categoria seminativo irriguo arborato, classe 1. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

Catasto al Foglio 11 Particella 796 di are 3.20; 26) terreno Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 798 di are 15.90; 27) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al					
Immobile n.	5				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	798	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	15 are 90 centiare	

Figura 96: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 798.

### 2.5.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 51,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1185, categoria uliveto, classe 2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

15.90; 27) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1185 di ca.51; 28) Terreno in Comune di					
Immobili n. 9					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1185	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	51 centiare

Figura 97: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1185.

### 2.5.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 444,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1187, categoria uliveto, classe 2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

Foglio 11 Particella 1185 di ca.51; 28) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1187 di are 4.44; 29) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al					
Immobili n. 10					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1187	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 44 centiare

Figura 98: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1187.

### 2.5.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 167,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1189, categoria uliveto, classe 2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

4.44; 29) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al					
Foglio 11 Particella 1189 di are 1.67; 30) Terreno in Comune di					
Immobile n. 11					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1189	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 67 centiare	

Figura 99: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1189.

### 2.5.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 739,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1190, categoria uliveto, classe 2. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

Foglio 11 Particella 1189 di are 1.67; 30) Terreno in Comune di					
CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1190 di are					
7.39; 31) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al					
Immobile n. 12					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1190	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	7 are 39 centiare	

Figura 100: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1190.

### 2.5.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 95,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1191, categoria seminativo irriguo arborato, classe 1. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

7.39; 31) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1191 di ca.95; 32) Terreno in Comune di					
Immobile n. 13					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1191	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	95 centiare

Figura 101: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1190.

### 2.5.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 330,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1193, categoria seminativo irriguo arborato, classe 1. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

Foglio 11 Particella 1191 di ca.95; 32) Terreno in Comune di					
4					
CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1193 di are					
3.30; 33) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al					
Immobile n. 14					
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11	Particella	1193	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 30 centiare

Figura 102: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1193.

### 2.5.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.5

Il terreno pignorato è ubicato a Castrolibero ed ha una superficie catastale di 1.529,00 mq; è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1194, categoria seminativo irriguo arborato, classe 1. Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento (cfr figura seguente).

<b>3.30; 33) Terreno in Comune di CASTROLIBERO distinto in Catasto al Foglio 11 Particella 1194 di are 15.29, tutti in piena proprietà della signora [REDACTED]</b>					
immobile n.	15				
Comune	C108 - CASTROLIBERO (CS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	1194	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	15 are 29 centiare	

*Figura 103: Descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione per la particella 1194.*

## 2.6 Quesito n. 6

*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.6 per ognuno degli immobili pignorati.



### 2.6.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.6

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

### 2.6.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto risulta iscritto in catasto come unità collabente. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stesso viene attualmente utilizzato dal sig. ██████████ ██████████ in parte per il ricovero di mezzi e attrezzature agricole ed in parte come stalla per animali e, pertanto, come precisato dalla nota n. 29439/2013<sup>2</sup> della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate, deve essere iscritto in catasto alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

E' pertanto necessario effettuare la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA con conseguente inserimento di planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 350,00</b>

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate.

### 2.6.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.6

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

### 2.6.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.6

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

---

<sup>2</sup> La nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – Unità collabenti, priva di rendita catastale, non è ammissibile quando l'unità immobiliare è censibile in un'altra categoria o quando l'unità non è individuabile o perimetrabile.

**2.6.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

## 2.6.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.6

Relativamente alla particella 521 è stata riscontrata una incongruenza tra l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni. Nel dettaglio all'interno dell'elenco subalterni sono presenti i seguenti 2 sub:

- part.521 sub 1 – Piano Terra (C/2 Magazzini e locali di deposito);
- part.521 sub 2 – Piano Terra (Partita speciale A);

genzia entrate		Data: 08/10/2017 - Ora: 12.14.46 - Pag: 1		Visura n.: T7773		FINE	
Direzione Provinciale di Cosenza							
Ufficio Provinciale - Territorio							
Servizi Catastali							
Comune di: CASTROLIBERO							
Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA							
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI							
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo stappole	
CASTROLIBERO			11	521			
Sub		Descrizione	Descrizione	Descrizione	Descrizione	DESCRIZIONE	
1	VIA PETRONI	T	T			C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
2	VIA PETRONI	T	T			Partita speciale A	
Unità immobiliari n: 2				Tributi esentati: 0,00			
Visura telematica							
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							

Figura 104: Elenco subalternati particella 521.

mentre all'interno dell'elaborato planimetrico associato alla particella 521 ed alla particella 610, vengono individuati i seguenti 3 sub (cfr figura 105):

- part.521 sub 1 – Piano Terra (Magazzino);
- part.521 sub 2 – Piano Terra (Ripostiglio);
- part.521 sub 3 – Bene Comune non Censibile (Corte);

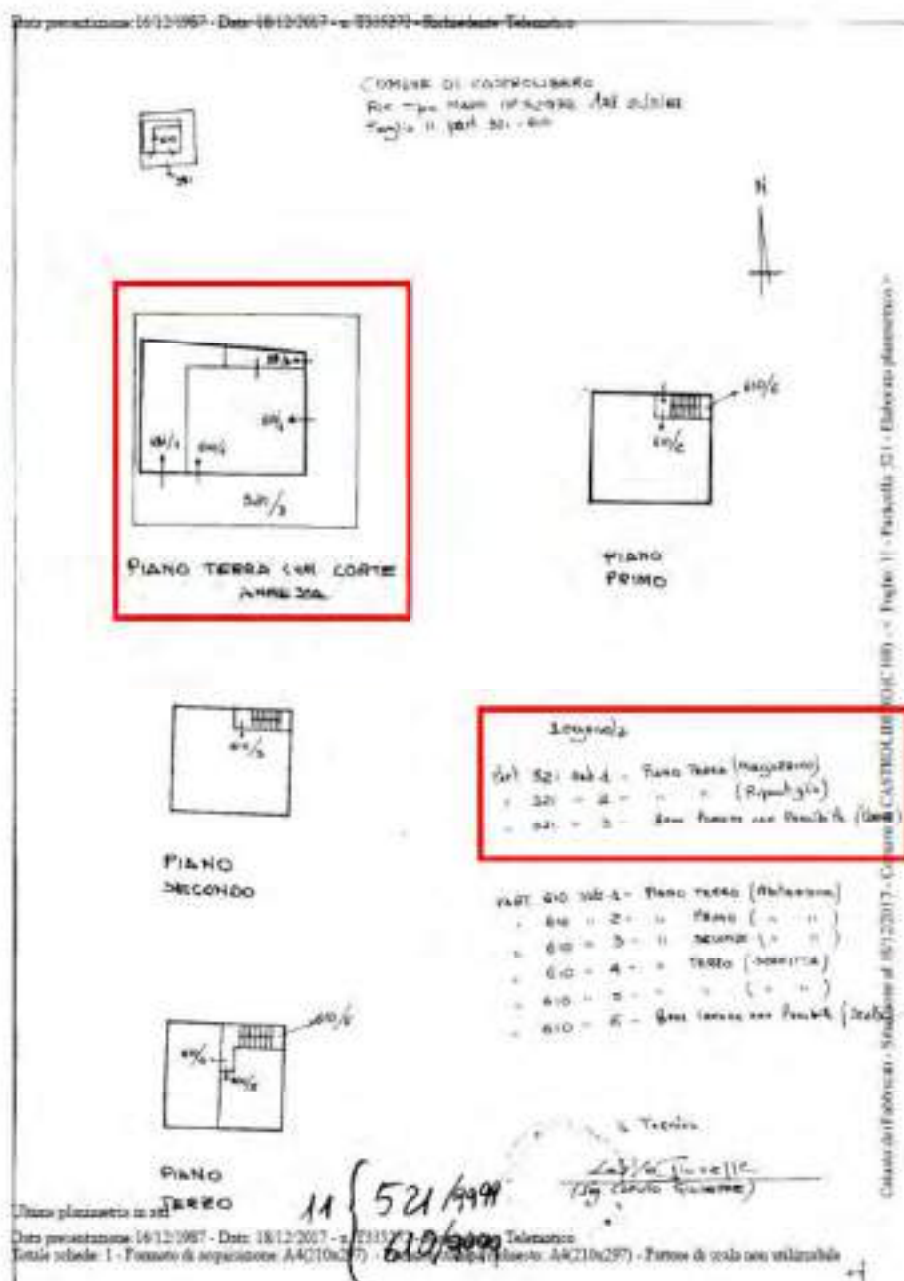


Figura 105: Elaborato planimetrico associato alla particella 521 ed alla particella 610 con individuazione dei sub.

Risulta poi che, all'interno della visura planimetrica associata alla particella 610 sub 1, nello spazio riservato alle annotazioni, sono riportate le particelle 521 sub 2 e 610 sub 1 (cfr figura 106). Appare pertanto evidente che nel corso degli anni si sia persa traccia dell'originaria particella 521 sub 2 (magazzino) la quale risulta attualmente inglobata all'interno della particella 610 sub 1. Tuttavia, di tale fusione non vi è traccia all'interno della visura storica dell'appartamento in analisi e, inoltre, la particella 521 sub 2 risulta attualmente iscritta in catasto come "partita speciale A"

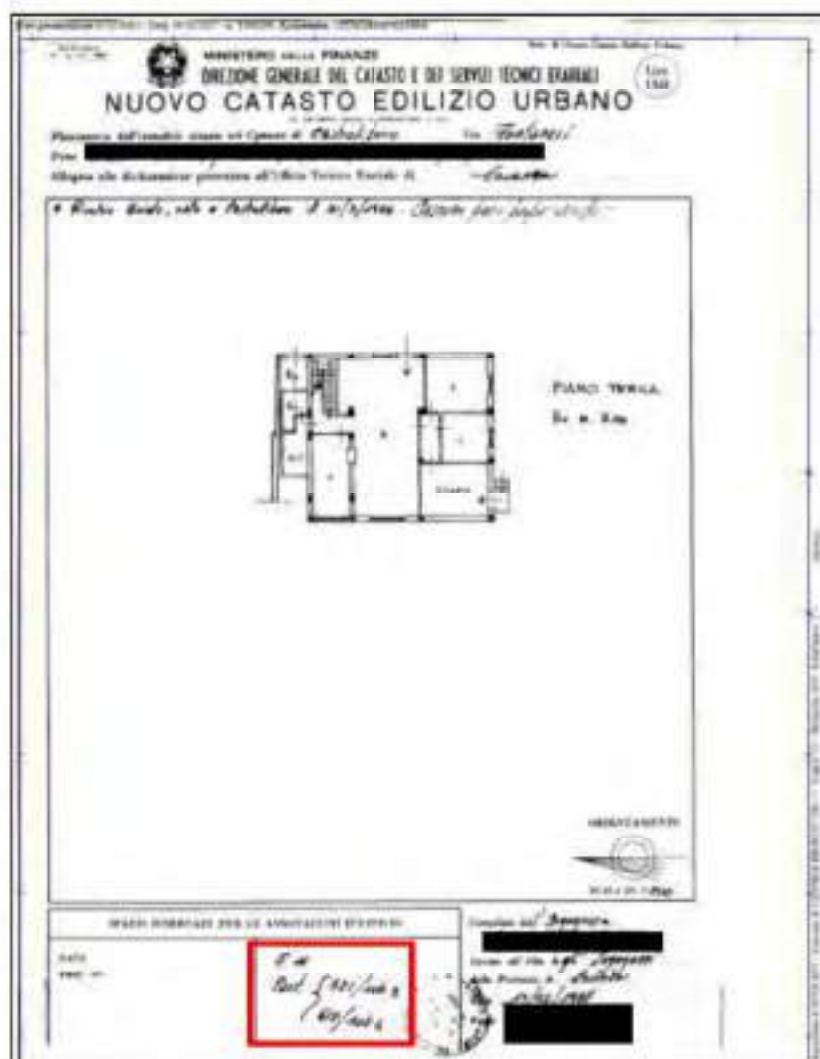


Figura 106: Visura planimetrica attualmente associata alla particella 610 sub 1.

All'interno della visura storica sono inoltre presenti dati errati relativamente alle quote di proprietà degli intestati.

Al fine di correggere le difformità sopra rilevate occorre aggiornare l'elaborato planimetrico associato alla particella 521 ed alla particella 610. Tale aggiornamento può avvenire in fase di presentazione del DOCFA di fusione tra la particella 521 sub 2 e la particella 610 sub 1 di cui si dirà meglio nel paragrafo seguente. Il compenso professionale per le attività appena descritte è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 100,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 521.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 610.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b><i>TOTALE.....</i></b>	<b><i>€ 400,00</i></b>

Si precisa che, come verrà meglio specificato nel paragrafo che segue, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative alla particella in analisi ed alla particella 610 sub 1, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 200,00 euro.

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## **2.6.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.6**

Come già detto nel paragrafo precedente, dall'elaborato planimetrico associato alle particelle 610 e 521 (*Allegato 4N-Documentazione catastale foglio 11 particella 610 sub 1*) emerge che, una porzione dell'appartamento (nello specifico il locale tecnico, il bagno di servizio, il sottoscala ed una porzione del disimpegno) rappresentava originariamente la particella 521 sub 2 (cfr figura 105); tale circostanza è confermata da quanto riportato all'interno della visura planimetrica associata all'appartamento in analisi dove, nello spazio riservato alle annotazioni, sono riportate le due particelle in questione (cfr figura 106). Tuttavia, di tale fusione non vi è traccia all'interno della visura storica dell'appartamento in analisi e, inoltre, la particella 521 sub 2 risulta attualmente individuata come "partita speciale A". Risulta, pertanto, necessario correggere tale situazione dal punto di vista catastale mediante la presentazione di un DOCFA di fusione tra le particelle 521 sub 2 e 610 sub 1 con contestuale presentazione di un nuovo elaborato planimetrico.

Inoltre, sempre all'interno del sopracitato elaborato planimetrico, per la particella 610 venivano originariamente individuati 6 sub (cfr figura 105) mentre l'elenco subalterni della medesima particella individua solo 5 sub non riportando la scala individuata nell'elaborato planimetrico come sub 6 - bene comune non censibile. Tale situazione può essere corretta in fase di presentazione del nuovo DOCFA, mediante la presentazione dell'elenco subalterni corretto.

In fase di sopralluogo sono state inoltre rilevate modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare, le modifiche rilevate hanno interessato (cfr figura 107):

- la demolizione di un tramezzo nel corridoio;
- la costruzione di tramezzature divisorie all'interno della stanza posta sul lato nord ovest dell'appartamento: quest'ultima risulta oggi divisa in due ambienti, che danno forma alla "camera 3" e al bagno principale;
- lo spostamento della scala originaria posta sul lato sud nella nuova posizione indicata in figura 107;
- la realizzazione di una porta di accesso in corrispondenza della nuova posizione della scala;
- la trasformazione dell'originaria porta di accesso, all'epoca presente in corrispondenza della scala, in finestra a servizio del bagno principale.

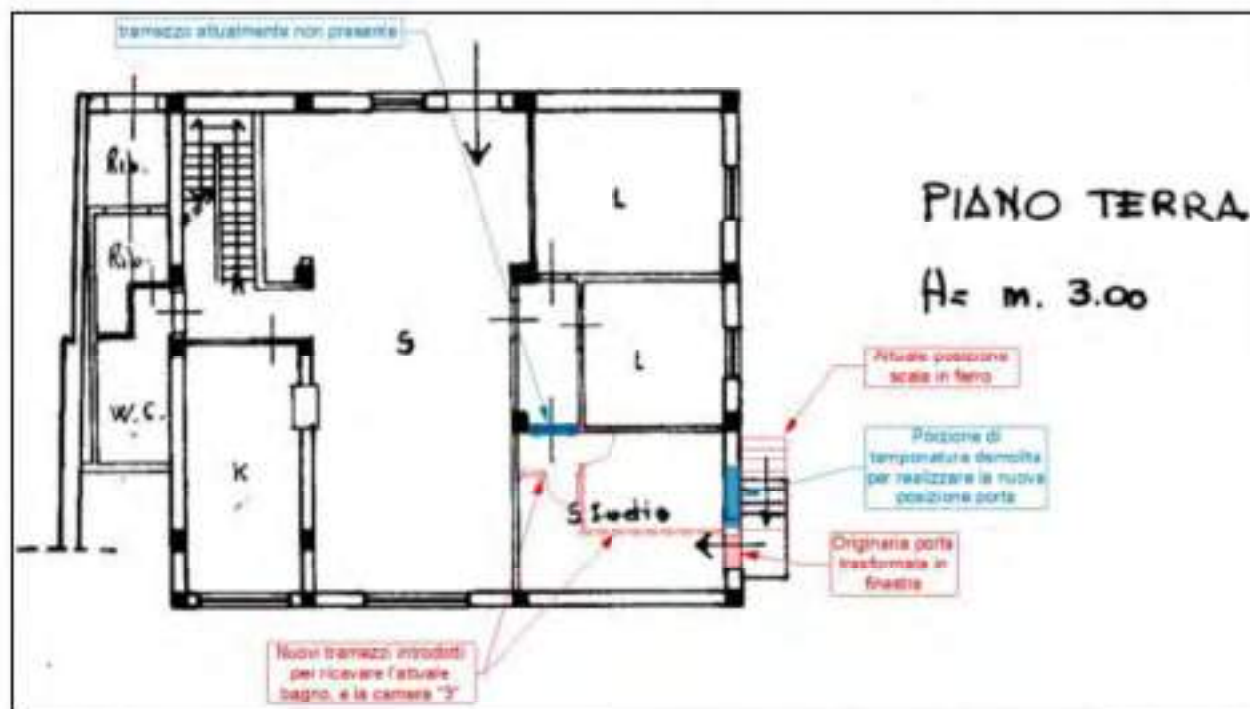


Figura 107: Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 610 sub 1 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo

Le variazioni rilevate richiedono un aggiornamento della planimetria catastale con contemporaneo aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni il cui compenso professionale è stimato in €300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 100,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 521.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 610.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<b><i>TOTALE.....</i></b>	<b><i>€ 400,00</i></b>

Si precisa che, come già detto nel paragrafo precedente, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative alla particella in analisi ed alla particella 521 sub 1, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 200,00 euro.

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.



### **2.6.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.6**

All'interno dell'elaborato planimetrico associato alla particella in analisi, per la particella 610 venivano originariamente individuati 6 sub (cfr figura 105) mentre l'elenco subalterni della medesima particella individua solo 5 sub non riportando la scala individuata nell'elaborato planimetrico come sub 6 - bene comune non censibile.

Inoltre, in fase di sopralluogo, sono state inoltre rilevate modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare, le modifiche rilevate hanno interessato (cfr figura 108):

- L'eliminazione di una delle due porte di accesso all'edificio;
- La demolizione del tramezzo di separazione con il vano scala in corrispondenza dell'attuale unico ingresso all'edificio;
- La parziale demolizione del tramezzo di separazione tra la cucina e l'originario corridoio d'ingresso;
- La chiusura di una delle finestre originariamente presente in cucina;
- L'inesistenza di una delle due porte che consentivano l'accesso al salone dall'originario corridoio;
- La presenza, nel salone, di tramezzi in cartongesso con funzione architettonica;
- La presenza di un nuovo tramezzo nel salone per ricavare l'attuale bagno presente nella zona giorno (oltre alla presenza del relativo accesso dalla zona ingresso-cucina);
- La presenza di una nuova finestra sul lato ovest, in corrispondenza del nuovo bagno;
- La diversa posizione del tramezzo di separazione tra l'originario salone e la zona corridoio-bagno zona notte;
- La presenza di un tramezzo nella camera da letto matrimoniale introdotto per ricavare la cabina armadio;
- La presenza di un nuovo tramezzo, all'interno di una delle camerette, introdotto per ricavare un armadio a muro.

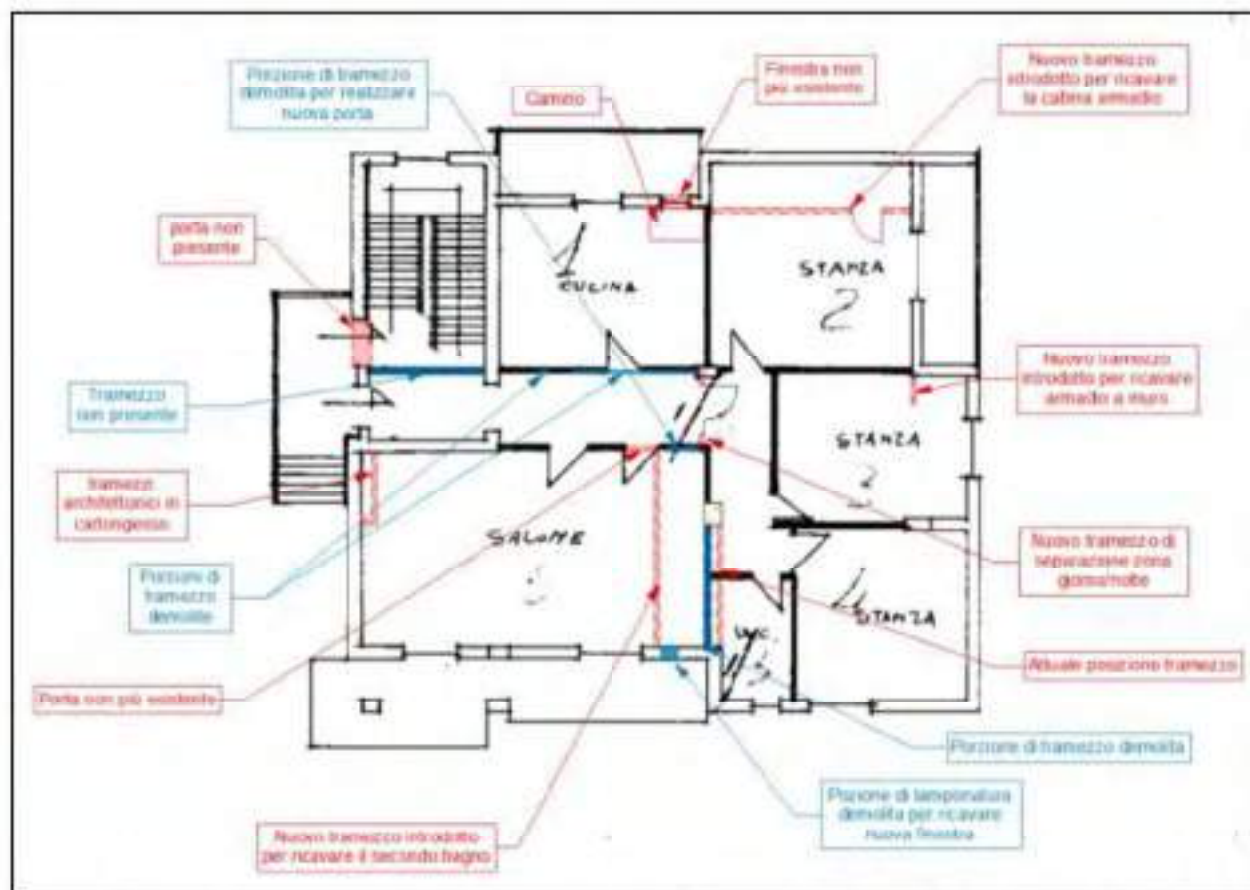


Figura 108: Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 610 sub 2 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo

All'interno della visura storica sono inoltre presenti dati errati relativamente alle quote di proprietà degli intestati.

Le suddette difformità richiedono un aggiornamento della planimetria catastale (con contemporaneo aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni) il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 350,00</b>

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## 2.6.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.6

All'interno dell'elaborato planimetrico associato alla particella in analisi, per la particella 610 venivano originariamente individuati 6 sub (cfr figura 105) mentre l'elenco subalterni della medesima particella individua solo 5 sub non riportando la scala individuata nell'elaborato planimetrico come sub 6 - bene comune non censibile.

Inoltre, in fase di sopralluogo, sono state inoltre rilevate modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. In particolare, le modifiche rilevate hanno interessato (cfr figura 109):

- la chiusura di una delle finestre presenti nella cucina;
- la chiusura di una delle due porte che consentivano l'accesso al salone dal corridoio;
- la presenza di un tramezzo nella camera da letto matrimoniale introdotto per ricavare la cabina armadio;
- la presenza di un nuovo tramezzo introdotto per ricavare la doccia.

E' stata inoltre rilevata una errata rappresentazione grafica in corrispondenza del vano scala di elementi riferiti al piano terra (cfr figura 109)

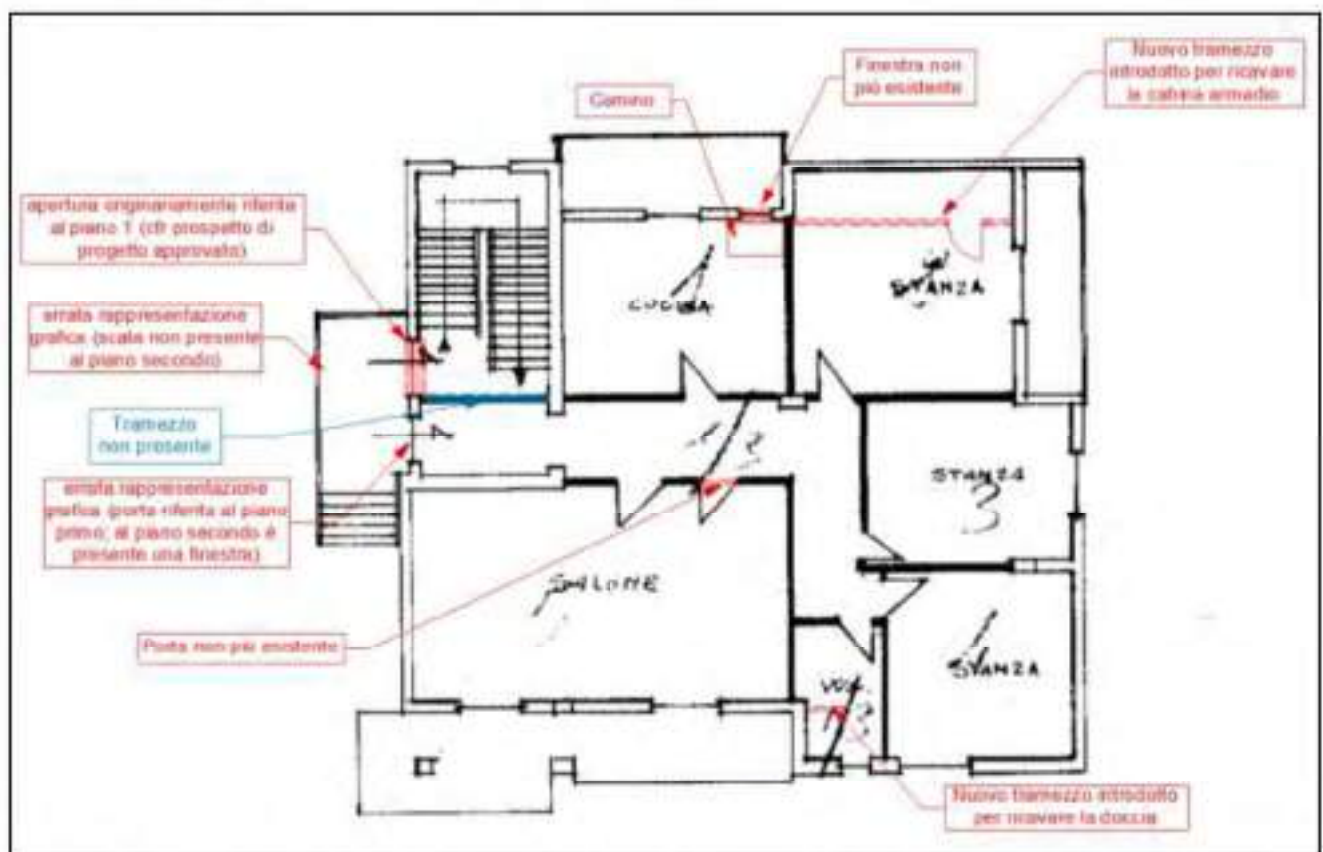


Figura 109: Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 610 sub 3 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo

All'interno della visura storica sono inoltre presenti dati errati relativamente alle quote di proprietà degli intestati.

Le suddette difformità e anomalie richiedono un aggiornamento della planimetria catastale (con contemporaneo aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni) il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 350,00</b>

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

### 2.6.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.6

All'interno dell'elaborato planimetrico associato alla particella in analisi, per la particella 610 venivano originariamente individuati 6 sub (cfr figura 105) mentre l'elenco subalterni della medesima particella individua solo 5 sub non riportando la scala individuata nell'elaborato planimetrico come sub 6 - bene comune non censibile.

Inoltre, in fase di sopralluogo, è stata rilevata l'assenza del tramezzo indicato in figura 110 che consente l'accesso all'adiacente sub 5.

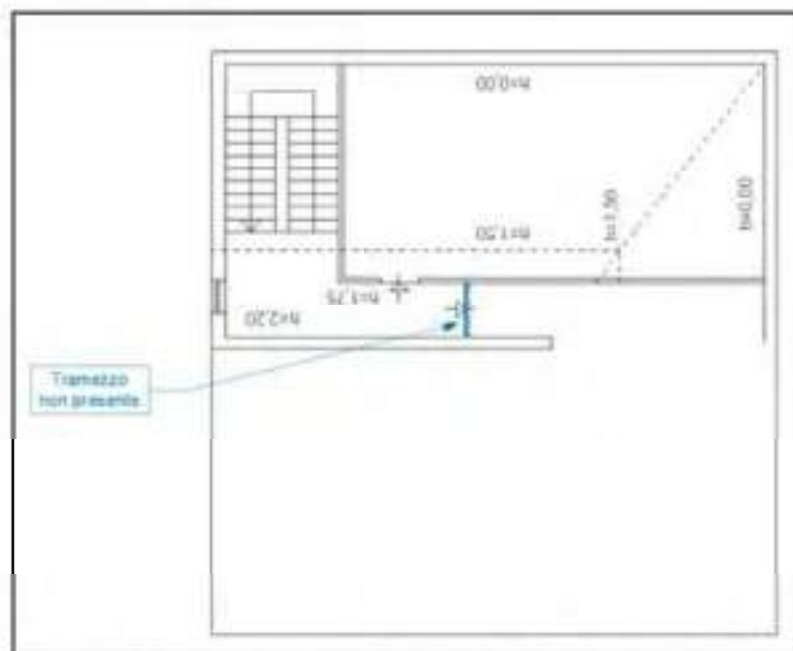


Figura 110: Visura planimetrica del magazzino oggetto individuato al foglio 11 particella 610 sub 4 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo

All'interno della visura storica sono inoltre presenti dati errati relativamente alle quote di proprietà degli intestati.

Le suddette difformità e anomalie richiedono un aggiornamento della planimetria catastale (con contemporaneo aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni) il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 100,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....	€ 300,00
Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 610 sub 4 .....	€ 50,00
Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 610 sub 5 .....	€ 50,00
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 400,00</b>

**Si precisa che, come verrà meglio specificato nel paragrafo che segue, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative alla particella in analisi ed alla particella 610 sub 4, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 200,00 euro.**

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## 2.6.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.6

All'interno dell'elaborato planimetrico associato alla particella in analisi, per la particella 610 venivano originariamente individuati 6 sub (cfr figura 105) mentre l'elenco subalterni della medesima particella individua solo 5 sub non riportando la scala individuata nell'elaborato planimetrico come sub 6 - bene comune non censibile.

Inoltre, in fase di sopralluogo, è stata rilevata l'assenza del tramezzo di accesso al sub in oggetto (cfr figura 111):

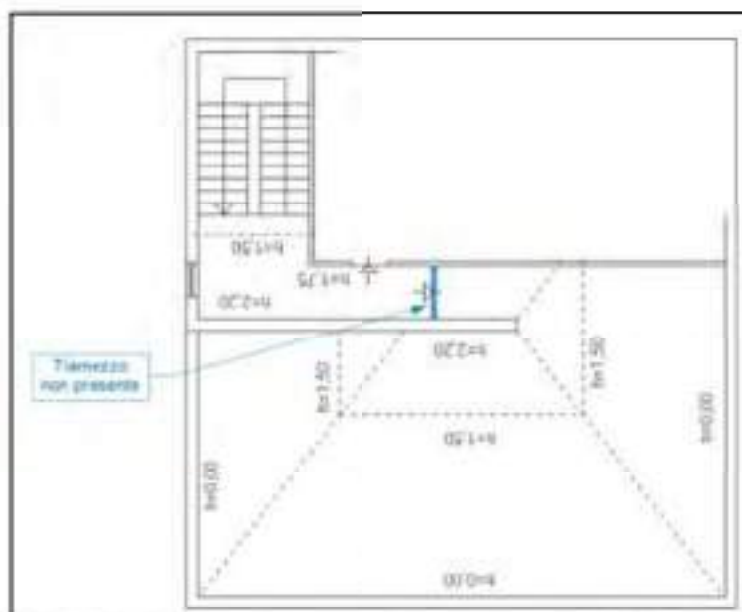


Figura 111: Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 610 sub 5 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo

All'interno della visura storica sono inoltre presenti dati errati relativamente alle quote di proprietà degli intestati.

Le suddette difformità e anomalie richiedono un aggiornamento della planimetria catastale (con contemporaneo aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni) il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 100,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....	€ 300,00
Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 610 sub 4 .....	€ 50,00
Tassa istruttoria pratica DOCFA particella 610 sub 5 .....	€ 50,00
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 400,00</b>

**Si precisa che, come specificato nel paragrafo precedente, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative alla particella in analisi ed alla particella 610 sub 5, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 200,00 euro.**

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.



### **2.6.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.6**

Rispetto alla qualità catastale riportata all'interno della visura (seminativo irriguo), in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di alberi di ulivo sulla particella; risulta pertanto necessario dichiarare la variazione colturale all'agenzia delle entrate telematicamente, utilizzando il Software DOCTE 2.0, oppure allo sportello dell'ufficio territoriale, compilando il modello "Dichiarazione variazione coltura". La suddetta dichiarazione non comportano alcun costo.

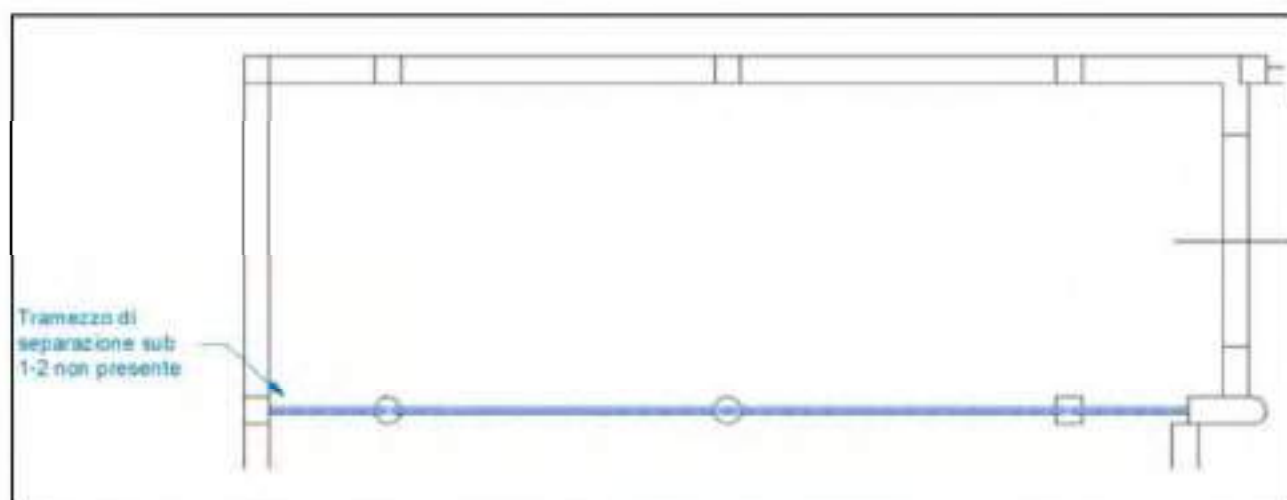
### **2.6.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.6**

In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza, sulla particella in analisi, di un fabbricato di recente realizzazione da adibire al ricovero di animali. Del suddetto fabbricato non vi è traccia all'interno degli estratti di mappa catastali ed inoltre non sono stati riscontrati titoli autorizzativi del fabbricato in oggetto presso gli uffici tecnici comunali. Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate.

## 2.6.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto viene individuato a livello catastale come locale magazzino di categoria catastale C/2 classe 1, con una consistenza di 112 mq, una superficie catastale di 128,00 mq ed una rendita catastale di 329,71 euro (*Allegato 4U-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 1*).

In sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale associata al sub in analisi è stata riscontrata l'assenza del tramezzo di separazione tra il sub in oggetto e l'adiacente sub 2 (cfr figura 112).



*Figura 112: Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 1186 sub 1 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo.*

Della suddetta fusione tra il sub 1 e il sub 2 non vi è traccia all'interno della documentazione catastale tant'è che entrambi i sub risultano ad oggi esistenti.

Ciò posto, dal punto di vista catastale, è necessario presentare un DOCFA di fusione dei due sub con conseguente aggiornamento dell'elenco sub e del relativo elaborato planimetrico.

Il compenso professionale per la presentazione del DOCFA e della relativa planimetria catastale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per la presentazione del DOCFA di fusione e conseguente aggiornamento della planimetria catastale, dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA per le unità immobiliari oggetto di fusione.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 350,00</b>

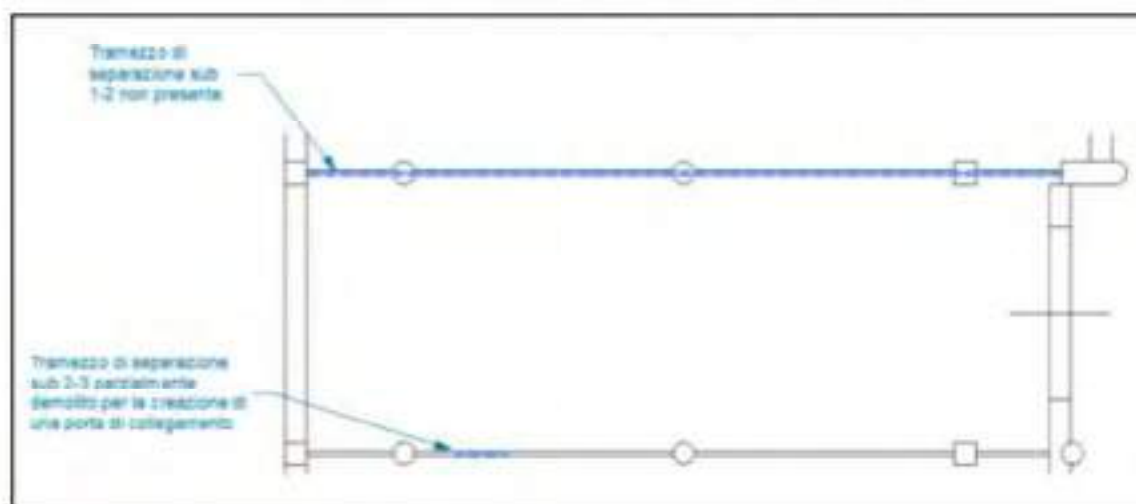
**Si precisa che, come verrà meglio specificato nei paragrafi che seguono, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative a tutti i sub oggetto di fusione (sub 1, 2 e 3) pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 116,67 euro.**

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## 2.6.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto viene individuato a livello catastale come locale magazzino di categoria catastale C/2 classe 1, con una consistenza di 107,00 mq, una superficie catastale di 118,00 mq ed una rendita catastale di 314,99 euro (*Allegato 4V-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 2*).

In sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale associata al sub in analisi è stata riscontrata l'assenza del tramezzo di separazione tra il sub in oggetto e l'adiacente sub 1. Inoltre è stata creata una porta di collegamento tra il sub 2 e il sub 3 (cfr figura 113).



**Figura 113:** Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 1186 sub 2 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo.

Della suddetta fusione tra il sub 1, il sub 2 ed il sub 3 non vi è traccia all'interno della documentazione catastale tant'è che tutti i sub risultano ad oggi esistenti.

Ciò posto, dal punto di vista catastale, la situazione può essere risolta mediante presentazione di un DOCFA di fusione dei tre sub con conseguente aggiornamento dell'elenco sub e del relativo elaborato planimetrico.

Il compenso professionale per la presentazione del DOCFA e della relativa planimetria catastale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per la presentazione del DOCFA di fusione e conseguente aggiornamento della planimetria catastale, dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA per le unità immobiliari oggetto di fusione.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b><i>TOTALE.....</i></b>	<b><i>€ 350,00</i></b>

**Si precisa che, come detto nel paragrafo precedente e come verrà meglio specificato nel paragrafo successivo, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative a tutti i sub oggetto di fusione (sub 1, 2 e 3) pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 116,67 euro.**

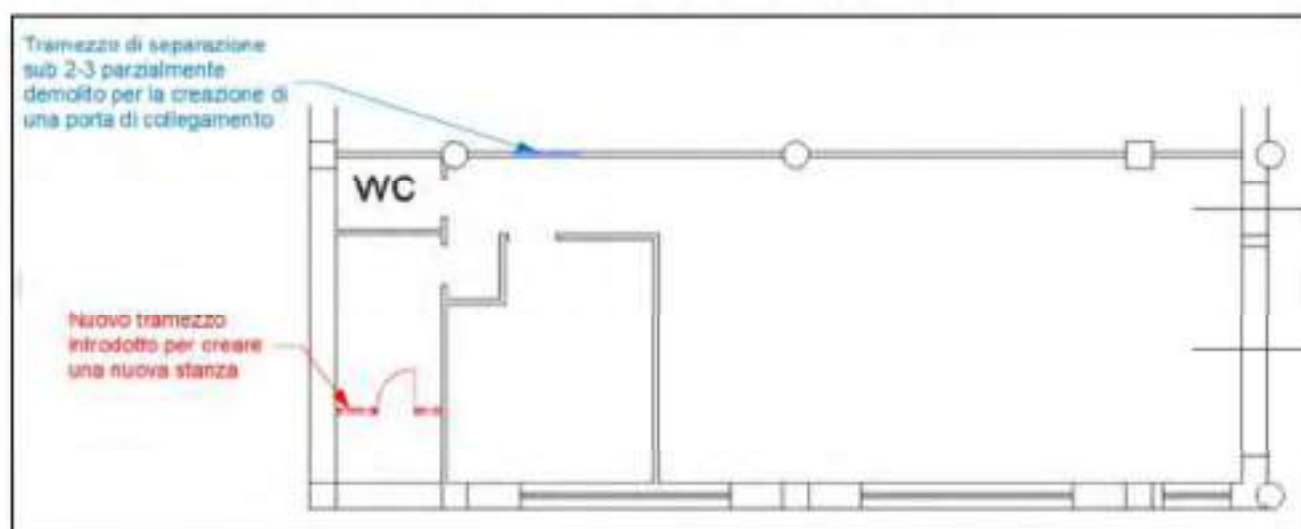
Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## 2.6.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto viene individuato a livello catastale come locale magazzino di categoria catastale C/2 classe 1, con una consistenza di 107,00 mq, una superficie catastale di 121,00 mq ed una rendita catastale di 314,99 euro (*Allegato 4Z-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 3*).

In sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale associata al sub in analisi sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr figura 114):

- La parziale demolizione del tramezzo di separazione tra il sub 2 e il sub 3 per la creazione di una porta di collegamento;
- La realizzazione di un tramezzo per la creazione di una nuova stanza.



**Figura 114:** Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 1186 sub 3 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo.

Della suddetta fusione tra il sub 2 e il sub 3 non vi è traccia all'interno della documentazione catastale tant'è che entrambi i sub risultano ad oggi esistenti.

Ciò posto, dal punto di vista catastale, la situazione può essere risolta mediante la presentazione di un DOCFA di fusione dei due sub con conseguente aggiornamento dell'elenco sub e del relativo elaborato planimetrico e contestuale aggiornamento della planimetria dell'immobile.

Il compenso professionale per la presentazione del DOCFA e della relativa planimetria catastale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica Docfa da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per la presentazione del DOCFA di fusione e conseguente aggiornamento della planimetria catastale, dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA per le unità immobiliari oggetto di fusione.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b><i>TOTALE.....</i></b>	<b><i>€ 350,00</i></b>

**Si precisa che, come specificato nei paragrafi precedenti, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative a tutti i sub oggetto di fusione (sub 1, 2 e 3) pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 116,67 euro.**

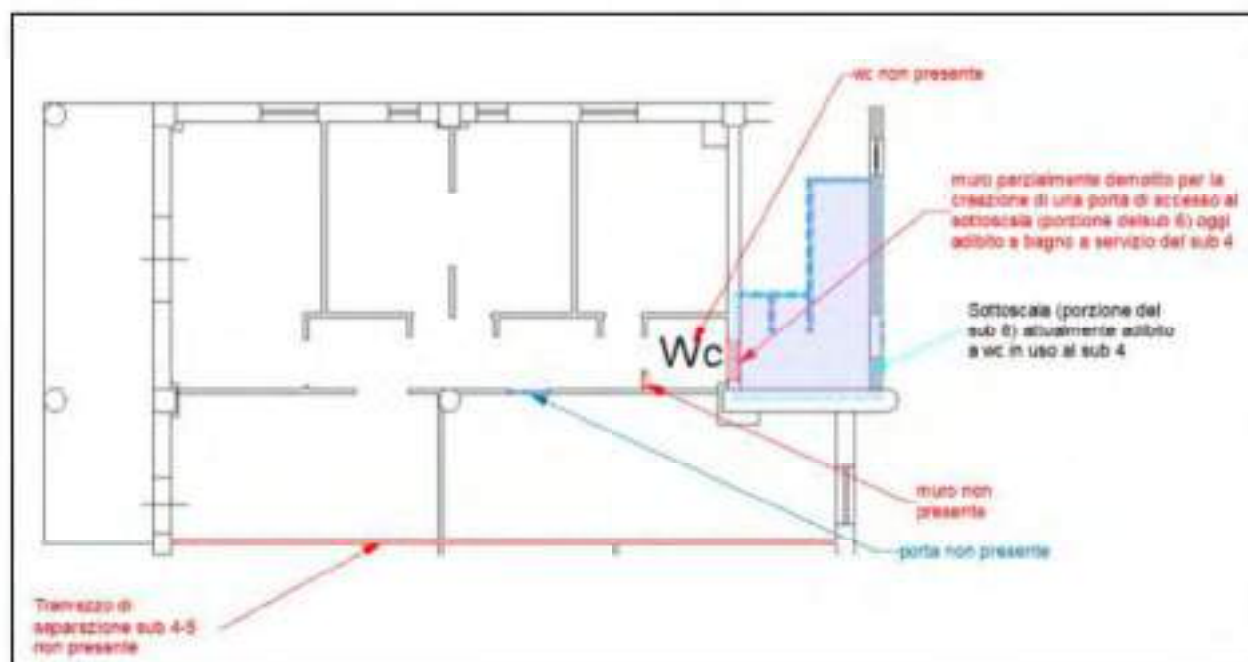
Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## 2.6.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub 4 – Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto viene individuato a livello catastale come studio professionale di categoria catastale A/10 classe 1, con una consistenza di 6 vani, una superficie catastale di 144,00 mq ed una rendita catastale di 1.477,11 euro (*Allegato 4AA-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 4*).

In sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale associata al sub in analisi sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr figura 115):

- La demolizione di uno dei muri che individuava l'originario bagno il quale non risulta più presente nella posizione originaria;
- La creazione di una porta di collegamento con il sottoscala del sub 8 (vano scala – bene comune non censibile) e la presenza del bagno nel suddetto sottoscala;
- La chiusura di una porta;
- La demolizione del tramezzo di separazione tra il sub 4 e il sub 5.



**Figura 115:** Vista planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 1186 sub 4 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo.

Della suddetta fusione tra il sub 4 e il sub 5 non vi è traccia all'interno della documentazione catastale tant'è che entrambi i sub risultano ad oggi esistenti.



Ciò posto, risulta necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e, contemporaneamente, procedere alla fusione tra il sub 4 ed il sub 5 mediante la presentazione di un DOCFA di fusione dei due sub con conseguente aggiornamento dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico.

Il compenso professionale per le prestazioni di cui sopra è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica Docfa da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per la presentazione del DOCFA di fusione e conseguente aggiornamento della planimetria catastale, dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA per le unità immobiliari oggetto di fusione.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b>TOTALE.....</b>	<b>€ 350,00</b>

**Si precisa che, come verrà meglio specificato nel paragrafo che segue, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative a tutti i sub oggetto di fusione (sub 4 e 5) pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 175,00 euro.**

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

### 2.6.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto viene individuato a livello catastale come studio professionale di categoria catastale A/10 classe 1, con una consistenza di 6,5 vani, una superficie catastale di 164,00 mq ed una rendita catastale di 1.567,70 euro (Allegato 4AB-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 5).

In sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale associata al sub in analisi sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr figura 116):

- La demolizione del tramezzo di separazione tra il sub 4 e il sub 5;
- La creazione di una porta di accesso ad una delle stanze indicata in figura 116;
- L'introduzione di nuovi tramezzi divisori costituiti da pannelli di legno e montanti in alluminio (come la gran parte dei tramezzi esistenti) per creare il ripostiglio indicato in figura 116;
- la creazione della porta di accesso al sopradetto ripostiglio su uno dei tramezzi esistenti.

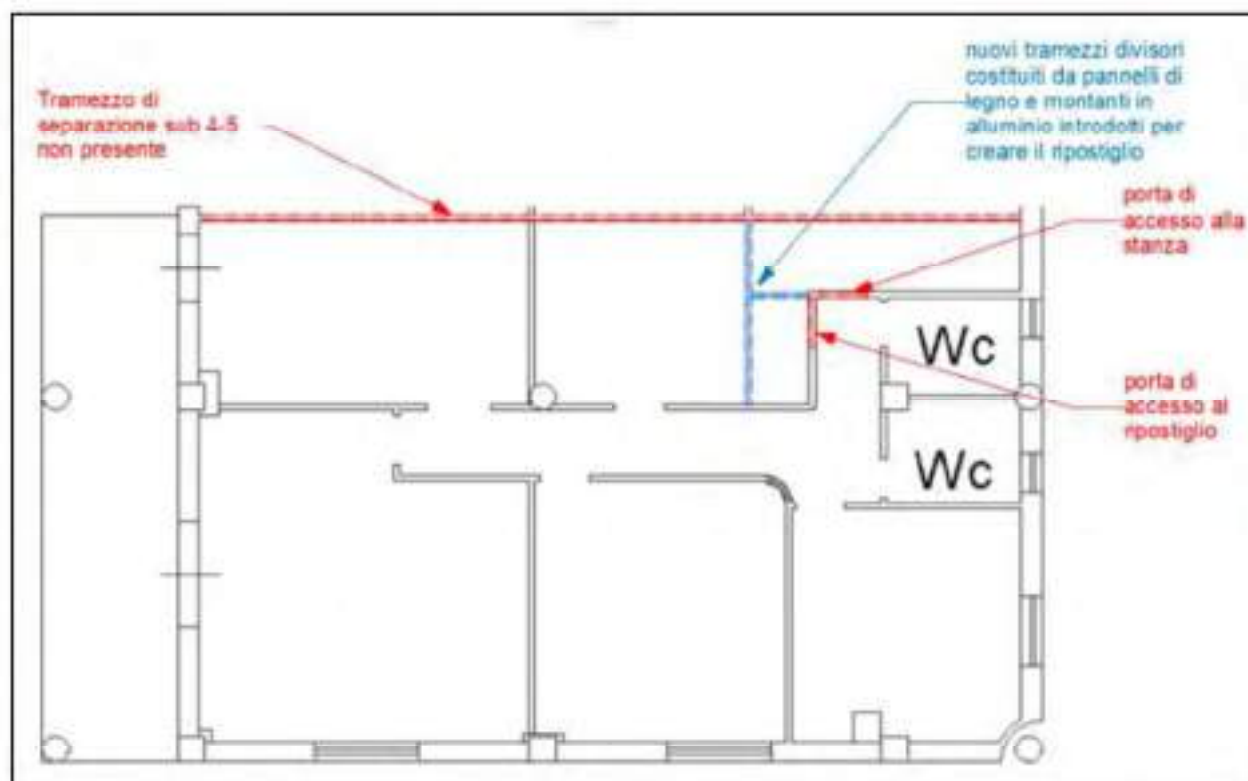


Figura 116: Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 1186 sub 5 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo.

Della suddetta fusione tra il sub 4 e il sub 5 non vi è traccia all'interno della documentazione catastale tant'è che entrambi i sub risultano ad oggi esistenti.

Ciò posto, risulta necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e, contemporaneamente, procedere alla fusione tra il sub 4 ed il sub 5 mediante la presentazione di un DOCFA di fusione dei due sub con conseguente aggiornamento dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico.

Il compenso professionale per le prestazioni di cui sopra è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per la presentazione del DOCFA di fusione e conseguente aggiornamento della planimetria catastale, dell'elenco sub e dell'elaborato planimetrico (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA per le unità immobiliari oggetto di fusione.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b><i>TOTALE.....</i></b>	<b><i>€ 350,00</i></b>

**Si precisa che, come specificato nel paragrafo precedente, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità catastali relative a tutti i sub oggetto di fusione (sub 4 e 5) pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 175,00 euro.**

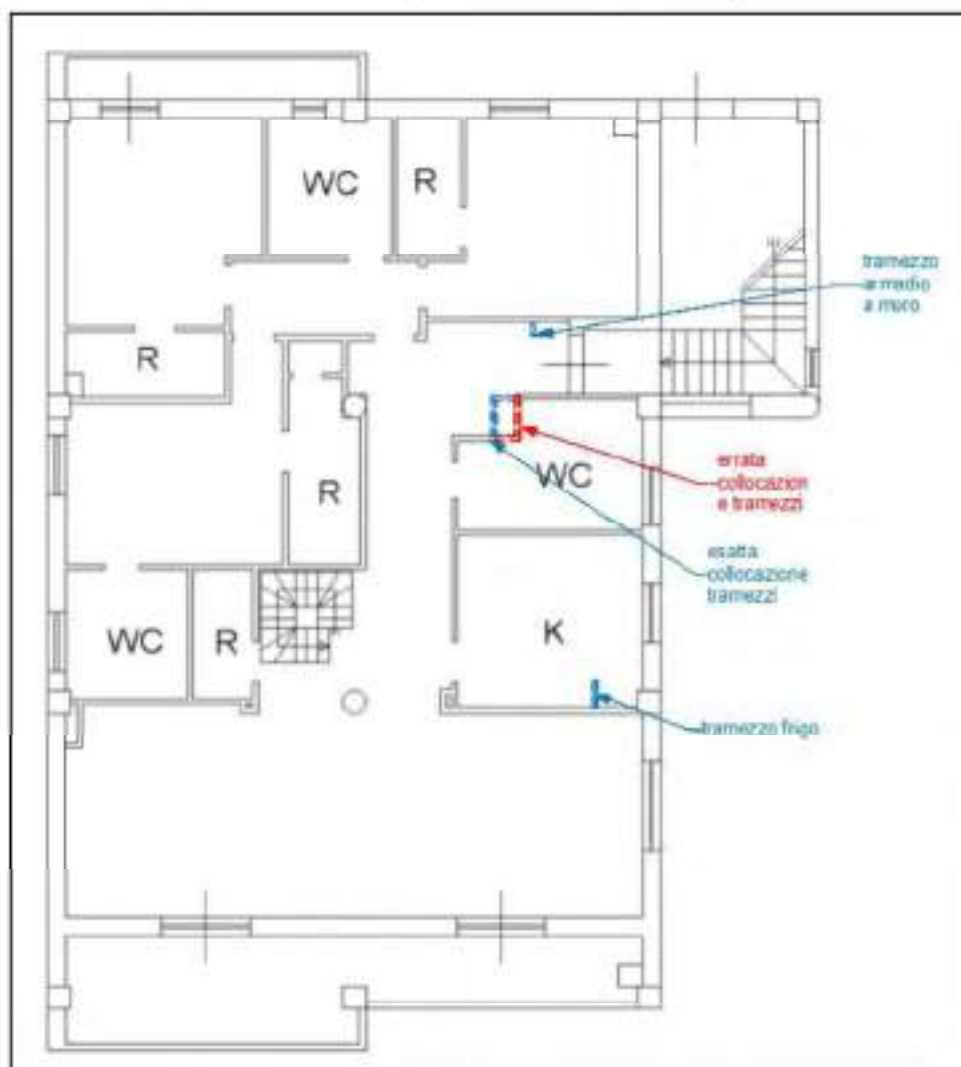
Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

## 2.6.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.6

L'immobile in oggetto viene individuato a livello catastale come abitazione civile di categoria catastale A/2 classe 1, con una consistenza di 10 vani, una superficie catastale di 277,00 mq ed una rendita catastale di 929,62 euro (*Allegato 4AC-Documentazione catastale foglio 11 particella 1186 sub 6*).

In sede di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale associata al sub in analisi sono state riscontrate le seguenti difformità al piano primo (cfr figura 117):

- La presenza di un tramezzo per la creazione di un armadio a muro in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione;
- L'errata collocazione dei tramezzi indicati in figura 117;
- La presenza di un tramezzo in cucina per la collocazione del frigo:



**Figura 117:** Visura planimetrica dell'appartamento oggetto individuato al foglio 11 particella 1186 sub 6 con l'indicazione delle modifiche rilevate in fase di sopralluogo.

Le suddette difformità richiedono un aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per l'istruttoria della pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tassa istruttoria pratica DOCFA.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b><i>TOTALE.....</i></b>	<b><i>€ 350,00</i></b>

Si rimanda alla risposta al quesito 8 per un'analisi completa delle difformità rilevate e per la valutazione complessiva dei costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria.

**2.6.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.6**

Rispetto alla qualità catastale riportata all'interno della visura (uliveto), in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di siepi e prato sulla particella in analisi; risulta pertanto necessario dichiarare la variazione colturale all'agenzia delle entrate telematicamente, utilizzando il Software DOCTE 2.0, oppure allo sportello dell'ufficio territoriale, compilando il modello "Dichiarazione variazione coltura". La suddetta dichiarazione non comportano alcun costo.

**2.6.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

**2.6.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.6**

Rispetto alla qualità catastale riportata all'interno della visura (seminativo irriguo arborato), in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di siepi e prato sulla particella in analisi; risulta pertanto necessario dichiarare la variazione colturale all'agenzia delle entrate telematicamente, utilizzando il Software DOCTE 2.0, oppure allo sportello dell'ufficio territoriale, compilando il modello "Dichiarazione variazione coltura". La suddetta dichiarazione non comportano alcun costo.

### **2.6.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.6**

Rispetto alla qualità catastale riportata all'interno della visura (seminativo irriguo arborato), in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di pavimentazione in cemento e mattoncini sulla particella in analisi; risulta pertanto necessario dichiarare la variazione colturale all'agenzia delle entrate telematicamente, utilizzando il Software DOCTE 2.0, oppure allo sportello dell'ufficio territoriale, compilando il modello "Dichiarazione variazione coltura". La suddetta dichiarazione non comportano alcun costo.

### **2.6.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.6**

Non sono state rilevate difformità né mancanze a livello catastale per la particella in oggetto.

## 2.7 Quesito n. 7

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.7 per ognuno degli immobili pignorati.

### 2.7.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.7

Per l'immobile in analisi è stato acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in oggetto:

**Foglio 11 Particella 1397 (Ente Urbano)** - superficie censuaria complessiva 145 mq  
- 145 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
145 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.7.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.7

Per l'immobile in analisi è stato il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in oggetto:

**Foglio 11 Particella 1398 (Unità Collabente)** - superficie censuaria complessiva 111 mq  
- 111 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
111 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.7.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.7

Per l'immobile in analisi è stato acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in oggetto:



- Foglio 11 Particella 250** (superficie censuaria complessiva 210 mq)
- 141 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
    - 104 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area a rischio R2 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 37 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 69 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
    - 69 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area a rischio R2 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

## 2.7.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.7

Per l'immobile in analisi è stato acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in oggetto:

- Foglio 11 Particella 1404** (superficie censuaria complessiva 12.858 mq)
- 258 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
    - 258 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 10.785 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
    - 508 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 10.111 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 7 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 5 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 351 mq - Area a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 8.903 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
      - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 978 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:
      - 38 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
        - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
        - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
      - 939 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
        - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
    - 837 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
      - 30 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
        - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
        - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
      - 807 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
        - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

## 2.7.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.7

Per l'immobile in analisi è stato acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3- Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in oggetto:

**Foglio 11 Particella 255** (superficie censuaria complessiva 3.350 mq)

- 637 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 135 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 503 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 1.014 mq NUma 2a (Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:
  - mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 1.542 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 389 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 975 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 162 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 12 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 4 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 156 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 156 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

## 2.7.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.7

Per l'immobile in analisi è stato acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1101** (superficie censuaria complessiva 3 mq)  
- 3 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:  
    3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

## 2.7.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1102** (superficie censuaria complessiva 403 mq)  
- 403 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:  
    403 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

## 2.7.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1108** (superficie censuaria complessiva 130 mq)

- 125 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:
  - 125 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- 5 mq S3i (Aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi), di cui:
  - 5 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

## 2.7.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1125** (superficie censuaria complessiva 119 mq)

- 118 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:
  - 118 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI
- 1 mq S3i (Aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi), di cui:
  - 1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

## 2.7.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1128** (superficie censuaria complessiva 100 mq)

- 100 mq AUB3 a (Sub ambiti nuovi impianti in itinere), di cui:
  - 100 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Le particelle n.ri 1101 – 1102 – 1108 – 1125 – 1128 del foglio di mappa n. 11 derivanti da Frazionamento delle originarie particelle, risultano comprese in un PdL di tipo residenziale alla località Fontanesi di questo Comune, giusta Convenzione di Lottizzazione di data 26.02.2004 per Notaio Camilleri N. 23681 di Repertorio e N. 8500 di Raccolta.

## 2.7.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 521 - (corte fabbricato part. n. 610) - superficie censuaria complessiva 1.205 mq**

- 250 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:
  - 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 216 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 813 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 31 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 782 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 28 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 28 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 50 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:
  - 50 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 63 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 59 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R2 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 4 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.7.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato)** - superficie censuaria complessiva 165 mq  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### 2.7.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato)** - superficie censuaria complessiva 165 mq  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### 2.7.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato)** - superficie censuaria complessiva 165 mq  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### 2.7.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato)** - superficie censuaria complessiva 165 mq  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### 2.7.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 5 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 610 (fabbricato)** - superficie censuaria complessiva 165 mq  
- 165 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:  
165 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. 610 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione assentito con Licenza di Costruzione Edilizia n. 381/bis di data 12.05.1973, in Ditta Ricchio Guido e Turano Emilia;

### 2.7.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

- Foglio 11 Particella 394** (superficie censuaria complessiva 4.150 mq)
- 3.945 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
    - 3.945 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 147 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:
    - 147 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 57 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
    - 57 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale



## 2.7.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 848</b> (superficie censuaria complessiva 7.410 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 241 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>27 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>213 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 702 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>65 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>637 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 4.408 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>418 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>554 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>3.434 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 710 mq RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>108 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>83 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>528 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 1.340 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>244 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R2 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>143 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a rischio R4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>375 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>72 mq - Area a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>506 mq - Area in frana associata a rischio R4 del PAI<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
--

## 2.7.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 226 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulle part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successive varianti;

## 2.7.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 225 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successiva variante;

## 2.7.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 - Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 226 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successive varianti;

## 2.7.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 226 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successive varianti;

## 2.7.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 - Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 226 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successive varianti;

## 2.7.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1186 (fabbricato e corte del fabbricato) - superficie censuaria complessiva 2.245 mq**

- 1.893 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 1.892 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 10 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 10 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 226 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 187 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Area a rischio R4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 3 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 34 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 117 mq Viabilità (Viabilità), di cui:
  - 117 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Sulla part. n. 1186 del foglio di mappa n. 11 risulta realizzato un fabbricato per civile abitazione ed annessa attività commerciale al piano terra assentito con Concessione di Edificare n. 1152 di data 08.07.1994 - prot. n. 5045, in Ditta Longo Maria Grazia e successiva variante;

## 2.7.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 796</b> (superficie censuaria complessiva 320 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 mq NUma 2a (Sub ambiti per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 262 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>261 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 56 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>56 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
---

## 2.7.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 798</b> (superficie censuaria complessiva 1.590 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 184 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>184 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 54 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>47 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>7 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 1.277 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>1.277 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 75 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>75 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
---



## 2.7.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1185** (*superficie censuaria complessiva 51 mq*)  
- 51 mq Viabilità (Viabilità), di cui:  
    51 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

## 2.7.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1187** (*superficie censuaria complessiva 444 mq*)

- 22 mq AUB1a 3 (Sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta), di cui:
  - 22 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
  - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 239 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:
  - 186 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 53 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 149 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:
  - 149 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 33 mq E2 (Sottozona agricola E2: aree agricole), di cui:
  - 13 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Area a rischio R4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 15 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
  - 5 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

## 2.7.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 1189</b> (superficie censuaria complessiva 167 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 27 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>20 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>7 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 140 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>140 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
---

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ riportato nell'*Allegato 7B - Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AH - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1189*).

## 2.7.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 1190</b> (superficie censuaria complessiva 739 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 270 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RP (Fascia di rispetto aree pericolo PAI), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>252 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Fascia di rispetto pericolo 4 del PAI</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>18 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li><li>- 469 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>469 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)<ul style="list-style-type: none"><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul></li></ul>
--

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ riportato nell'*Allegato 7B - Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AI - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1190*).

### 2.7.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1191** (superficie censuaria complessiva 95 mq)  
- 95 mq Viabilità (Viabilità), di cui:  
    95 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

### 2.7.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.7

E' stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

**Foglio 11 Particella 1193** (superficie censuaria complessiva 330 mq)  
- 1 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:  
    1 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
- 297 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:  
    297 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
- 32 mq Viabilità (Viabilità), di cui:  
    32 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)  
    - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Come dettagliato nella risposta al quesito n. 1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell' *Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell' *Allegato 8AM – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1193*).

### 2.7.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.7

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio contenente le informazioni relative all'immobile in analisi:

<p><b>Foglio 11 Particella 1194</b> (superficie censuaria complessiva 1.529 mq)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 260 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti) e RS (Zona di rispetto stradale), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>260 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 1.120 mq AUD1 (Sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>1.120 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li><li>- 148 mq Viabilità (Viabilità), di cui:<ul style="list-style-type: none"><li>148 mq - Zona Z1 (Centro Storico - Santa Lucia - Fontanesi)</li><li>- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale</li></ul></li></ul>
--

Come dettagliato nella risposta al quesito n.1, la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797 la quale risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione (Cfr atto di sottomissione del notaio ██████████ ██████████ riportato nell'*Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato* e relativa nota di trascrizione contenuta nell'*Allegato 8AN – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1194*).

## 2.8 Quesito n. 8

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso: la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.8 per ognuno degli immobili pignorati.

## 2.8.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.8

Relativamente all'edificio in analisi, in evidente stato di abbandono, non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa presso l'ufficio tecnico comunale.

Da ricerche effettuate su cartografie storiche rinvenute sul sito della Regione Calabria, l'edificio risulta presente già dal 1954 (cfr figura 118); inoltre, dalla ricostruzione mnemonica riferita dal sig. ██████████, il corpo a sud risalirebbe ai primi anni del 900, quello centrale ai primi decenni del 900 e quello a nord agli anni '60 del 900.

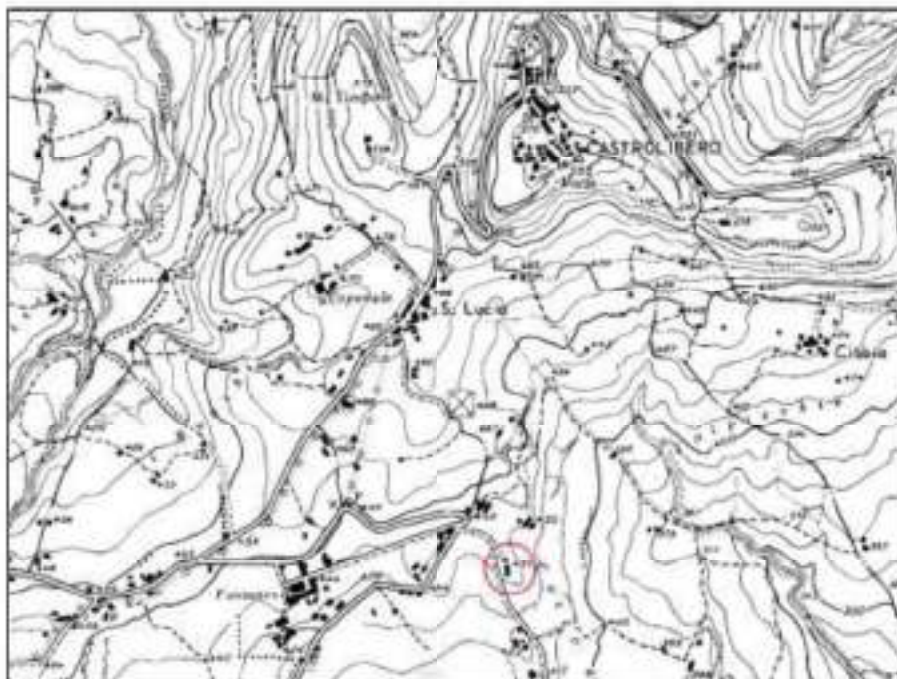


Figura 118: Carta Tecnica Regionale anno 1954 all'interno della quale è possibile rilevare la presenza del fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 1397 sub 1.

Inoltre all'interno dell'atto di compravendita del notaio ██████████ del 28 aprile 1994, rep. n. 32765, n. raccolta 7069 relativo, tra le altre, alla particella 251 (fabbricato rurale della superficie di circa 280 mq costituito da piano terra e primo), la parte venditrice ha dichiarato che "[...] i fabbricati oggetto del presente atto di vendite, sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967 e che, in merito, non sono mai stati emessi, né sono pendenti provvedimenti sanzionatori [...]";

Ciò posto, l'immobile in oggetto, poiché costruito prima del 1967 all'esterno del centro abitato, risulta essere legittimo<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> cfr Allegato 9B- Titoli di provenienza: Atto compravendita ██████████ 32765 del 28 aprile 1994

<sup>4</sup>

## 2.8.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.8

Relativamente all'edificio distinto in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1, non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa presso l'ufficio tecnico comunale.

Da ricerche effettuate su cartografie storiche risulta che l'edificio era sicuramente presente nel 1971 (anche se di forma diversa rispetto a quella attuale) così come risulta dallo stralcio del programma di fabbricazione rilasciato dall'ufficio tecnico comunale (cfr figura 119).

Tuttavia non sono state reperite ulteriori cartografie antecedenti al 1967 che possano dimostrare la legittimità del fabbricato in quanto esistente prima dell'entrata in vigore della "Legge Ponte"<sup>5</sup>.



**Figura 119:** Stralcio Programma di Fabbricazione su aerofotogrammetria anno 1971 rilasciato dall'ufficio tecnico comunale di Castrolibero all'interno della quale è possibile rilevare la presenza del fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1 anche se di forma diversa rispetto a quello attuale.

<sup>5</sup> L'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 stabiliva che "[...] Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune. [...]"

Successivamente l'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n.765, cosiddetta "Legge Ponte", stabiliva, in sostituzione dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 che "[...] Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco. [...]"

In virtù dei sopracitati articoli ne consegue che le costruzioni realizzate in epoca antecedente al 1967 fuori dai centri abitati potevano essere realizzate in assenza di titolo edilizio.

E' da rilevare, però, che all'interno dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 28 aprile 1994, rep. n. 32765, n. raccolta 7069 (*Allegato 9B- Titoli di provenienza: Atto compravendita [REDACTED] 32765 del 28 aprile 1994*) relativo, tra le altre, alle particelle:

- 251, fabbricato rurale della superficie di circa 280 mq costituito da piano terra e primo;
- 252 (per la quota di 1262/1643) fabbricato rurale senza reddito

la parte venditrice ha dichiarato che "[...] i fabbricati oggetto del presente atto di vendite, sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967 e che, in merito, non sono mai stati emessi, né sono pendenti provvedimenti sanzionatori [...]"<sup>6</sup>;

Ciò posto, ai sensi dell'art.40 comma 2 della legge n.47 del 1985, l'immobile è da ritenersi legittimo.

Inoltre da ricerche effettuate presso l'archivio di Stato del Comune di Cosenza è emerso che, a livello catastale, risulta confermata la medesima forma e dimensione del fabbricato presente sulla cartografia del 1971 allegata al programma di fabbricazione (cfr figura 119 e figura 120)

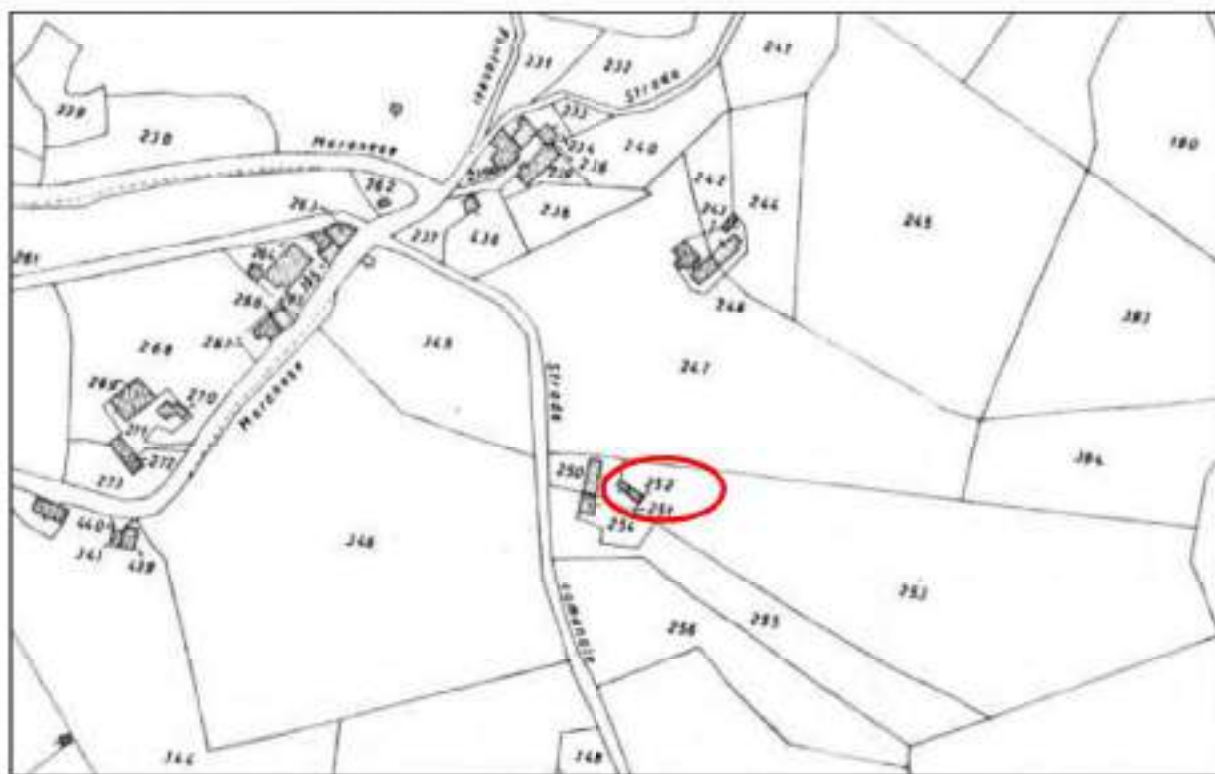


Figura 120: Stralcio foglio catastale rinvenuto presso l'Archivio di Stato del Comune di Cosenza.

Tuttavia, rispetto alla costruzione riportata sulla cartografia del 1971 e sulla planimetria catastale, la costruzione in analisi presenta attualmente una forma diversa e, pertanto, è ipotizzabile che siano intervenute modifiche al fabbricato nel corso degli anni.

<sup>6</sup> cfr *Allegato 9B- Titoli di provenienza: Atto compravendita [REDACTED] 32765 del 28 aprile 1994*



Poiché non sono stati reperiti, presso gli uffici tecnici comunali, titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che esse siano state eseguite in assenza di essi.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina **urbanistica** ed **edilizia** vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Allo stato non si è in grado di stabilire con assoluta precisione la data di realizzazione delle modifiche sopra rilevate; l'unico documento di riferimento è relativo all'aggiornamento del tipo mappale catastale avvenuto in data 23/11/2012 con il quale è stata inserita in catasto la nuova sagoma del fabbricato in analisi. Facendo riferimento alla suddetta data, lo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'abuso è uguale a quello attuale essendo lo stesso stato approvato in data 28/09/2011.

Per quanto riguarda la **conformità urbanistica**, se si considera la sola superficie della particella sulla quale è ubicata la costruzione, non risulta verificata la conformità con lo strumento urbanistico vigente in quanto l'indice fondiario attuale della zona (AUB1a3) è pari a 1,00 mc/mq (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) mentre la volumetria realizzata risulta pari a circa 3,63 mc /mq (essendo il volume dell'edificio pari a circa 362,77 mc e la superficie catastale del terreno pari a 111 mq circa)<sup>7</sup>.

Tuttavia se si considera l'ipotesi di sfruttare la volumetria dell'adiacente particella 1404 da cui il fabbricato dispone dell'accesso principale, risulta verificata la conformità con lo strumento urbanistico vigente in quanto l'indice fondiario risulta pari a 0,98 mc/mq (essendo il volume dell'edificio pari a circa 362,77 mc e la superficie edificabile dei terreni impegnati volumetricamente pari a 369,00 mq (ovvero 111,00 mq della particella 1398 e 258,00 mq della particella 1404)).

Relativamente alla dimensione minima del lotto, dovendo essere di almeno 800 mq per le zone AUB1a3, affinché risulti verificata la conformità urbanistica è necessario considerare, oltre alle particelle 1398 e 1404, anche la particella 1396 che presenta una superficie di 470 mq. La

---

<sup>7</sup> Cfr pagina 2 certificato di destinazione urbanistica e art. 83 piano strutturale comunale allegato al suddetto certificato (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*) di cui di seguito si riporta uno stralcio:

... nelle zone AUB1 a3 sono consentiti: a) la sopraelevazione, l'ampliamento, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) la nuova costruzione. L'edificazione sulle aree libere dovrà avvenire in base ai seguenti dati:

- Lotto minimo per interventi di nuova costruzione = 800 mq
- Lotto minimo per interventi di ampliamento e ristrutturazione = libero
- If = 1,20 mc./mq.
- Ifb = 1,00 mc./mq.
- Ifp = 0,20 mc./mq.
- Hmax = 9,00 ml
- NP = libero
- Sc = 35% di Sf

superficie del lotto formato dalle particelle 1396, 1398 e 1404 risulta pari a 839 mq e la superficie coperta 13,32% pertanto risulta verificato anche il parametro relativo alla superficie coperta.

Descrizione	L (m)	L (m)	h (m)	V (mc)
p. 1398	10,4	3,8	2,65	104,73
	10,4	3,475	3,50	126,49
	10,4	3,475	3,64	131,55
TOTALE				362,77

Tabella 15: Caratteristiche dimensionali dell'immobile esistente sulla particella 1398.

Per quanto riguarda la **conformità** con le norme **edilizie**, non si è in grado di stabilire, senza la realizzazione di indagini strutturali e geologiche, la conformità della costruzione con le norme sismiche attualmente vigenti (NTC 2018).

Pertanto, sulla base dei dati a disposizione è possibile quantificare il solo costo relativo alle indagini strutturali e geologiche da eseguire, agli oneri professionali da corrispondere al tecnico per le verifiche sismiche da effettuare e il contributo di costruzione da versare, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01, in misura doppia a titolo di oblazione.

Alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria deve seguire la variazione catastale da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per diversa categoria catastale dell'immobile come specificato nella risposta al quesito n.6 (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In ultimo a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere al collaudo statico delle strutture ad alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero.

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

Realizzazione di indagini sismiche (prelievo e prove su n.3 carote di calcestruzzo e n. 3 spezzoni di armatura, realizzazione di n.8 indagini pacometriche).....	€ 1.000,00
Indagini e relazione geologica .....	€ 1.300,00
Compenso professionale per la verifica sismica, la presentazione del permesso a costruire in sanatoria, l'aggiornamento catastale e la certificazione di agibilità .....	€ 2.200,00
Compenso professionale per redazione collaudo statico.....	€ 700,00
Contributo istruttoria permesso a costruire in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....	€ 150,00
Contributo istruttoria della pratica Docfa da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....	€ 50,00
Contributo del costo di costruzione ai sensi dell' art. 36 comma 2 del DPR 380/01 .....	€ 2.070,00
<b>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</b>	<b>€ 7.470,00</b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

**2.8.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

## 2.8.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.8

Il magazzino in analisi rappresenta parte integrante dell'edificio individuato in catasto al foglio 11 particella 610. Per l'intero complesso è stata reperita presso l'ufficio tecnico comunale la documentazione autorizzativa di cui alla tabella 16 riportata nel paragrafo che segue. Nel dettaglio, il magazzino in analisi è stato oggetto di sanatoria nel 2005 (*Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive*).

La richiesta di condono rinvenuta è stata presentata dal sig. ██████████ ██████████ in virtù della legge n.47 del 28 febbraio 1985 ed è stata accordata dal comune di Castrolibero con sanatoria prot. n. 7519 del 3 agosto 2005. Per la suddetta richiesta di condono sono stati effettuati i seguenti versamenti:

- n. 2 versamenti a titolo di oblazione dell'importo complessivo di £ 4.389.750 (euro 2.267,12) come da ricevute del 29/03/1986;
- oblazione a conguaglio di euro 69,40 come da ricevuta n. 0048 del 26/07/2005;
- n.1 versamento a titolo di Oneri di concessione dell'importo complessivo di £ 517.750 (euro 267,39) come da ricevuta dell'11/09/1991.

A seguito dei suddetti versamenti, della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 35 comma 3 della legge n.47/1985, della documentazione integrativa richiesta dalla commissione condoni del Comune di Castrolibero e accertata la regolarità statica a firma dell'ing. ██████████ ██████████, il Comune di Castrolibero ha concesso la sanatoria delle opere edilizie abusive relativamente al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da cantinato a civile abitazione) e all'ampliamento del piano seminterrato e realizzazione di locali attigui ad uso garage-gombero (foglio 11 particella 521 sub 1-2). Per l'immobile in analisi è stato inoltre rinvenuto, presso gli uffici tecnici comunali il certificato di idoneità statica a firma dell'ing. ██████████ depositato presso gli uffici del Genio Civile (*Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive*).

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono non sono state rilevate difformità, pertanto, **l'immobile è conforme alle concessioni amministrative ma risulta privo della dichiarazione di agibilità.**

Occorre pertanto procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti nonché i costi necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6.11).

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 150,00</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale .....</i>	<i>€ 150,00</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate...</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/>	
<b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</i></b>	<b><i>€ 850,00</i></b>

Si sottolinea nuovamente che dalle spese di cui sopra sono esclusi:

- I costi degli eventuali lavori edili ed impiantistici da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge;
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

## 2.8.12 Edificio individuato in catasto al Foglio 11 Particella 610

Relativamente all'immobile in analisi è stata reperita presso gli uffici tecnici comunali la seguente documentazione autorizzativa:

DATA	PROT.	OGGETTO	
12/04/1973	4359 (genio civile)	"Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] costituito da Relazione tecnica ed elaborati grafici a firma dell'ing. [REDACTED] De Rose	Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]"
12/05/1973	4359 (genio civile)	Licenza di costruzione edilizia + allegati (estratto catastale, autorizzazione a costruire rilasciata dall'ufficio del Genio Civile, relazione ufficio tecnico del comune di Castrolibero, autorizzazione sindaco)	Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati
25/08/1976		Richiesta rinnovo concessione edilizia	
02/12/1976		Rinnovo licenza di costruzione	
04/03/1978	837	Richiesta	Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori
06/03/1978		Ripresa lavori	
29/03/1986	2683	Richiesta di condono	
		Elaborati allegati alla richiesta di condono/sanatoria (disegni, relazione, documentazione fotografica, documentazione catastale, petizione giurata dimensioni opere abusive, certificato idoneità statica a firma dell'ing. [REDACTED] Certificato di idoneità statica a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED])	Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive
03/08/2005	7519	Sanatoria opere abusive	

Tabella 16: Documentazione autorizzativa relativa agli immobili distinti in catasto al foglio 11 particelle 521 e 610.

Non è stata reperita alcuna dichiarazione di agibilità per l'edificio in oggetto.

La richiesta di condono rinvenuta è stata presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in virtù della legge n.47 del 28 febbraio 1985 ed è stata accordata dal comune di Castrolibero con sanatoria prot. n. 7519 del 3 agosto 2005. Per la suddetta richiesta di condono sono stati effettuati i seguenti versamenti:

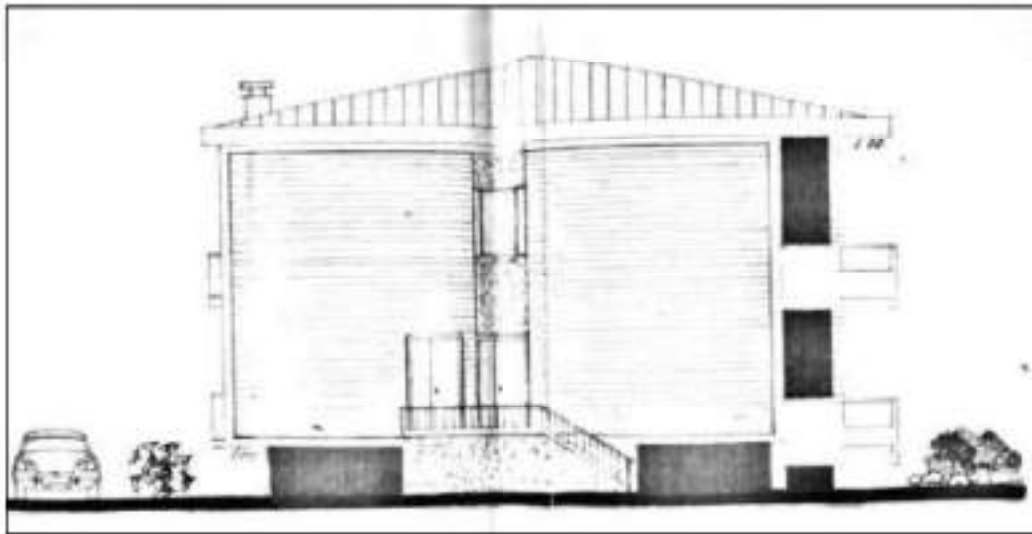
- n. 2 versamenti a titolo di oblazione dell'importo complessivo di £ 4.389.750 (euro 2.267,12) come da ricevute del 29/03/1986;
- oblazione a conguaglio di euro 69,40 come da ricevuta n. 0048 del 26/07/2005;
- n.1 versamento a titolo di Oneri di concessione dell'importo complessivo di £ 517.750 (euro 267,39) come da ricevuta dell'11/09/1991.

A seguito dei suddetti versamenti, della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 35 comma 3 della legge n.47/1985, della documentazione integrativa richiesta dalla commissione condoni del Comune di Castrolibero e accertata la regolarità statica a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED], il comune di Castrolibero, il 3/8/2005, ha concesso la sanatoria delle opere edilizie abusive relativamente al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da cantinato a civile abitazione) e

all'ampliamento del piano seminterrato e realizzazione di locali attigui ad uso garage-sgombero (foglio 11 particella 521 sub 1-2) (*Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive*).

Dai prospetti allegati al progetto approvato risulta che originariamente era prevista una forma della copertura a padiglione. Allo stato attuale la copertura, sul lato nord, presenta una forma diversa rispetto a quella prevista in progetto, al fine di consentire l'accesso al sottotetto attraverso il vano scala interno (con conseguente modifica dello stesso).

È inoltre presente una finestra sul lato nord originariamente non prevista mentre non è presente la finestra prevista dal progetto originario sul lato ovest (cfr figure 121, 122, 123 e 124).

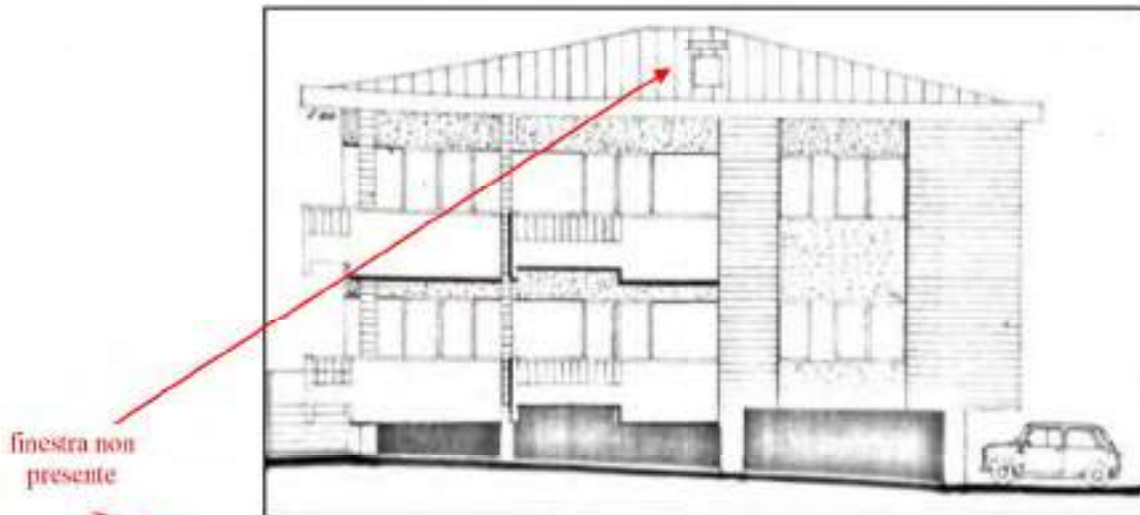


*Figura 121: Prospetto Nord allegato al progetto approvato di cui al prot. 4359 del 12/4/1973 autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976.*



*Figura 122: Stato attuale dell'immobile prospetto ovest.*





*Figura 123: Prospetto Ovest allegato al progetto approvato prot. 4359 del 12/4/1973.*



*Figura 124: Stato attuale dell'immobile prospetto nord.*

Poiché non sono stati reperiti, presso gli uffici tecnici comunali, titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che esse siano state eseguite in assenza di essi.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è possibile ottenere il **permesso di costruire in sanatoria** a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina **urbanistica ed edilizia** vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Allo stato non si è in grado di stabilire con assoluta precisione la data di realizzazione delle modifiche sopra rilevate; l'unico documento di riferimento è relativo alla variazione catastale dei due sub presenti nel sottotetto, avvenuta in data 22/06/2017. Facendo riferimento alla suddetta data, lo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'abuso è uguale a quello attuale essendo lo stesso stato approvato in data 28/09/2011.

Ad ogni modo la **conformità urbanistica** risulta rispettata sia con riferimento alla variante al PRG entrata in vigore con delibera n.1 del 12/01/2004, sia con riferimento al vigente Regolamento Edilizio e Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio comunale n.45 del 30/09/2013<sup>8</sup>, in base ai quali il volume del sottotetto non contribuisce al calcolo del volume totale del fabbricato poiché in nessun punto l'altezza utile interna è superiore a 2,20 m e l'altezza media utile interna (valore medio tra il massimo e il minimo) non è superiore a 1,45 m.

Per quanto riguarda la **conformità** con le norme **edilizie**, non si è in grado di stabilire, senza la realizzazione di indagini strutturali, geologiche e relativa verifica dell'edificio, la conformità della costruzione con le norme sismiche attualmente vigenti (NTC 2018).

Pertanto, sulla base dei dati a disposizione, è possibile quantificare i soli costi relativi alle indagini strutturali e geologiche da eseguire al fine di verificare la conformità con le norme sismiche attualmente vigenti, agli oneri professionali da corrispondere al tecnico per le verifiche sismiche ed al contributo di costruzione da versare, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01, in misura doppia a titolo di oblazione.

In ultimo a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere al collaudo statico ed alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero.

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

Relativamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità, appare opportuno evidenziare che la stessa è subordinata alla presenza dei seguenti documenti tecnici:

- **collaudo statico delle opere strutturali:** a tal proposito si sottolinea che il certificato di idoneità statica, reperito presso gli uffici tecnici comunali redatto nel 1998 dall'ing. ██████████ non risulta depositato presso gli uffici del genio civile e, pertanto, non può sostituire il collaudo statico delle opere strutturali. Per quanto riguarda il certificato di idoneità statico redatto dall'ing. ██████████, depositato presso gli uffici del genio civile, esso è relativo ai soli locali integrativi costruiti in aderenza al fabbricato principale limitatamente al piano terra e sul lato sud e ovest; ciò premesso al fine di procedere alla segnalazione certificata di agibilità, è necessario effettuare e depositare presso gli uffici tecnici regionali, il collaudo statico delle opere strutturali;
- **documentazione relativa alla sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo;

---

<sup>8</sup> Cfr pag. 15, 17 e 18 del Regolamento Edilizio e Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.45 del 30/09/2013 (*Allegato 15- Stralcio strumenti urbanistici*)

<sup>9</sup> *Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive*

Ciò premesso, qualora le strutture e/o gli impianti presenti non dovessero risultare a norma occorre considerare il costo per la regolarizzazione degli stessi.

Allo stato non è possibile valutare la regolarità delle strutture né degli impianti in quanto sarebbero necessarie indagini strutturali ed impiantistiche approfondite non oggetto della presente perizia.

In definitiva il costo **minimo** necessario per la regolarizzazione dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 può essere sintetizzato come segue:

<i>Indagini e relazione geologica .....</i>	<i>1 800,00 €</i>
<i>indagini strutturali finalizzate alla verifica sismica ed al collaudo statico delle opere strutturali .....</i>	<i>1 800,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la verifica sismica, la presentazione del permesso a costruire in sanatoria e della SCIA di agibilità.....</i>	<i>3 500,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione del collaudo statico delle strutture .....</i>	<i>1 500,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria permesso a costruire in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero .....</i>	<i>150,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero .....</i>	<i>150,00 €</i>
<i>Contributo del costo di costruzione in misura doppia ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01 .....</i>	<i>498,20 €</i>
<b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i></b>	<b><i>9 398,20 €</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

Nei paragrafi seguenti vengono descritti e valutati gli ulteriori abusi presenti all'interno dei singoli sub che compongono l'edificio in oggetto precisando che, ai fini della stima degli immobili, il costo appena determinato sarà ripartito su ogni sub che compone l'edificio, proporzionalmente alla superficie abitabile di ogni sub. I suddetti costi consentono di sanare parzialmente anche alcune delle difformità rilevate all'interno dei singoli sub come verrà chiarito nei paragrafi che seguono.

### **2.8.12.1 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.8**

Rispetto agli elaborati tecnici del progetto originario del fabbricato<sup>10</sup>, autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976<sup>11</sup>, e rispetto agli elaborati allegati alla richiesta di condono<sup>12</sup>, in fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità all'interno dell'appartamento in analisi:

- L'originaria camera presente sul lato sud ovest all'interno della pianta allegata alla richiesta di condono risulta attualmente adibita in parte a wc a seguito della realizzazione dei nuovi tramezzi divisorii indicati nella figura 125;
- la scala esterna posta sul lato sud è stata leggermente spostata nella posizione indicata in figura 125 ed in corrispondenza di essa è stata realizzata una porta di accesso all'appartamento;
- l'originaria porta di accesso presente in corrispondenza della scala, è stata trasformata in finestra a servizio del bagno ricavato sul lato sud ovest;
- è stato demolito un tramezzo nel corridoio.

---

<sup>10</sup> (Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta [REDACTED] e [REDACTED]")

<sup>11</sup> Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati, Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori

<sup>12</sup> Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive

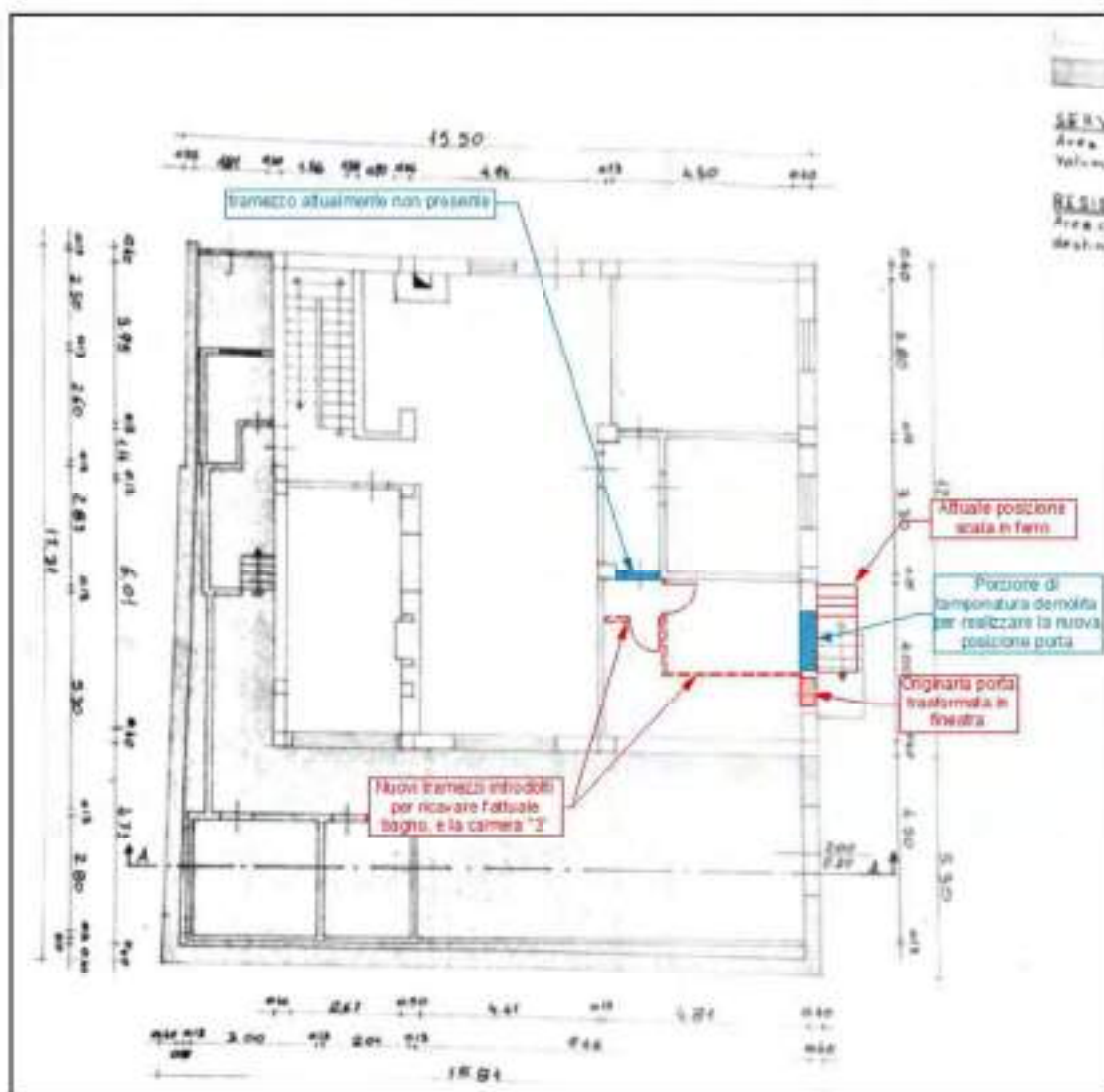


Figura 125: Pianta piano semintervento allegata alla richiesta di condono del 29/03/1986, sanata il 3/08/2005 con indicazione delle difformità rilevate all'interno del sub 1

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 è possibile ottenere la sanatoria delle suddette opere a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Allo stato non si è in grado di stabilire con assoluta precisione la data di realizzazione delle modifiche sopra rilevate. Ad ogni modo la **conformità urbanistica** risulta rispettata sia con riferimento al PRG sia con riferimento al vigente Regolamento Edilizio e Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio comunale n.45 del 30/09/2013.

Ciò premesso, al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una **SCIA in sanatoria** per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Tuttavia, poiché è necessario procedere alla sanatoria delle opere relative alla diversa forma del tetto e della scala descritte nel paragrafo 2.8.12, attraverso la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria, lo stesso può essere utilizzato per sanare le difformità riscontrate all'interno del sub in analisi.

Ai costi determinati nel paragrafo 2.8.12 finalizzati inoltre al collaudo statico delle strutture ed alla presentazione della SCIA di agibilità, occorre aggiungere quelli necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6.12) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Costo minimo per il conseguimento del titolo in sanatoria determinato nel paragrafo 2.8.12 (9.398,20 €) ripartito proporzionalmente alla superficie lorda abitabile del sub in analisi (157,79 mq) .....</i>	<i>3 065,51 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale .....</i>	<i>150,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate .....</i>	<i>50,00 €</i>
<hr/> <b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i></b>	<hr/> <b><i>3 265,51 €</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

### **2.8.12.2 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.8**

Rispetto agli elaborati tecnici del progetto originario del fabbricato<sup>13</sup>, autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976<sup>14</sup>, in fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità all'interno dell'appartamento in analisi (cfr figura 126):

- l'eliminazione di una delle due porte di accesso all'edificio;
- la demolizione del tramezzo di separazione con il vano scala in corrispondenza dell'attuale unico ingresso all'edificio;
- non risulta presente il corridoio di ingresso essendo stato parzialmente demolito il tramezzo di separazione tra l'attuale cucina e l'originario corridoio;
- non è più presente il ripostiglio sul lato sud ovest a seguito della demolizione del tramezzo di separazione tra l'attuale cucina e l'originario ripostiglio;
- la finestra presente nell'originario ripostiglio, attualmente inglobato alla cucina, risulta murata ed in corrispondenza di essa è oggi presente un camino;
- all'interno dell'attuale soggiorno sono stati realizzati tramezzi in cartongesso aventi funzione architettonica; è stato inoltre realizzato un tramezzo per ricavarne un nuovo bagno ed è stata chiusa una delle porte che consentivano l'accesso all'originaria camera prevista in progetto;
- la realizzazione del nuovo bagno ha comportato, oltre alla realizzazione del sopradetto tramezzo, anche la formazione di una nuova apertura sul tramezzo che separava l'originario corridoio dalla camera prevista in progetto e la realizzazione di una nuova finestra sul muro di tamponatura esterno posto sul lato est;
- la presenza di un tramezzo di separazione tra zona giorno e zona notte;
- la presenza, all'interno dell'attuale "camera matrimoniale" di un nuovo tramezzo per la realizzazione della cabina armadio lungo il lato ovest;
- la presenza, all'interno di una delle camerette di un nuovo tramezzo per la realizzazione di un armadio a muro lungo il lato sud;

---

<sup>13</sup> (Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta [REDACTED] e [REDACTED]")

<sup>14</sup> Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati, Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori

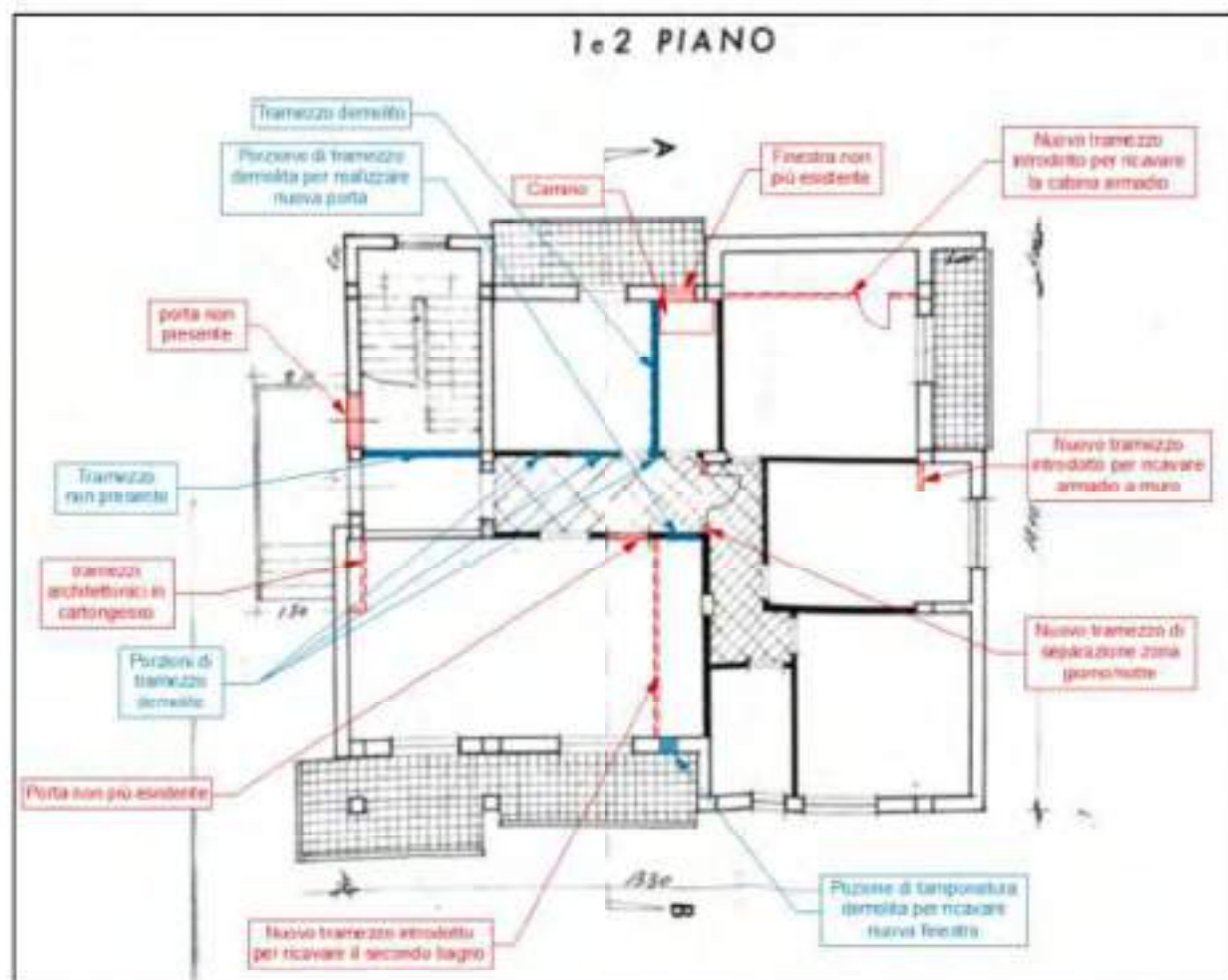


Figura 126: Pianta piano primo-secondo allegata al progetto prot. 4359 del 12/4/1973 con indicazione delle difformità rilevate all'interno del sub 2.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 è possibile ottenere la sanatoria delle suddette opere a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Allo stato non si è in grado di stabilire con assoluta precisione la data di realizzazione delle modifiche sopra rilevate. Ad ogni modo la **conformità urbanistica** risulta rispettata sia con riferimento al PRG sia con riferimento al vigente Regolamento Edilizio e Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio comunale n.45 del 30/09/2013.

Ciò premesso, al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del



Comune di Castrolibero, una **SCIA in sanatoria** per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Tuttavia, poiché è necessario procedere alla sanatoria delle opere relative alla diversa forma del tetto e della scala descritte nel paragrafo 2.8.12 attraverso la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria, lo stesso può essere utilizzato per sanare le difformità riscontrate all'interno del sub in analisi.

Ai costi determinati nel paragrafo 2.8.12 finalizzati inoltre al collaudo statico delle strutture ed alla presentazione della SCIA di agibilità, occorre aggiungere quelli necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6.13) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Costo minimo per il conseguimento del titolo in sanatoria determinato nel paragrafo 2.8.12 (9.398,20 €) ripartito proporzionalmente alla superficie lorda abitabile del sub in analisi (153,10 mq).....</i>	<i>2.974,40 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale .....</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>50,00 €</i>
<b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i></b>	<b><i>3.324,40 €</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

### **2.8.12.3 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.8**

Rispetto agli elaborati tecnici del progetto originario del fabbricato<sup>15</sup>, autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976<sup>16</sup>, in fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità all'interno dell'appartamento in analisi:

- non è più presente il ripostiglio sul lato sud ovest a seguito della demolizione del tramezzo di separazione tra l'attuale cucina e l'originario ripostiglio;
- la finestra originariamente presente nel ripostiglio attualmente inglobato alla cucina, risulta murata ed in corrispondenza di essa è oggi presente un camino;
- non è più presente una delle due porte che, nel progetto originario, consentivano l'accesso all'attuale soggiorno dal corridoio;
- la presenza, all'interno dell'attuale "camera matrimoniale" di un nuovo tramezzo per la realizzazione della cabina armadio lungo il lato ovest;
- la presenza di un nuovo tramezzo introdotto per ricavare la doccia.
- non è presente il tramezzo di separazione tra il vano scala e il pianerottolo di ingresso all'appartamento;

E' stata inoltre rilevata una errata rappresentazione grafica in corrispondenza del vano scala di elementi riferiti al piano terra (cfr figura 127).

---

<sup>15</sup> (Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanesi" – Castrolibero per conto della ditta [REDACTED] e [REDACTED]")

<sup>16</sup> Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati, Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori

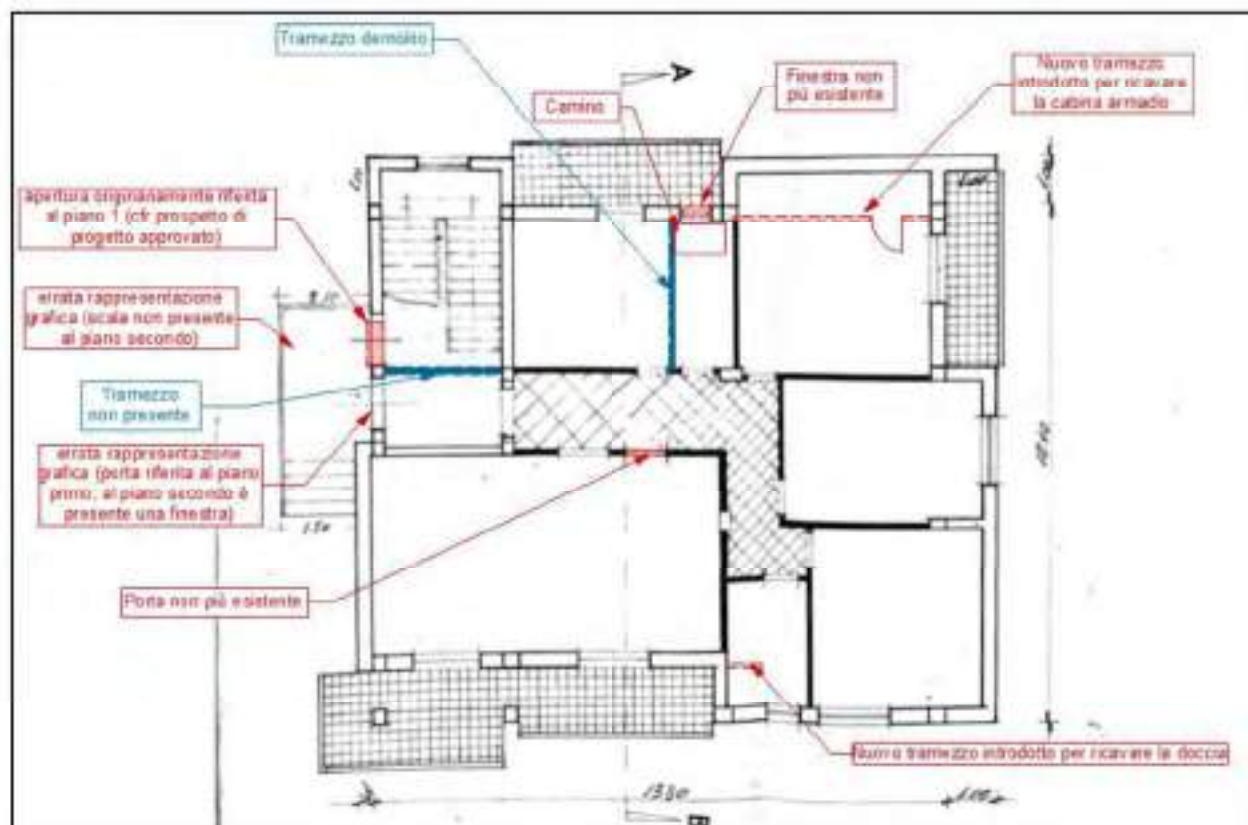


Figura 127: Piano piano primo-secondo allegata al progetto prot. 4359 del 12/4/1973 con indicazione delle difformità rilevate all'interno del sub 3.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 è possibile ottenere la sanatoria delle suddette opere a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Allo stato non si è in grado di stabilire con assoluta precisione la data di realizzazione delle modifiche sopra rilevate. Ad ogni modo la **conformità urbanistica** risulta rispettata sia con riferimento al PRG sia con riferimento al vigente Regolamento Edilizio e Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio comunale n.45 del 30/09/2013.

Ciò premesso, al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una **SCIA in sanatoria** per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Tuttavia, poiché è necessario procedere alla sanatoria delle opere relative alla diversa forma del tetto e del corpo scala descritte nel paragrafo 2.8.12 attraverso la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria, lo stesso può essere utilizzato per sanare le difformità riscontrate all'interno del sub in analisi.

Ai costi determinati nel paragrafo 2.8.12 finalizzati inoltre al collaudo statico delle strutture ed alla presentazione della SCIA di agibilità, occorre aggiungere quelli necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6.14) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Costo minimo per il conseguimento del titolo in sanatoria determinato nel paragrafo 2.8.12 (9.398,20 €) ripartito proporzionalmente alla superficie lorda abitabile del sub in analisi (153,10 mq).....</i>	<i>2 974,40 €</i>
<i>Compenso professionale per la relazione della pratica catastale .....</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>50,00 €</i>
<b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i></b>	<b><i>3 324,40 €</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

#### 2.8.12.4 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.8

Relativamente al magazzino oggetto di pignoramento, non è stata reperita alcuna pianta né all'interno del progetto originario del fabbricato<sup>17</sup> autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976<sup>18</sup>, né all'interno degli elaborati allegati alla richiesta di condono<sup>19</sup>; tuttavia la presenza del sottotetto in oggetto risulta dalla sezione del fabbricato allegata al progetto approvato (figura 128) anche se la copertura risulta attualmente diversa rispetto a quanto originariamente previsto, così come specificato all'interno del paragrafo 2.8.12.

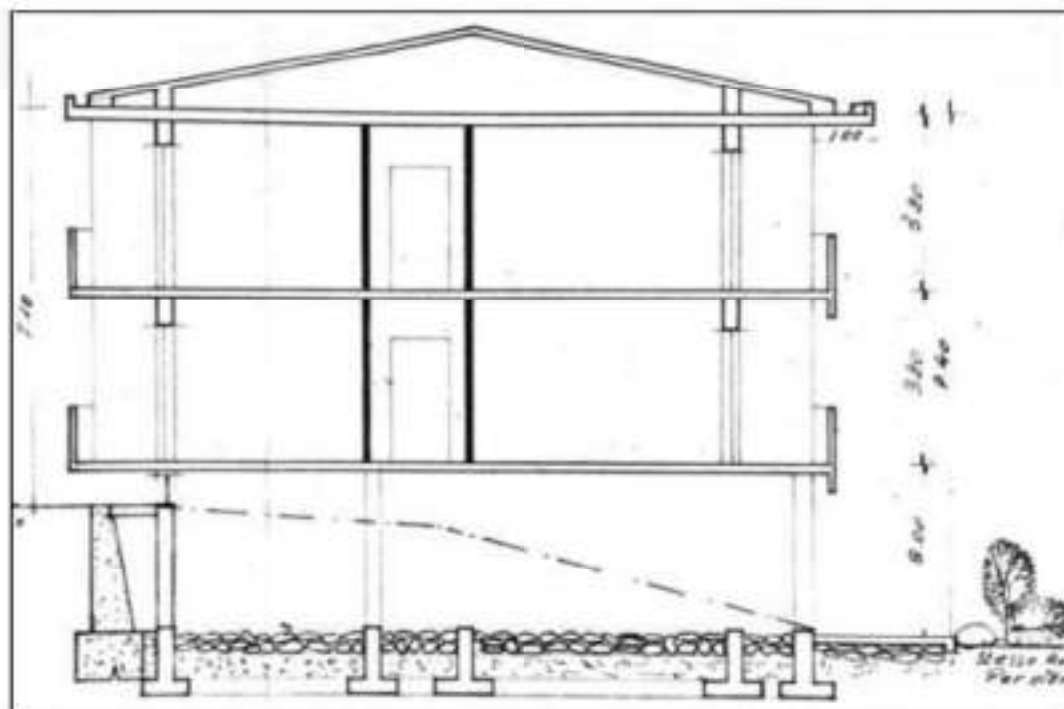


Figura 128: Prospetto Nord allegato al progetto di cui al prot. 4359 del 12/4/1973 autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976.

Ai costi determinati nel paragrafo 2.8.12 finalizzati all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, al collaudo statico delle strutture ed alla presentazione della SCIA di agibilità, occorre aggiungere quelli necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6.15) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per

<sup>17</sup> Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fonanesi" – Castrolibero per conto della ditta [redacted] e [redacted]")

<sup>18</sup> Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati, Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori

<sup>19</sup> Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive

istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione del sottotetto oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Costo minimo per il conseguimento del titolo in sanatoria determinato nel paragrafo 2.8.12 (9.398,20 €) ripartito proporzionalmente alla superficie lorda abitabile del sub in analisi (17,03 mq).....</i>	<i>330,86 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale .....</i>	<i>150,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>50,00 €</i>
<hr/> <b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i></b>	<hr/> <b><i>530,86 €</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

### 2.8.12.5 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.8

Relativamente al magazzino oggetto di pignoramento, non è stata reperita alcuna pianta né all'interno del progetto originario del fabbricato<sup>20</sup> autorizzato con licenza di costruzione edilizia del 12/05/1973 e con licenza del 2/12/1976<sup>21</sup>, né all'interno degli elaborati allegati alla richiesta di condono<sup>22</sup>; tuttavia la presenza del sottotetto in oggetto risulta dalla sezione del fabbricato allegata al progetto approvato (figura 128) anche se la copertura risulta attualmente diversa rispetto a quanto originariamente previsto, così come specificato all'interno del paragrafo 2.8.12.

Ai costi determinati nel paragrafo 2.8.12 finalizzati all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, al collaudo statico delle strutture ed alla presentazione della SCIA di agibilità, occorre aggiungere quelli necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6.15) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione del sottotetto oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Costo minimo per il conseguimento del titolo in sanatoria determinato nel paragrafo 2.8.12 (9.398,20 €) ripartito proporzionalmente alla superficie lorda abitabile del sub in analisi (2,73 mq)</i>	<i>53,04 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale .....</i>	<i>150,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>50,00 €</i>
<hr/> <b>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</b>	<b>253,04 €</b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.
- Eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.

<sup>20</sup> Allegato 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fonanesi" – Castrolibero per conto della ditta **.....** e **.....**");

<sup>21</sup> Allegato 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati, Allegato 6C - Rinnovo licenza di costruzione e ripresa lavori

<sup>22</sup> Allegato 6D - Richiesta condono e sanatoria opere abusive

### 2.8.13 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.8

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

### 2.8.14 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.8

Come già detto nella risposta al quesito n.4, in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza, sulla particella in analisi, di un fabbricato di recente realizzazione da adibire al ricovero di animali. Del suddetto fabbricato non vi è traccia all'interno degli estratti di mappa catastali ed inoltre non sono stati riscontrati titoli autorizzativi del fabbricato in oggetto presso gli uffici tecnici comunali.



*Figura 129: Fabbricato abusivo presente sulla particella 848.*

Dall'analisi delle ortofoto storiche rinvenute su Google Earth Pro, è possibile affermare che il fabbricato è stato realizzato dopo il mese di luglio 2014 (cfr figure 130 e 131).





**Figura 130:** Ortofoto foglio 11 particella 848 del 7 luglio 2014 (Fonte Google Earth Pro) senza la presenza del fabbricato abusivo.



**Figura 131:** Ortofoto foglio 11 particella 848 del 7 ottobre 2017 (Fonte Google Earth Pro) con la presenza del fabbricato abusivo.

L'immobile in oggetto ricade in un'area in frana associata a rischio R4 (cfr certificato di destinazione urbanistica e figura 132) dove, secondo l'art.16 le norme PAI della Regione Calabria di cui alla delibera n.27 del 02/08/2011, è vietata ogni forma di nuova edificazione, visto il rischio di perdite di vite umane o lesioni gravi alle persone.

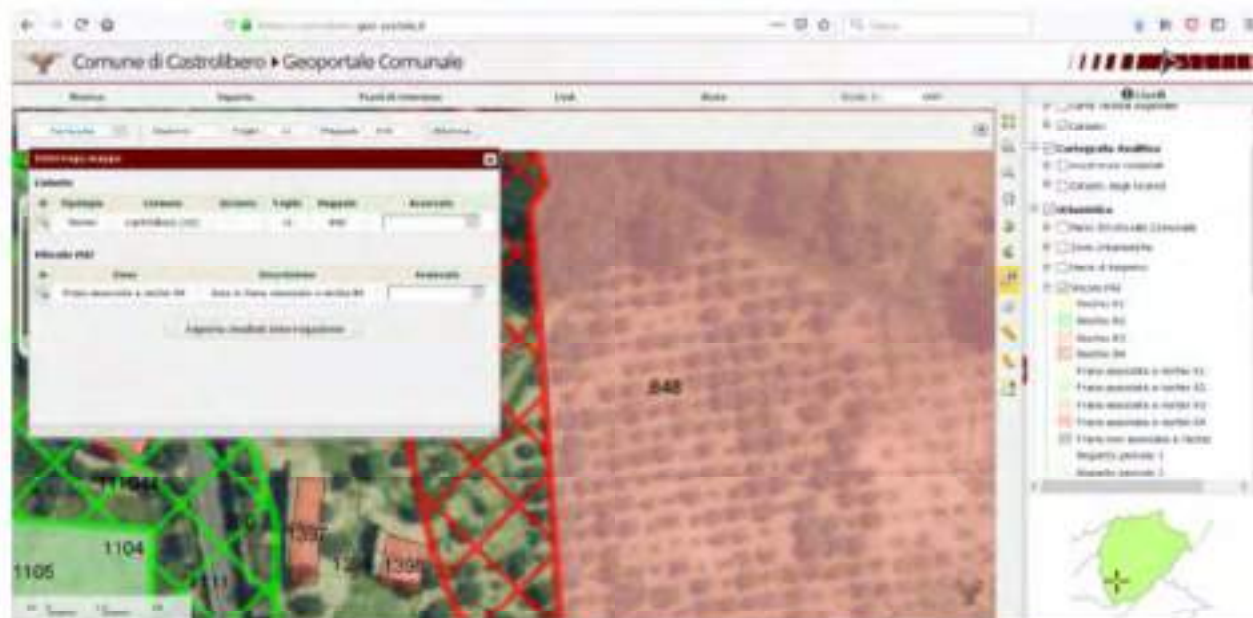


Figura 132: Vincoli PAI foglio 11 particella 848 (Fonte webgis Comune di Castrolibero).

Ciò posto, poiché non sono stati rinvenuti, presso gli uffici comunali, titoli autorizzativi della costruzione in oggetto e poiché la stessa non risulta conforme alle normative urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti, occorre, procedere alla demolizione del fabbricato in oggetto.

Si rimanda all'Allegato 17 - *Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato abusivo presente sulla particella 848* per il dettaglio completo dei lavori da eseguire e per la quantificazione economica degli stessi, effettuata con riferimento ai prezzi unitari del prezzario regionale dei lavori pubblici aggiornato al 2017.

Dal computo metrico effettuato risulta che il costo dei lavori edili necessari per il ripristino dello stato originario dei luoghi ammonta a **24.242,35 Euro**. Si precisa che il suddetto computo è stato effettuato ipotizzando di poter riutilizzare la struttura di copertura in legno e, pertanto, non ne è stato calcolato il costo di smaltimento ma solo quello di demolizione e trasporto.

La demolizione del fabbricato è subordinata all'emissione, da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale di un ordine di demolizione e rimessa in ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art.31 del DPR 380/2001.

Si sottolinea che dai costi di demolizione sono escluse le sanzioni amministrative previste, nel caso di inottemperanza, dall'articolo 31 comma 4 bis del DPR 380/2001 che nel dettaglio stabilisce che "[...] L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le **aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.** [...]".

Si precisa che la suddetta sanzione non è stata detratta dal valore di stima dell'immobile in analisi non essendo stata, al momento, irrogata.

## 2.8.15 Edificio individuato in catasto al Foglio 11 particella 1186

Relativamente all'immobile in analisi è stata reperita presso gli uffici tecnici comunali la seguente documentazione autorizzativa:

DATA	PROT.	OGGETTO	
05/12/1991		Atto di divisione per notar ██████████ n.12122 di repertorio n.27770 di raccolta	
21/10/1992	7960	Istanza presentazione progetto e richiesta rilascio concessione edilizia per n.2 fabbricati	<i>Allegato 7A: Documenti relativi al primo progetto presentato e poi ritratto (i relativi elaborati grafici non estratti in quanto superati)</i>
17/12/1992	9704	Richiesta integrazioni	
12/01/1993	170	Presentazione integrazioni	
19/01/1993		Ritiro progetto n.2 fabbricati	
27/01/1993	592	Richiesta approvazione progetto per civile abitazione	
25/02/1993	1400	Richiesta integrazioni	
27/04/1993	3284	Richiesta approvazione progetto e presentazione integrazioni	
07/06/1993	4273	Richiesta integrazioni	
11/06/1993	4431	Trasmissione integrazioni	
05/08/1993	5871	Parere favorevole commissione edilizia	
18/10/1993	7697	Richiesta - trasmissione progetto in sostituzione di quello già approvato dalla commissione edilizia	
01/03/1994	1625	Richiesta - trasmissione integrazioni	
06/04/1994	2585	Parere favorevole commissione edilizia	
14/06/1994		Atto di sottomissione ██████████ n.33141 di repertorio e n.7199 di raccolta con planimetria a colori del terreno da vincolare	
08/07/1994	1152	Concessione Edilizia	<i>Allegato 7B: Documenti relativi al progetto approvato (i relativi elaborati grafici non estratti in quanto superati)</i>
19/10/1995	8318	Accoglimento licenza edilizia relativa alla richiesta in variante del 25/9/1995	
19/10/1995		Elaborati approvati in variante: Relazione tecnica, planimetria, prospetti e sezioni	
07/11/1996	11322	Concessione Edilizia in variante	<i>Allegato 7C: Documenti relativi al progetto approvato in variante</i>
14/04/2008	4206	Sanatoria + documentazione catastale + relazione tecnica ing. ██████████	
28/07/2008	8109	Rilascio agibilità	<i>Allegato 7D: Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità</i>

**Tabella 17:** Documentazione autorizzativa relativa all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186.

La richiesta di condono rinvenuta è stata presentata dalla sig.ra Logo ██████████ in data 10/12/2004 prot. n. 12173 (cfr *Allegato 7D: Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità*) in virtù della legge n.47 del 28 febbraio 1985 ed è stata accordata dal comune di Castrolibero con sanatoria prot. n. 4206 del 14 aprile 2008. Per la suddetta richiesta di condono sono stati effettuati i seguenti versamenti:

- n. 2 versamenti a titolo di oblazione dell'importo complessivo di 12.934,70 € in data 10/12/2004 ed in data 27/09/2007;
- n. 2 versamenti a titolo di oblazione a saldo dell'importo complessivo di 516,00 € in data 9/4/2008 ed in data 7/2/2008;

- n. 2 versamenti a titolo di oneri di concessione dell'importo complessivo di 7.113,70 € in data 10/12/2004 ed in data 27/09/2007;

A seguito dei versamenti effettuati, della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 35 comma 3 della legge n.47/1985 e accertata la regolarità statica a firma dell'ing. ██████████ depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 8/11/2007 prot. 18140, il comune di Castrolibero ha concesso la sanatoria delle opere edilizie abusive relativamente all'aumento dell'altezza netta interna del piano seminterrato di m. 1,10 rispetto a quello originariamente assentito, oltre alla suddivisione dello stesso in n.3 unità immobiliari ed ampliamento del piano primo mediante la realizzazione di un sovrastante torrino per civile abitazione (*Allegato 7D: Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità*).

Nei paragrafi seguenti vengono descritti e valutati gli abusi presenti all'interno dei sub che compongono l'edificio in analisi.

### 2.8.15.1 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub1 – Risposta al quesito n.8

Rispetto alla pianta allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 (*Allegato 7C - "Documenti relativi al progetto approvato in variante"*) non sono state riscontrate difformità a livello di distribuzione architettonica per il locale magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 1 (cfr figura 133).

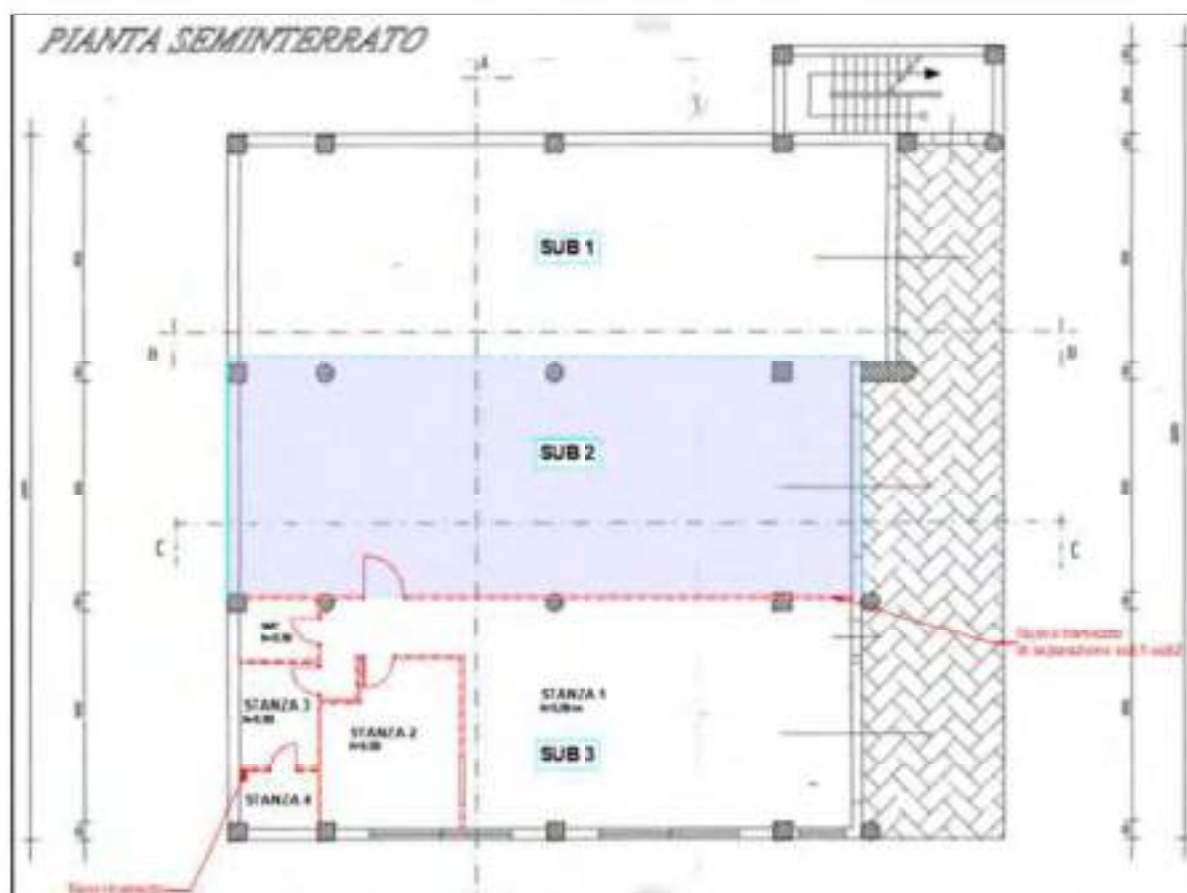


Figura 133: Pianta piano seminterrato allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 con indicazione delle difformità rilevate all'interno del sub 2 e del sub 3.

Occorre sottolineare però che nel 2008, l'immobile in analisi è stato oggetto di concessione in sanatoria<sup>23</sup> per la realizzazione di opere abusive che hanno riguardato l'intero piano seminterrato; nel dettaglio le opere sanate hanno riguardato:

- aumento dell'altezza netta interna del piano seminterrato di m 1,10 rispetto a quello originariamente assentito;
- divisione del piano seminterrato in n.3 unità immobiliari;

<sup>23</sup> prot. 4206 del 14/04/2008 - *Allegato 7D - "Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità"*

- ampliamento del piano primo mediante la realizzazione di un sovrastante torrino per civile abitazione;

La domanda di sanatoria presentata dalla sig.ra ██████ in data 10/12/2004 prot. n.12173, citata all'interno della concessione in sanatoria, non è stata rinvenuta presso gli uffici tecnici comunali, pertanto non sono disponibili elaborati grafici esplicativi delle suddette opere in sanatoria.

Ad ogni modo, allo stato attuale **il piano seminterrato non risulta diviso in tre unità immobiliari, come descritto all'interno della concessione in sanatoria**, pertanto, poiché non v'è traccia, presso gli uffici comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustifichino le difformità rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una SCIA in sanatoria per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero). Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA per come descritto all'interno del paragrafo 2.6.19.

In ultimo, poiché le difformità riscontrate hanno, presumibilmente, comportato la modifica degli impianti tecnologici del piano seminterrato, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione **dell'intero piano seminterrato** può essere sintetizzato come segue:

Compenso professionale per la redazione degli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria .....	€ 500,00
Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....	€ 100,00
Sanzione amministrativa MINIMA per SCIA in sanatoria .....	€ 516,00
Compenso professionale per l'elaborazione della pratica catastale .....	€ 300,00
Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....	€ 50,00
Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....	€ 500,00
Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....	€ 150,00
<b>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</b>	<b>€ 2.116,00</b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- I costi degli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero risultare non a norma di legge;
- l'eventuale maggiore sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero (l'art. 37 del DPR 380/01 al comma 1 stabilisce che "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.);
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

**Si precisa infine che, come già detto, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità relative all'intero piano seminterrato, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 705,33 euro.**



### **2.8.15.2 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -Risposta al quesito n.8**

Rispetto alla pianta allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 (*Allegato 7C - "Documenti relativi al progetto approvato in variante"*) è stata riscontrata la presenza di tramezzi originariamente non previsti per il locale magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 2 (cfr figura 133).

Occorre sottolineare però che nel 2008, l'immobile in analisi è stato oggetto di concessione in sanatoria<sup>24</sup> per la realizzazione di opere abusive che hanno riguardato l'intero piano seminterrato; nel dettaglio le opere sanate hanno riguardato:

- aumento dell'altezza netta interna del piano seminterrato di m 1,10 rispetto a quello originariamente assentito;
- divisione del piano seminterrato in n.3 unità immobiliari;
- ampliamento del piano primo mediante la realizzazione di un sovrastante torrino per civile abitazione;

La domanda di sanatoria presentata dalla sig.ra ██████ in data 10/12/2004 prot. n.12173, citata all'interno della concessione in sanatoria, non è stata rinvenuta presso gli uffici tecnici comunali, pertanto non sono disponibili elaborati grafici esplicativi delle suddette opere in sanatoria.

Ad ogni modo, allo stato attuale **il piano seminterrato non risulta diviso in tre unità immobiliari, come descritto all'interno della concessione in sanatoria**, pertanto, poiché non v'è traccia, presso gli uffici comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una SCIA in sanatoria per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA per come descritto all'interno del paragrafo 2.6.20.

In ultimo, poiché le difformità riscontrate hanno, presumibilmente, comportato la modifica degli impianti tecnologici del piano seminterrato, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da

---

<sup>24</sup> prot. 4206 del 14/04/2008 - *Allegato 7D - "Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità"*

corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione **dell'intero piano seminterrato** può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la redazione degli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 100,00</i>
<i>Sanzione amministrativa MINIMA per SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 516,00</i>
<i>Compenso professionale per l'elaborazione della pratica catastale .....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOGFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 150,00</i>
<hr/> <b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</i></b>	<b><i>€ 2.116,00</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- I costi degli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero risultare non a norma di legge;
- l'eventuale maggiore sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero (l'art. 37 del DPR 380/01 al comma 1 stabilisce che "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.);
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

**Si precisa infine che, come già detto, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità relative all'intero piano seminterrato, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 705,33 euro.**

### **2.8.15.3 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub3 – Risposta al quesito n.8**

Rispetto alla pianta allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 (*Allegato 7C - "Documenti relativi al progetto approvato in variante"*) è stata riscontrata la presenza di tramezzi originariamente non previsti per il locale magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 3 (cfr figura 133).

Occorre sottolineare però che nel 2008, l'immobile in analisi è stato oggetto di concessione in sanatoria<sup>25</sup> per la realizzazione di opere abusive che hanno riguardato l'intero piano seminterrato; nel dettaglio le opere sanate hanno riguardato:

- aumento dell'altezza netta interna del piano seminterrato di m 1,10 rispetto a quello originariamente assentito;
- divisione del piano seminterrato in n.3 unità immobiliari;
- ampliamento del piano primo mediante la realizzazione di un sovrastante torrino per civile abitazione;

La domanda di sanatoria presentata dalla sig.ra ██████ in data 10/12/2004 prot. n.12173, citata all'interno della concessione in sanatoria, non è stata rinvenuta presso gli uffici tecnici comunali, pertanto non sono disponibili elaborati grafici esplicativi delle suddette opere in sanatoria.

Ad ogni modo, allo stato attuale **il piano seminterrato non risulta diviso in tre unità immobiliari, come descritto all'interno della concessione in sanatoria**, pertanto, poiché non v'è traccia, presso gli uffici comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustifichino le difformità rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una SCIA in sanatoria per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA per come descritto all'interno del paragrafo 2.6.21.

In ultimo, poiché le difformità riscontrate hanno, presumibilmente, comportato la modifica degli impianti tecnologici del piano seminterrato, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R.

---

<sup>25</sup> prot. 4206 del 14/04/2008 - *Allegato 7D - "Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità"*

380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione **dell'intero piano seminterrato** può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la redazione degli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 100,00</i>
<i>Sanzione amministrativa MINIMA per SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 516,00</i>
<i>Compenso professionale per l'elaborazione della pratica catastale .....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica Docfa da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 150,00</i>
<b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</i></b>	<b><i>€ 2.116,00</i></b>

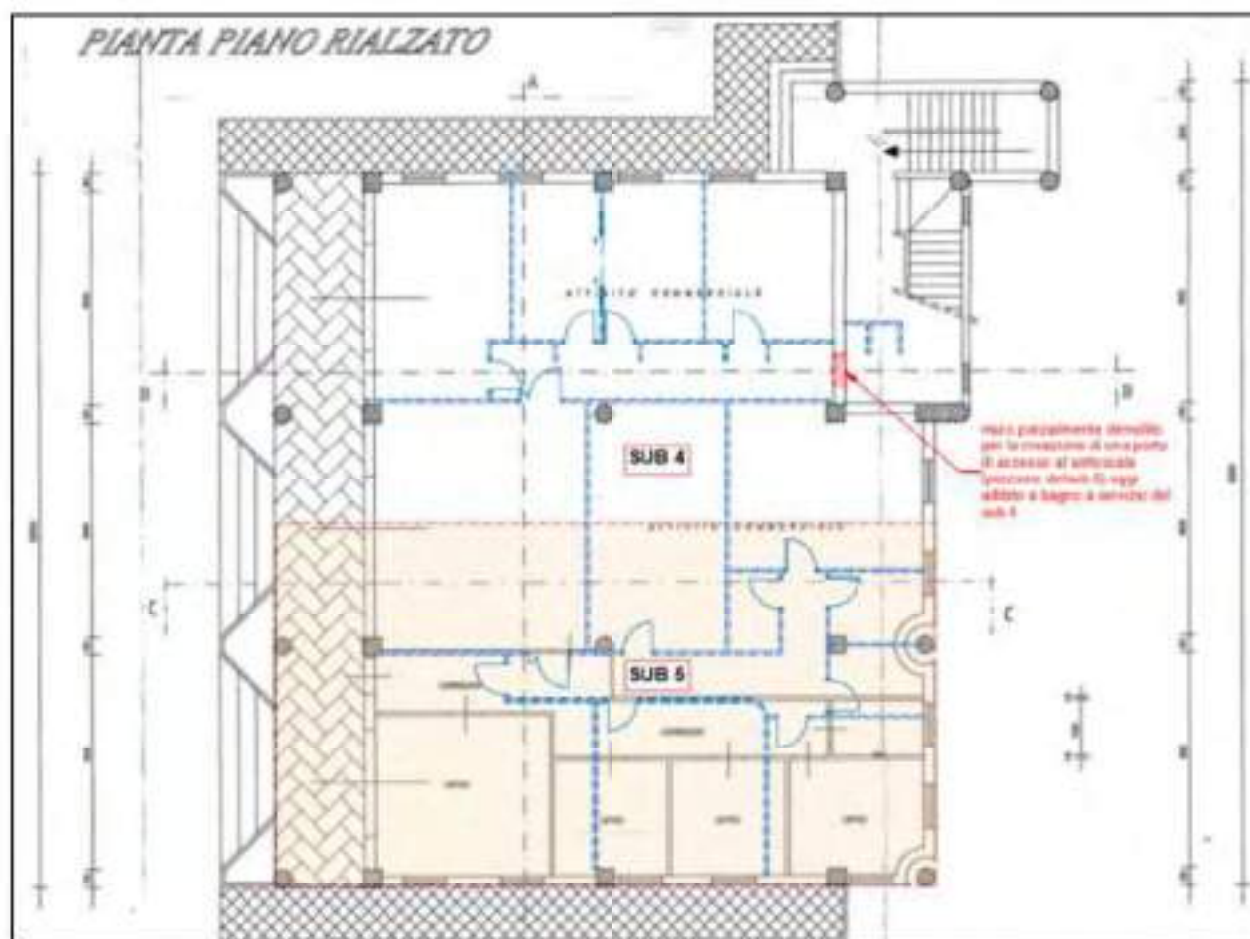
Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- I costi degli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero risultare non a norma di legge;
- l'eventuale maggiore sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero (l'art. 37 del DPR 380/01 al comma 1 stabilisce che "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.);
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

**Si precisa infine che, come già detto, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità relative all'intero piano seminterrato, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 705,33 euro.**

#### 2.8.15.4 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.8

Rispetto alla pianta allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 (*Allegato 7C - "Documenti relativi al progetto approvato in variante"*) sono state riscontrate le difformità indicate in figura 134 per lo studio professionale distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 4 (dove in blu sono indicati i tramezzi attualmente presenti mentre in grigio sono indicati quelli originariamente previsti).



**Figura 134:** Pianta piano terra allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 con indicazione delle difformità rilevate all'interno del sub 4 e del sub 5 (in blu sono indicati i tramezzi attualmente presenti ed in grigio quelli originariamente previsti).

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una SCIA in sanatoria per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli

interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" al fine di sanare le difformità catastali riscontrate nel paragrafo 2.6.22 (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In ultimo, poiché le difformità riscontrate hanno comportato la realizzazione di opere murarie e la modifica degli impianti tecnologici in esso installati, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'**intero piano terra** oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la redazione degli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 400,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 100,00</i>
<i>Sanzione amministrativa MINIMA per SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 516,00</i>
<i>Compenso professionale per l'elaborazione della pratica catastale .....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 150,00</i>
<hr/> <b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</i></b>	<b><i>€ 2.016,00</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- I costi degli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge;
- l'eventuale maggiore sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero (l'art. 37 del DPR 380/01 al comma 1 stabilisce che "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.);
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

**Si precisa infine che, come già detto, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità relative all'intero piano terra, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 1.008,00 euro.**

### **2.8.15.5 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.8**

Rispetto alla pianta allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 (*Allegato 7C - "Documenti relativi al progetto approvato in variante"*) sono state riscontrate le difformità indicate in figura 134 per lo studio professionale distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 5.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustifichino le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una SCIA in sanatoria per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" al fine di sanare le difformità catastali riscontrate nel paragrafo 2.6.23 (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In ultimo, poiché le difformità riscontrate hanno comportato la realizzazione di opere murarie e la modifica degli impianti tecnologici in esso installati, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:



Compenso professionale per la redazione degli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria .....	€ 400,00
Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....	€ 100,00
Sanzione amministrativa MINIMA per SCIA in sanatoria .....	€ 516,00
Compenso professionale per l'elaborazione della pratica catastale .....	€ 300,00
Contributo istruttoria della pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....	€ 50,00
Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....	€ 500,00
Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....	€ 150,00
<hr/>	
<b>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</b>	<b>€ 2.016,00</b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- I costi degli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge;
- l'eventuale maggiore sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero (l'art. 37 del DPR 380/01 al comma 1 stabilisce che "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.);
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

**Si precisa infine che, come già detto, i costi di cui sopra, consentono di risolvere le difformità relative all'intero piano terra, pertanto, il costo attribuibile a ciascun sub è di 1.008,00 euro.**

### 2.8.15.6 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.8

Rispetto alla pianta allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 (Allegato 7C - "Documenti relativi al progetto approvato in variante"), per l'abitazione distinta in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 6, è stata riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni per come indicato in figura 135.

Inoltre, rispetto al progetto approvato:

- il balcone presente sul lato sud ovest è stato parzialmente annesso al soggiorno con conseguente aumento di volumetria interna pari a 18,90 mc circa;
- è stato ampliato il balcone previsto lungo il lato sud del fabbricato con conseguente diminuzione di volumetria interna pari a circa 21,50 mc.

Le suddette modifiche hanno comportato una diminuzione della volumetria di circa 2,60 mc, pertanto, la conformità urbanistica risulta soddisfatta.

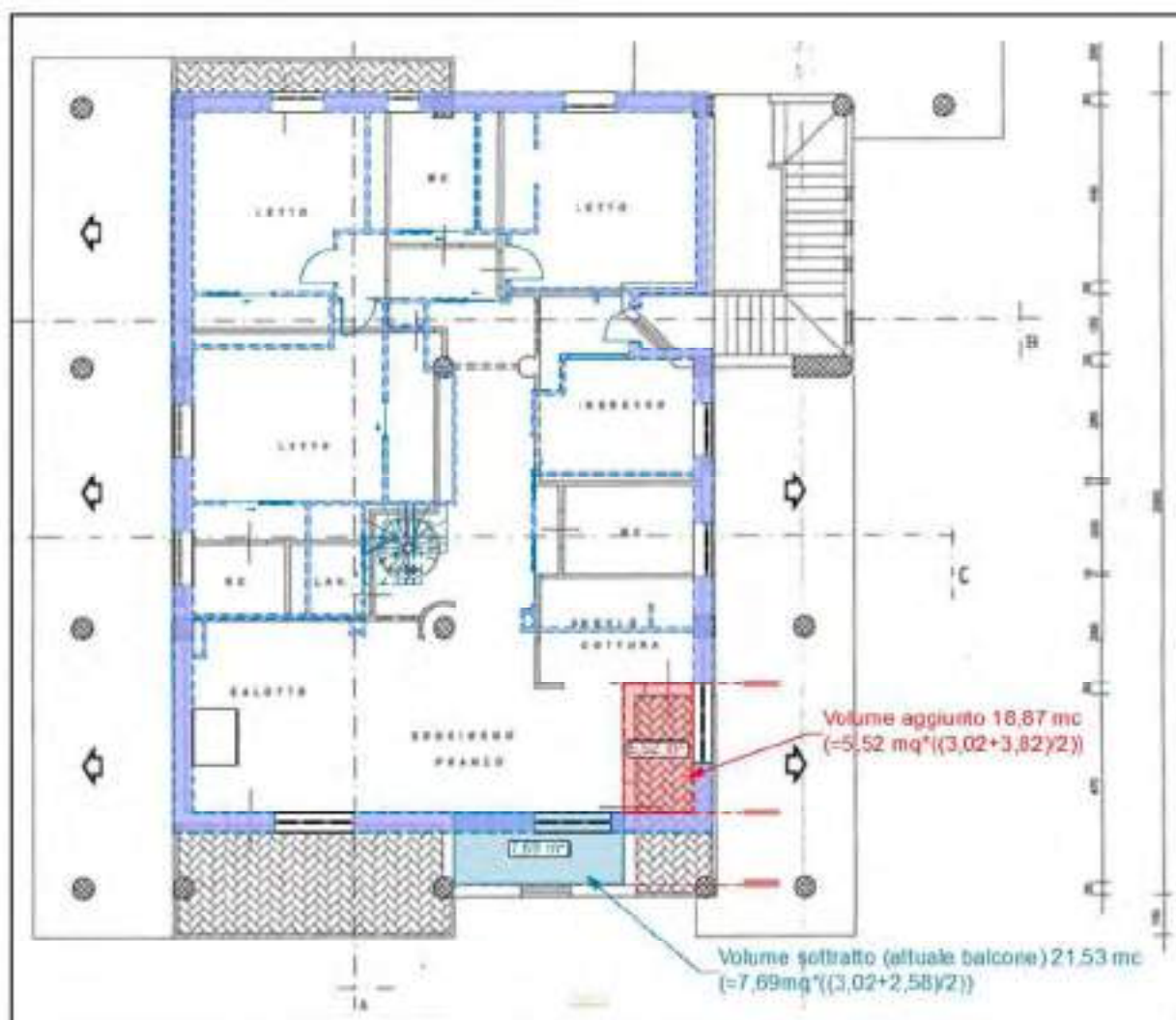


Figura 135: Pianta piano primo allegata al progetto approvato con concessione edilizia prot. 11322 del 07/11/1996 con indicazione delle difformità rilevate all'interno del sub 6 (in blu sono indicati i muri attualmente presenti).

Per quanto riguarda il piano sottotetto, sanato con concessione prot. n 4206 del 14/04/2008 (*Allegato 7D - "Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità"*), non sono state reperite, presso gli uffici tecnici comunali, tavole grafiche relative alla predetta concessione in sanatoria e, pertanto non è possibile valutare l'eventuale presenza di abusi edilizi.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustifichino le difformità rilevate al primo piano, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi. Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), è necessario presentare, allo sportello unico dell'edilizia del Comune di Castrolibero, una SCIA in sanatoria per lavori già eseguiti e procedere al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro (oltre ad € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero).

Alla presentazione della SCIA in sanatoria deve seguire la variazione catastale da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di un tributo pari a € 50,00 per istruttoria della pratica DOCFA da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In ultimo, poiché le difformità riscontrate hanno comportato la realizzazione di opere murarie e la modifica degli impianti tecnologici in esso installati, a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 150,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Castrolibero (restano ovviamente esclusi gli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge).

Alle spese di cui sopra vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti.

In definitiva il costo necessario per la regolarizzazione dell'appartamento oggetto di perizia può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la redazione degli elaborati relativi alla SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 400,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 100,00</i>
<i>Sanzione amministrativa MINIMA per SCIA in sanatoria .....</i>	<i>€ 516,00</i>
<i>Compenso professionale per l'elaborazione della pratica catastale .....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Contributo istruttoria della pratica Docfa da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della dichiarazione di agibilità .....</i>	<i>€ 500,00</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Castrolibero.....</i>	<i>€ 150,00</i>
<hr/> <b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.....</i></b>	<b><i>€ 2.016,00</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- I costi degli eventuali lavori edili da effettuare per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, qualora gli stessi dovessero non risultare a norma di legge;
- l'eventuale maggiore sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria da corrispondere al Comune di Castrolibero (l'art. 37 del DPR 380/01 al comma 1 stabilisce che "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.);
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali.

**2.8.16 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.19 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.20 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.21 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.22 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.23 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

**2.8.24 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.8**

Sul terreno in analisi non sono presenti costruzioni edilizie.

## 2.9 Quesito n. 9

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La suddivisione in lotti è stata eseguita tenendo conto della natura delle opere, della loro attuale conformazione, dell'ubicazione spaziale, della destinazione urbanistica, dei vincoli esistenti e della quota pignorata. Alla luce dei suddetti aspetti, il compendio pignorato risulta divisibile nei seguenti lotti:

### 1. LOTTO 1, composto da:

1. *Unità collabente* sviluppantesi su piano terra, primo e secondo, sita nel comune di Castrolibero, via Fontanesi, censita in catasto al *Foglio 11 Particella 1397 sub 1*;
2. *Unità collabente* posta al piano terra, sita nel comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censita in catasto al *Foglio 11 particella 1398 sub 1*;
- *Area di enti urbani e promiscui* di are 04.70, sita nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1396*; (la particella in analisi, pur non essendo riportata all'interno dell'atto di pignoramento è da ritenersi pignorata ai sensi dell'art. 2912 c.c.)
3. *Terreno* di are 02.10, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 250*;
4. *Terreno* di Ha 1.28 58, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1404*;
5. *Terreno* di are 33.50, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 255*;

### 2. LOTTO 2, composto da:

6. *Terreno* di are 0.03, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1101*;
7. *Terreno* di are 04.03, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1102*;
8. *Terreno* di are 1.30, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1108*;
9. *Terreno* di are 1.19, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1125*;
10. *Terreno* di are 01.00, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1128*;

### 3. LOTTO 3, composto da:

11. *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
12. *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;

### 4. LOTTO 4, composto da:

13. *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;

### 5. LOTTO 5, composto da:

14. *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;

**6. LOTTO 6**, composto da:

15. *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;

**7. LOTTO 7**, composto da:

16. *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;

**8. LOTTO 8**, composto da:

17. *Terreno* di are 41.50, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 394*;  
18. *Terreno* di are 74.10, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 848*;

**9. LOTTO 9**, composto da:

19. *Magazzino* (cat. C/2) sito nel Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq 112, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 1*;  
20. *Magazzino* (cat. C/2) sito nel Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq 10, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 2*;  
21. *Magazzino* (cat. C/2) sito nel Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano seminterrato, avente una superficie di mq 107, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 3*;

**10. LOTTO 10**, composto da:

22. *Studio Professionale* (A/10) sito nel Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano terra, costituito da 6,0 vani catastali, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 4*;  
23. *Studio Professionale* (cat. A/10) sito nel Comune di Castrolibero Via Fontanesi, posto al piano terra, costituito da 6,5 vani catastali, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 5*;

**11. LOTTO 11**, composto da:

24. *Abitazione di tipo civile* (cat. A/2) sito nel Comune di Castrolibero Via Fontanesi, sviluppantesi su 1° e 2° piano, costituita da 10 vani catastali, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 1186 sub 6*;

**12. LOTTO 12**, composto da:

25. *Terreno* sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 796* di are 3.20;  
26. *Terreno* sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 798* di are 15.90;

**13. LOTTO 13**, composto da:

27. *Terreno* di ca. 51 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1185*;  
28. *Terreno* di are 4.44 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1187*;  
29. *Terreno* di are 1.67 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1189*;  
30. *Terreno* di are 7.39 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1190*;  
31. *Terreno* di ca. 95 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1191*;  
32. *Terreno* di are 3.30 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1193*;  
33. *Terreno* di are 15.29 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al *Foglio 11 Particella 1194*.

## **2.10 Quesito n. 10**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

### **2.10.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà al sig. ██████████ risulta pignorato per intero.

### **2.10.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà al sig. ██████████ risulta pignorato per intero.

### **2.10.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà al sig. ██████████ risulta pignorato per intero.

### **2.10.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà al sig. ██████████ risulta pignorato per intero.

### **2.10.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà al sig. ██████████ risulta pignorato per intero.

### **2.10.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, di proprietà del sig. ██████████ e della signora ██████████ per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, risulta pignorato per intero.



**2.10.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] e della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, risulta pignorato per intero.

**2.10.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] e della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, risulta pignorato per intero.

**2.10.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] e della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, risulta pignorato per intero.

**2.10.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] e della signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, risulta pignorato per intero.

## 2.10.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.10

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. [REDACTED] [REDACTED].

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, con riferimento al singolo magazzino, non risulta attuabile sia per la dimensione e la forma dell'immobile sia perché richiederebbe la realizzazione di opere murarie e impiantistiche per un costo eccessivo in riferimento al valore dell'immobile intero.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

Tuttavia, se si considera, per come indicato dal Giudice in sede di ricevimento, il magazzino in analisi, come parte di un unico edificio, insieme alle particelle 610 sub 1, 610 sub 2, 610 sub 3, 610 sub 4 e 610 sub 5, l'intero edificio risulta divisibile nei seguenti lotti:

- **LOTTO 3**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
  - *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;
  
- **LOTTO 4**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;
  
- **LOTTO 5**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;
  
- **LOTTO 6**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;
  
- **LOTTO 7**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;

I lotti appena individuati hanno i seguenti valori:

- **LOTTO 3: 71.900,00 €**
- **LOTTO 4: 92.000,00 €**
- **LOTTO 5: 71.500,00 €**
- **LOTTO 6: 3.100,00 €**
- **LOTTO 7: 400,00 €**

pertanto, affinché si possa procedere ad una divisione equa delle quote tra gli eredi, tenendo conto oltre che del valore degli immobili anche della loro natura, è possibile effettuare la seguente divisione prevedendo i conguagli in denaro indicati:

- **EREDE 1: LOTTO 3 + 7.733,33 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 2: LOTTO 4 + LOTTO 7 -12.766,67 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 3: LOTTO 5 + LOTTO 6 + 5.033,33 € = 79.633,33 €**

Il valore della sola **quota indivisa pignorata** ammonta, per la particella 521 sub 1, a **5.700,00 €**, mentre per ogni lotto vale:

- **LOTTO 3: 23.966,67 €**
- **LOTTO 4: 30.666,67 €**
- **LOTTO 5: 23.833,33 €**
- **LOTTO 6: 1.033,33 €**
- **LOTTO 7: 133,33 €**

per un totale di **79.633,33 €**.

## 2.10.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.10

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████ ██████████.

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, con riferimento al singolo appartamento non risulta attuabile sia per la dimensione che per la forma dell'immobile in analisi sia perchè richiederebbe la realizzazione di opere murarie e impiantistiche per un costo eccessivo in riferimento al valore dell'immobile intero.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

Tuttavia, se si considera, per come indicato dal Giudice in sede di ricevimento, l'appartamento in analisi, come parte di un unico edificio, insieme alle particelle 521 sub 1, 610 sub 2, 610 sub 3, 610 sub 4 e 610 sub 5, l'intero edificio risulta divisibile nei seguenti lotti:

- **LOTTO 3**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
  - *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;
  
- **LOTTO 4**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;
  
- **LOTTO 5**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;
  
- **LOTTO 6**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;
  
- **LOTTO 7**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;

I lotti appena individuati hanno i seguenti valori:

- **LOTTO 3: 71.900,00 €**
- **LOTTO 4: 92.000,00 €**
- **LOTTO 5: 71.500,00 €**
- **LOTTO 6: 3.100,00 €**
- **LOTTO 7: 400,00 €**

pertanto, affinché si possa procedere ad una divisione equa delle quote tra gli eredi, tenendo conto oltre che del valore degli immobili anche della loro natura, è possibile effettuare la seguente divisione prevedendo i conguagli in denaro indicati:

- **EREDE 1: LOTTO 3 + 7.733,33 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 2: LOTTO 4 + LOTTO 7 -12.766,67 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 3: LOTTO 5 + LOTTO 6 + 5.033,33 € = 79.633,33 €**

Il valore della sola **quota indivisa pignorata** ammonta, per la particella 610 sub 1, a **18.266,67 €**, mentre per ogni lotto vale:

- **LOTTO 3: 23.966,67 €**
- **LOTTO 4: 30.666,67 €**
- **LOTTO 5: 23.833,33 €**
- **LOTTO 6: 1.033,33 €**
- **LOTTO 7: 133,33 €**

per un totale di **79.633,33 €**.

### **2.10.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. [REDACTED] [REDACTED].

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, con riferimento al singolo appartamento non risulta attuabile sia per la dimensione che per la forma dell'immobile in analisi sia perché richiederebbe la realizzazione di opere murarie e impiantistiche per un costo eccessivo in riferimento al valore dell'immobile intero.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

Tuttavia, se si considera, per come indicato dal Giudice in sede di ricevimento, l'appartamento in analisi, come parte di un unico edificio, insieme alle particelle 521 sub 1, 610 sub 1, 610 sub 3, 610 sub 4 e 610 sub 5, l'intero edificio risulta divisibile nei seguenti lotti:

- **LOTTO 3**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
  - *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;
  
- **LOTTO 4**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;
  
- **LOTTO 5**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;
  
- **LOTTO 6**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;
  
- **LOTTO 7**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;

I lotti appena individuati hanno i seguenti valori:

- **LOTTO 3: 71.900,00 €**
- **LOTTO 4: 92.000,00 €**
- **LOTTO 5: 71.500,00 €**
- **LOTTO 6: 3.100,00 €**
- **LOTTO 7: 400,00 €**

pertanto, affinché si possa procedere ad una divisione equa delle quote tra gli eredi, tenendo conto oltre che del valore degli immobili anche della loro natura, è possibile effettuare la seguente divisione prevedendo i conguagli in denaro indicati:

- **EREDE 1: LOTTO 3 + 7.733,33 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 2: LOTTO 4 + LOTTO 7 -12.766,67 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 3: LOTTO 5 + LOTTO 6 + 5.033,33 € = 79.633,33 €**

Il valore della sola **quota indivisa pignorata** ammonta, per la particella 610 sub 2, a **30.666,67 €**, mentre per ogni lotto vale:

- **LOTTO 3: 23.966,67 €**
- **LOTTO 4: 30.666,67 €**
- **LOTTO 5: 23.833,33 €**
- **LOTTO 6: 1.033,33 €**
- **LOTTO 7: 133,33 €**

per un totale di **79.633,33 €**.

## **2.10.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. [REDACTED] [REDACTED].

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, con riferimento al singolo appartamento non risulta attuabile sia per la dimensione che per la forma dell'immobile in analisi sia perché richiederebbe la realizzazione di opere murarie e impiantistiche per un costo eccessivo in riferimento al valore dell'immobile intero.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

Tuttavia, se si considera, per come indicato dal Giudice in sede di ricevimento, l'appartamento in analisi, come parte di un unico edificio, insieme alle particelle 521 sub 1, 610 sub 1, 610 sub 2, 610 sub 4 e 610 sub 5, l'intero edificio risulta divisibile nei seguenti lotti:

- **LOTTO 3**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
  - *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;
  
- **LOTTO 4**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;
  
- **LOTTO 5**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;
  
- **LOTTO 6**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;
  
- **LOTTO 7**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;



I lotti appena individuati hanno i seguenti valori:

- **LOTTO 3: 71.900,00 €**
- **LOTTO 4: 92.000,00 €**
- **LOTTO 5: 71.500,00 €**
- **LOTTO 6: 3.100,00 €**
- **LOTTO 7: 400,00 €**

pertanto, affinché si possa procedere ad una divisione equa delle quote tra gli eredi, tenendo conto oltre che del valore degli immobili anche della loro natura, è possibile effettuare la seguente divisione prevedendo i conguagli in denaro indicati:

- **EREDE 1: LOTTO 3 + 7.733,33 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 2: LOTTO 4 + LOTTO 7 -12.766,67 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 3: LOTTO 5 + LOTTO 6 + 5.033,33 € = 79.633,33 €**

Il valore della sola **quota indivisa pignorata** ammonta, per la particella 610 sub 3, a **23.833,33 €**, mentre per ogni lotto vale:

- **LOTTO 3: 23.966,67 €**
- **LOTTO 4: 30.666,67 €**
- **LOTTO 5: 23.833,33 €**
- **LOTTO 6: 1.033,33 €**
- **LOTTO 7: 133,33 €**

per un totale di **79.633,33 €**.

## 2.10.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.10

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. [REDACTED] [REDACTED].

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, con riferimento al singolo magazzino non risulta attuabile sia per la dimensione che per la forma dell'immobile in analisi sia perché richiederebbe la realizzazione di opere murarie e impiantistiche per un costo eccessivo in riferimento al valore dell'immobile intero.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

Tuttavia, se si considera, per come indicato dal Giudice in sede di ricevimento, il magazzino in analisi, come parte di un unico edificio, insieme alle particelle 521 sub 1, 610 sub 1, 610 sub 2, 610 sub 3 e 610 sub 5, l'intero edificio risulta divisibile nei seguenti lotti:

- **LOTTO 3**, composto da:

- *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
- *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;

- **LOTTO 4**, composto da:

- *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;

- **LOTTO 5**, composto da:

- *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;

- **LOTTO 6**, composto da:

- *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;

- **LOTTO 7**, composto da:

- *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;

I lotti appena individuati hanno i seguenti valori:

- **LOTTO 3: 71.900,00 €**
- **LOTTO 4: 92.000,00 €**
- **LOTTO 5: 71.500,00 €**
- **LOTTO 6: 3.100,00 €**
- **LOTTO 7: 400,00 €**

pertanto, affinché si possa procedere ad una divisione equa delle quote tra gli eredi, tenendo conto oltre che del valore degli immobili anche della loro natura, è possibile effettuare la seguente divisione prevedendo i conguagli in denaro indicati:

- **EREDE 1: LOTTO 3 + 7.733,33 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 2: LOTTO 4 + LOTTO 7 -12.766,67 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 3: LOTTO 5 + LOTTO 6 + 5.033,33 € = 79.633,33 €**

Il valore della sola **quota indivisa pignorata** ammonta, per la particella 610 sub 4, a **1.033,33 €**, mentre per ogni lotto vale:

- **LOTTO 3: 23.966,67 €**
- **LOTTO 4: 30.666,67 €**
- **LOTTO 5: 23.833,33 €**
- **LOTTO 6: 1.033,33 €**
- **LOTTO 7: 133,33 €**

per un totale di **79.633,33 €**.

## 2.10.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.10

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████ ██████████.

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, con riferimento al singolo magazzino non risulta attuabile sia per la dimensione che per la forma dell'immobile in analisi sia perché richiederebbe la realizzazione di opere murarie e impiantistiche per un costo eccessivo in riferimento al valore dell'immobile intero.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

Tuttavia, se si considera, per come indicato dal Giudice in sede di ricevimento, il magazzino in analisi, come parte di un unico edificio, insieme alle particelle 521 sub 1, 610 sub 1, 610 sub 2, 610 sub 3 e 610 sub 4, l'intero edificio risulta divisibile nei seguenti lotti:

- **LOTTO 3**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 64, posto al piano terra, sito nel Comune di Castrolibero, Via Petroni, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 521 sub 1*;
  - *Appartamento di tipo economico* posto al piano terra, interno 1, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 1*;
  
- **LOTTO 4**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 1° piano, interno 2, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 2*;
  
- **LOTTO 5**, composto da:
  - *Appartamento di tipo economico* posto al 3° piano, interno 3, costituito da 7 vani catastali, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 3*;
  
- **LOTTO 6**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 85 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 4*;
  
- **LOTTO 7**, composto da:
  - *Locale magazzino* di mq 65 posto al 3° piano, sito nel Comune di Castrolibero, Via Fontanesi, censito in Catasto al *Foglio 11 Particella 610 sub 5*;

I lotti appena individuati hanno i seguenti valori:

- **LOTTO 3: 71.900,00 €**
- **LOTTO 4: 92.000,00 €**
- **LOTTO 5: 71.500,00 €**
- **LOTTO 6: 3.100,00 €**
- **LOTTO 7: 400,00 €**

pertanto, affinché si possa procedere ad una divisione equa delle quote tra gli eredi, tenendo conto oltre che del valore degli immobili anche della loro natura, è possibile effettuare la seguente divisione prevedendo i conguagli in denaro indicati:

- **EREDE 1: LOTTO 3 + 7.733,33 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 2: LOTTO 4 + LOTTO 7 -12.766,67 € = 79.633,33 €**
- **EREDE 3: LOTTO 5 + LOTTO 6 + 5.033,33 € = 79.633,33 €**

Il valore della sola **quota indivisa pignorata** ammonta, per la particella 610 sub 5, a **133,33 €**, mentre per ogni lotto vale:

- **LOTTO 3: 23.966,67 €**
- **LOTTO 4: 30.666,67 €**
- **LOTTO 5: 23.833,33 €**
- **LOTTO 6: 1.033,33 €**
- **LOTTO 7: 133,33 €**

per un totale di **79.633,33 €**.

### **2.10.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████ ██████████.

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, non risulta attuabile sia per la dimensione che per la collocazione e la natura idrogeologica dell'immobile in analisi.

Inoltre, in base a quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, il terreno non risulta divisibile in quanto la creazione di tre lotti distinti non ne consentirebbe la razionale coltivazione.

Ancora il terreno ricade in un'area in frana a rischio R4 c, pertanto, poiché sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo<sup>26</sup>, la realizzazione di stradine interpoderali per consentire l'accesso agli ipotetici lotti derivanti dal frazionamento della particella in analisi sarebbe irrealizzabile.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile, considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

### **2.10.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, risulta pignorato per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████ ██████████.

La divisione in lotti, secondo le quote di proprietà, non risulta attuabile sia per la dimensione che per la collocazione e la natura idrogeologica ed urbanistica dell'immobile in analisi.

Inoltre, in base a quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, il terreno non risulta divisibile in quanto la creazione di tre lotti distinti non ne consentirebbe la razionale coltivazione.

Il terreno poi, dal punto di vista urbanistico viene individuato in parte in area edificabile AUB1a3 ed in parte zona agricola; tale doppia destinazione urbanistica rende ancora più difficoltosa un eventuale frazionamento della particella in analisi.

Ancora il terreno ricade in parte in un'area in frana a rischio R4 e, pertanto, poiché sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo<sup>27</sup>, la realizzazione di stradine interpoderali per consentire l'accesso agli ipotetici lotti derivanti dal frazionamento della particella in analisi sarebbe irrealizzabile.

In virtù delle considerazioni sopra descritte si ritiene che l'immobile, considerato singolarmente, non sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà.

---

<sup>26</sup> Cfr art. 16 comma 1 lettera a) delle "Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

<sup>27</sup> Cfr art. 16 comma 1 lettera a) delle "Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

**2.10.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 –  
Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 -  
Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 –  
Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4  
– Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5  
– Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6  
– Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.



**2.10.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

**2.10.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.10**

L'immobile, in piena proprietà alla sig.ra [REDACTED], risulta pignorato per intero.

## **2.11 Quesito n. 11**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.11 per ognuno degli immobili pignorati.

### **2.11.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.11**

L'immobile risulta in evidente stato di abbandono, inoltre dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*). E' possibile pertanto affermare che l'immobile è libero.

### **2.11.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'immobile viene attualmente utilizzato dal sig. ██████████ ██████████ in parte per il ricovero di mezzi e attrezzature agricole ed in parte come stalla per animali. Il sig. ██████████ possiede l'immobile in virtù degli atti di compravendita indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno presenta pochi vigneti e qualche albero di ulivo e risulta ben mantenuto dal sig. ██████ il quale possiede l'immobile in virtù degli atti di compravendita indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno, ben mantenuto, presenta una parte destinata a vigneto e numerosi alberi di ulivo alcuni dei quali piuttosto piccoli.

Il sig. ██████ possiede l'immobile in virtù degli atti di compravendita indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno, presenta qualche albero di ulivo. La proprietà dell'immobile risulta in capo al sig. ██████ in virtù degli atti di compravendita indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno risulta ben mantenuto dal sig. [REDACTED] il quale è proprietario dell'immobile insieme alla moglie per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno risulta ben mantenuto dal sig. [REDACTED] il quale è proprietario dell'immobile insieme alla moglie per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno risulta ben mantenuto dal sig. [REDACTED] il quale è proprietario dell'immobile insieme alla moglie per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*). Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno è risulta ben mantenuto dal sig. [REDACTED] il quale è proprietario dell'immobile insieme alla moglie per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno risulta ben mantenuto dal sig. [REDACTED] il quale è proprietario dell'immobile insieme alla moglie per la quota di ½ ciascuno in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il magazzino in analisi viene utilizzato da tutti gli eredi ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]) in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1, relativamente alla quale non risulta però trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora [REDACTED], effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data [REDACTED].

### **2.11.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'appartamento in analisi viene utilizzato da tutti gli eredi ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]) in virtù delle denunce di successione indicate nella risposta al quesito n.1, relativamente alle quali non risulta però trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora

██████████, effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data ██████████.

### 2.11.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato 14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'appartamento in analisi viene utilizzato dalla sig.ra ██████████ e dalla sua famiglia in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1 in base alla quale l'immobile in analisi è stato ereditato per la quota di 1/3 ciascuno dai signori ██████████, ██████████ e ██████████.

Come specificato nella risposta al quesito n.1, non risulta trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità. Si sottolinea inoltre che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora ██████████, effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data ██████████.

Dal certificato di residenza storico della sig.ra ██████████ e dallo stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) richiesti in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero emerge che nell'appartamento oggetto di pignoramento sono residenti in quanto componenti del medesimo nucleo familiare:

- ██████████, nato il ██████████ a ██████████;
- ██████████, nato il ██████████ a ██████████;
- ██████████, nato il ██████████ a ██████████;
- ██████████, nato il ██████████ a ██████████;

Il valore locativo del bene, calcolato con il metodo sintetico comparativo descritto nel paragrafo 2.15.1.1, ammonta a **505,00 €/mese**.

Nella tabella seguente vengono riportati i dati di calcolo:

DATI IMMOBILI				VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
				DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq/mese)	Coefficiente correttivo (scostime)	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale immobile (mq)	Valore locativo immobile (€/mese)
Foglio	Particella	sub	CATEGORIA CATASTALE		Min	Max									
11	610	2	A/3	Abitazione di tipo economico	2,00 €	2,90 €	0,00	0,40	0,30	2,27 €	1,383252	30,33%	3,14 €	161,00	505,54 €

Tabella 18: Calcolo valore di locazione appartamento distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 2.

## 2.11.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato 14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'appartamento in analisi viene utilizzato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1 in base alla quale l'immobile in analisi è stato ereditato per la quota di 1/3 ciascuno dai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Come specificato nella risposta al quesito n.1, non risulta trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora [REDACTED], effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data [REDACTED].

Dal certificato di residenza storico del sig. [REDACTED] e della signora [REDACTED] e dallo stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) richiesti in data 29/10/2018, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero emerge che nell'appartamento oggetto di pignoramento sono residenti in quanto componenti del medesimo nucleo familiare:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED];
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED];
- [REDACTED], nata l' [REDACTED] a [REDACTED].

Il valore locativo del bene, calcolato con il metodo sintetico comparativo descritto nel paragrafo 2.15.1.1, ammonta a **396,00 €/mese**.

Nella tabella seguente vengono riportati i dati di calcolo:

DATI IMMOBILI				VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO				STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
				DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORE DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq/mese)	Coefficiente correttivo (acabattine)	Consolazione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale immobile (mq)
Foglio	Particella	sub	CATEGORIA CATASTALE		Min	Max								
11	610	3	A/3	2,00 €	2,90 €	0,00	0,50	0,39	2,34 €	1,057606	5,32%	2,48 €	161,00	396,02 €

*Tabella 19: Calcolo valore di locazione appartamento distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 3.*

## 2.11.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

In base a quanto riferito dal sig. ██████████ nel corso dei sopralluoghi è emerso che il magazzino in analisi viene utilizzato da lui e dalla sua famiglia in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1 in base alla quale l'immobile in analisi è stato ereditato per la quota di 1/3 ciascuno dai signori ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████.

Come specificato nella risposta al quesito n.1, non risulta trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora ██████████, effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data ██████████.

Il valore locativo del bene, calcolato con il metodo sintetico comparativo descritto nel paragrafo 2.15.1.1, ammonta a **23,00 €/mese**.

Nella tabella seguente vengono riportati i dati di calcolo:

DATI IMMOBILI				VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
				DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq/mese)	Coefficiente correttivo (actualisme)	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale immobile (mq)	Valore locativo immobile (€/mese)
Foglio	Particella	sub	CATEGORIA CATASTALE		Min	Max									
11	610	4	C/2	Box	1,70 €	2,50 €	1,00	0,80	0,95	2,38 €	0,573028	-42,70%	1,36 €	17,00	23,18 €

*Tabella 20: Calcolo valore di locazione locale magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 4.*



## 2.11.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato 14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

In base a quanto riferito dal sig. ██████████ nel corso dei sopralluoghi è emerso che il magazzino in analisi viene utilizzato dalla sig.ra ██████████ e dalla sua famiglia in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1 in base alla quale l'immobile in analisi è stato ereditato per la quota di 1/3 ciascuno dai signori ██████████, ██████████ e ██████████.

Come specificato nella risposta al quesito n.1, non risulta trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora ██████████, effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data ██████████.

Il valore locativo del bene, calcolato con il metodo sintetico comparativo descritto nel paragrafo 2.15.1.1, ammonta a **4,00 €/mese**.

Nella tabella seguente vengono riportati i dati di calcolo:

DATI IMMOBILI				VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
				DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq/mese)	Coefficiente correttivo (percentuale)	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale immobile (mq)	Valore locativo immobile (€/mese)
Min	Max														
Foglio	Particella	sub	CATEGORIA CATASTALE	Box	1,70 €	2,50 €	1,00	0,80	0,95	2,38 €	0,573028	-42,70%	1,36 €	3,00	4,09 €

*Tabella 21: Calcolo valore di locazione locale magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 4.*

### 2.11.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che sul terreno sono presenti alberi di ulivo ed un sistema di regimentazione delle acque piovane. L'immobile risulta ben mantenuto dal sig. [REDACTED] in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1 in base alla quale l'immobile in analisi è stato ereditato per la quota di 1/3 ciascuno dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Come specificato nella risposta al quesito n.1, non risulta trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora [REDACTED], effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data [REDACTED].

### 2.11.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che sul terreno sono presenti alberi di ulivo, un fabbricato abusivo destinato al ricovero di animali ed un sistema di regimentazione delle acque piovane. I suddetti immobili risultano ben mantenuti dal sig. [REDACTED] in virtù della denuncia di successione indicata nella risposta al quesito n.1 in base alla quale l'immobile in analisi è stato ereditato per la quota di 1/3 ciascuno dai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Come specificato nella risposta al quesito n.1, non risulta trascritto il relativo atto di accettazione dell'eredità.

Si sottolinea che a seguito della richiesta del certificato di residenza storico e dello stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) della signora [REDACTED], effettuata in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero è emerso che la stessa è deceduta in data [REDACTED].

### **2.11.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'immobile risulta occupato da mezzi e attrezzature in apparente stato di disuso.

Come evidenziato nella risposta ai quesiti precedenti, il sub in analisi risulta attualmente unito con l'adiacente sub 2 vista l'assenza dell'originario tramezzo che avrebbe dovuto separarli.

Come verrà meglio chiarito nel paragrafo che segue, per il sub 2 della particella 1186 risulta registrato presso l'agenzia delle entrate un contratto di locazione, pertanto, considerando l'attuale conformazione architettonica del sub in analisi, lo stesso è da ritenersi occupato in virtù del medesimo contratto di locazione riferito al sub 2.

La determinazione del valore locativo del magazzino in analisi è stata effettuata con riferimento al canone locativo indicato nel contratto relativamente all'adiacente sub 2 che ammonta a 4.800,00 €/anno (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*) ovvero a 41,02 €/anno/mq (essendo 117,00 mq la superficie del sub 2).

L'immobile in analisi presenta una superficie di 128,00 mq, pertanto considerando il valore locativo di 41,02 €/anno/mq si ottiene un canone annuo di 5.251,28 €/anno ovvero **437,61 €/mese**.

### **2.11.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, risulta registrato, con riferimento alla sig.ra [REDACTED], un contratto di locazione stipulato in data 15/10/2015 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla serie 3T N. 7014 il 10/11/2015 valido dal 15/10/2015 al 14/10/2021, avente causa [REDACTED] e canone di locazione annuo di € 4.800,00 (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*) ovvero **400,00€/mese**.

### **2.11.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'immobile viene utilizzato per il deposito di attrezzature in apparente stato di abbandono.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'immobile viene utilizzato per il deposito di arredi e attrezzature in apparente stato di abbandono.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi l'immobile è risultato pressoché libero da mobili e attrezzature a meno di qualche stanza che appariva adibita ad uso ufficio mentre in altre stanze erano presenti attrezzature in apparente stato di abbandono.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

## 2.11.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra [REDACTED] in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

Nel corso dei sopralluoghi il sig. [REDACTED] ha riferito che l'immobile è abitato dal figlio e dalla sua famiglia.

Dal certificato di residenza storico del sig. [REDACTED] e dallo stato di famiglia (*Allegato 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia*) richiesti in data 03/02/2019, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrolibero emerge che nell'abitazione oggetto di pignoramento sono residenti in quanto componenti del medesimo nucleo familiare:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED];
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED];
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED];

Il valore locativo del bene, calcolato con il metodo sintetico comparativo descritto nel paragrafo 2.15.1.1, ammonta circa a **1.185,00 €/mese**.

Nella tabella seguente vengono riportati i dati di calcolo:

DATI IMMOBILI				VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO			STIMA DEL VALORE DI VENDITA						
				DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 1 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq/mese)	Coefficiente correttivo (ecclatime)	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale immobile (mq)	Valore locativo immobile (€/mese)
Min	Max														
Foglio	Particella	sub	CATEGORIA CATASTALE	ADRADONI OMI	2,30 €	3,30 €	0,00	0,80	0,90	2,74 €	1,44473	46,47%	3,96 €	296,00	1.183,61 €

Tabella 22: Calcolo valore di locazione locale magazzino distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 6.

## 2.11.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.11

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti alberi di ulivo e coltivazioni stagionali curate dal sig. [REDACTED] per come riferito nel corso dei sopralluoghi. La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra [REDACTED] in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti alberi di ulivo e coltivazioni stagionali curate dal sig. ██████████ per come riferito nel corso dei sopralluoghi. La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ ██████████ ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti siepi di recinzione ben curate e mantenute a protezione dell'immobile posto sull'adiacente particella 1186.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ ██████████ ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che il terreno viene utilizzato per il deposito di mezzi e attrezzature.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ ██████████ ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti alberi di ulivo e stradine di accesso in terra battuta ai terreni adiacenti.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti alberi di ulivo e coltivazioni stagionali curate dal sig. ██████████ per come riferito nel corso dei sopralluoghi. La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti siepi di recinzione ben curate e mantenute oltre al cancello carrabile e pedonale a protezione dell'immobile posto sull'adiacente particella 1186.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

La particella in analisi, pavimentata con cemento e mattoncini in cotto, rappresenta la strada di accesso all'immobile posto sulla vicina particella 1186.

La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.

### **2.11.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.11**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili a nome dei debitori relativamente all'immobile in esame (*Allegato14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione*).

Sul terreno in analisi sono presenti alberi di ulivo e coltivazioni stagionali curate dal sig. ██████████ per come riferito nel corso dei sopralluoghi. La proprietà dell'immobile risulta in capo alla sig.ra ██████████ in virtù degli atti indicati nella risposta al quesito 1.



## 2.12 Quesito n. 12

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

I debitori, sig. ██████████ e sig.ra ██████████, non risultano separati o divorziati.

### **2.13 Quesito n. 13**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Nei paragrafi seguenti si riporta la risposta al quesito n.13 per ognuno degli immobili pignorati.

### **2.13.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per il fabbricato in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>28</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per il fabbricato in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>28</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>28</sup> ed in parte in area a rischio R2 del PAI<sup>29</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>28</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massimo e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e toglì boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i.

<sup>29</sup> Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

#### **2.13.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>30</sup>, in parte in area in frana associata a rischio R4, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4<sup>31</sup> del PAI così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

#### **2.13.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>30</sup>, in parte in area a rischio R2 del PAI<sup>32</sup>, in parte in fascia di rispetto del pericolo 4 del PAI, in parte in area in frana associata a rischio R4, in parte in area a rischio R4<sup>31</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

#### **2.13.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI<sup>32</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

---

<sup>30</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

<sup>31</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

<sup>32</sup> Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI<sup>33</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

### **2.13.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI<sup>33</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

### **2.13.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI<sup>33</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

---

<sup>33</sup> Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.T. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade in area in frana associata a rischio R2 del PAI<sup>34</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

### **2.13.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che la corte del fabbricato (foglio 11 particella 521) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>35</sup> ed in parte in area a rischio R4<sup>36</sup> in parte in area a rischio R2 del PAI<sup>34</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>35</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>34</sup> Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)

"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

<sup>35</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dall'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i.

<sup>36</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)

"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>37</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>37</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>37</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>37</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i.

### **2.13.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>38</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>38</sup> ed in area in frana associata a rischio R4 del PAI<sup>39</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>38</sup>, in parte in area a rischio R2 del PAI<sup>40</sup>, in parte in area in frana associata a rischio R4 ed in parte in area a rischio R4<sup>39</sup> del PAI così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>38</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

<sup>39</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

<sup>40</sup> Art. 18 (Disciplina delle aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011



### **2.13.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile (comprensivo di corte) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>41</sup>, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>42</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile (comprensivo di corte) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>41</sup>, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>42</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>41</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R. D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

<sup>42</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile (comprensivo di corte) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>43</sup>, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>44</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile (comprensivo di corte) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>43</sup>, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>44</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile (comprensivo di corte) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>43</sup>, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>44</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>43</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

<sup>44</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione mirata e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile (comprensivo di corte) ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>45</sup>, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>46</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>45</sup> ed in parte in fascia di rispetto del pericolo 4 del PAI<sup>46</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>45</sup> ed in parte in fascia di rispetto del pericolo 4 del PAI<sup>46</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>45</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

<sup>46</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>47</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>47</sup>, in parte in fascia di rispetto del pericolo 4 del PAI ed in parte in area a rischio R4 del PAI<sup>48</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>47</sup> ed in parte in fascia di rispetto del pericolo 4 del PAI<sup>48</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>47</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

<sup>48</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione mirata e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### **2.13.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>49</sup>, ed in parte in fascia di rispetto del pericolo 4 del PAI<sup>50</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>49</sup> così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

### **2.13.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.13**

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>49</sup>, così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>49</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i.

<sup>50</sup> Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)  
"Norme di attuazione misura e salvaguardia" del PAI Calabria di cui alla Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011

### 2.13.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.13

Il bene immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*). Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto. Si precisa che l'immobile ricade all'interno della zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>51</sup>, così come risulta dall'*Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.

---

<sup>51</sup> Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i.

## 2.14 Quesito n. 13 bis

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

### 2.14.1 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente riconosciuto e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso; inoltre l'immobile risulta in condizioni di evidente degrado, dunque è evidente che non siano eseguite opere di manutenzione e gestione sullo stesso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]”.
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

## 2.14.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.



### 2.14.3 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

## 2.14.4 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

## 2.14.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

## 2.14.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione della convenzione edilizia registro generale n. 7114 registro particolare n. 5422 del 10/3/2004 a favore Comune di Castrolibero.

## 2.14.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione della convenzione edilizia registro generale n. 7114 registro particolare n. 5422 del 10/3/2004 a favore Comune di Castrolibero.

## 2.14.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione della convenzione edilizia registro generale n. 7114 registro particolare n. 5422 del 10/3/2004 a favore Comune di Castrolibero.

## 2.14.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione della convenzione edilizia registro generale n. 7114 registro particolare n. 5422 del 10/3/2004 a favore Comune di Castrolibero.

## 2.14.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.13 bis

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca legale di Euro 138.100,78 a favore [REDACTED] S.p.A. in virtù di atto pubblico amministrativo di [REDACTED] S.p.A. di Cosenza e l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

Si precisa che [REDACTED] Servizi di riscossione SPA:

- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 140.878,94, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata. [...]” -
- con ricorso per intervento del 4 aprile 2017 nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia, ha chiesto di essere ammessa “[...] a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di Euro 14.247,21, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto, quale risulta dagli estratti di ruolo allegati; oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall'art. 36, comma 2 bis del D.Lgs. 26.2.1999 n. 46, ed attualmente fissati nella misura del 4,13% annuale, calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione della convenzione edilizia registro generale n. 7114 registro particolare n. 5422 del 10/3/2004 a favore Comune di Castrolibero.



#### **2.14.11 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.12 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.13 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.14 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.15 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.16 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub5 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.17 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.18 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risultano, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia, l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale di Euro 270.000,00 a favore [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza repertorio n. 290/2014.

#### **2.14.19 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

#### **2.14.20 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

#### **2.14.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

#### **2.14.22 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.23 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.24 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.25 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

#### **2.14.26 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

#### **2.14.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

#### **2.14.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.

### **2.14.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n. 13 bis**

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano altre iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, oltre all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale e alla trascrizione del verbale di pignoramento di cui alla presente perizia.

Si sottolinea ancora che sulla particella risulta la trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 16372 registro particolare n. 13721 del 29/6/1994 a favore Comune di Castrolibero.



## 2.15 Quesito n. 14

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

### 2.15.1 Premessa

Nei paragrafi seguenti vengono descritti i metodi di stima utilizzati per la determinazione del valore dei beni pignorati, differenziati in funzione della tipologia di immobile da stimare. Successivamente viene riportato, all'interno di paragrafi distinti, il valore di ciascun immobile con riferimento ai criteri di stima di seguito descritti.

#### 2.15.1.1 Metodo di stima immobili residenziali e commerciali

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di tipo residenziale e di tipo commerciale è quello "**sintetico comparativo**". Il procedimento consiste nell'individuare il valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, che sono ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nella pratica si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq** di superficie dell'immobile "medio" presente nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e la si utilizza come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili in analisi; scostamenti dal valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

Il calcolo della **superficie commerciale** delle unità immobiliari viene eseguito secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98 che prevede l'applicazione delle seguenti percentuali di calcolo

- **per le unità immobiliari del gruppo “R” e “P”<sup>52</sup>:**

- 100% relativamente alla superficie di vani principali e accessori diretti;
- 100% relativamente alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 50% della superficie in pianta di muri in comune con altre unità immobiliari fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 30% della superficie di balconi e terrazze comunicanti fino ad una superficie di 25 mq;
- 10% della superficie di balconi e terrazze comunicanti per la quota eccedente i 25 mq di superficie;
- 50% della superficie dei locali accessori comunicanti a servizio indiretto di quelli principali;
- 25% della superficie dei locali accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali.

- **per le unità immobiliari del gruppo “T”<sup>53</sup>:**

- 100% relativamente alla superficie di vani principali e accessori diretti (per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali è computata nella misura del 50%).
- 50% della superficie dei locali accessori comunicanti a servizio indiretto di quelli principali;
- 25% della superficie dei locali accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali.
- 10% della superficie di balconi terrazzi e simili;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare (20% per gli immobili di categoria T1)
- 10% della superficie di balconi e terrazze comunicanti per la quota eccedente i 25 mq di superficie;

---

<sup>52</sup> Nel gruppo R rientrano le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari:

R/1 - Abitazioni in Fabbricati Residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e in villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

Nel gruppo P rientrano le unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo:

P/1 - Unità immobiliari per residence collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

<sup>53</sup> Nel gruppo T rientrano le unità immobiliari a destinazione terziaria:

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

Nel calcolo delle superfici commerciali non vengono considerate le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, così come stabilito dal DPR 138/98.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Castrolibero si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate, che, alla data di redazione della perizia, risultano aggiornati al secondo semestre dell'anno 2018. In particolare, sono stati considerati i valori di vendita al metro quadrato degli immobili ricadenti nella zona D3 "Periferica/FONTANESI MOTTA FILIPPELLI".

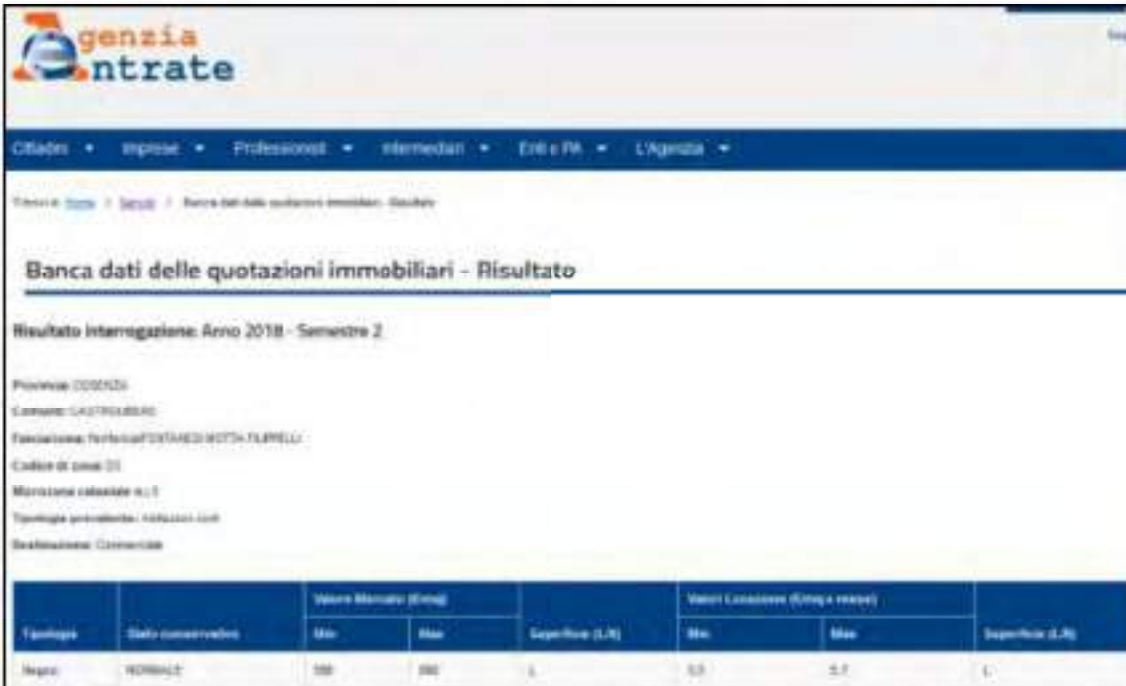
Nello specifico, l'OMI fornisce il seguente range aggiornato al secondo semestre 2018 in funzione della destinazione d'uso:

- **immobili a destinazione residenziale** in stato conservativo "normale":

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq e mese)		
		Min	Max	Superficie (l. m)	Min	Max	Superficie (l. m)
Abitazioni (vivi)	NORMALE	540	790	L	2,2	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	640	L	2	2,9	L
Biv	NORMALE	290	440	L	1,7	2,3	L
Vivi a 0Km	NORMALE	590	890	L	2,9	4,1	L

Figura 136: Quotazioni OMI – Immobili a destinazione residenziale.

- immobili a destinazione commerciale in stato conservativo "normale":



genzia entrate

Città • Imposta • Professionisti • Intermediari • ENI e PA • L'Agenzia

Torna in Home • Cerca • Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA  
Catasto: CASTROLIBERA  
Fasciazione: Perfezionamento FIDUCIARIO FIDUCIARIO  
Categorie di zona: 01  
Maturazione calcolata n.: 1  
Spese di gestione: 140000000  
Destinazione: Commerciale

Categorie	Stato conservativo	Valore Minimo (Euro)		Superficie (q.m.)	Valore Massimo (Euro + tasse)		Superficie (q.m.)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Regio:	NORMALE	100	200	6	1,5	2,7	1

Figura 137: Quotazioni OMI – Immobili a destinazione commerciale.

Non sono invece presenti quotazioni per **immobili a destinazione terziaria** sul borsino OMI per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia (cfr figura 131).



genzia entrate

Città • Imposta • Professionisti • Intermediari • ENI e PA

Torna in Home • Cerca • Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Attenzione: il sito verifica i seguenti errori:  
Quotazioni non disponibili per:  
Provincia: COSENZA  
Catasto: CASTROLIBERA  
Zona: Perfezionamento FIDUCIARIO FIDUCIARIO  
Spese di gestione:  
Destinazione: Commerciale

Figura 138: Quotazioni OMI non disponibili nella zona per immobili a destinazione terziaria.

A partire dall'intervallo di riferimento fornito dall'OMI viene individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto secondo quanto disposto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per

la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

Il punto 1 dell'allegato di cui sopra specifica la metodologia di calcolo per la determinazione del valore normale unitario degli immobili residenziali attraverso la seguente espressione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

- Val OMI<sub>MIN</sub> e Val OMI<sub>MAX</sub> indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e che sono stati riportati in precedenza;
- *K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K*<sub>1</sub> (taglio superficie) e *K*<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Con:

<i>K</i> <sub>1</sub> (taglio superficie) = 1	fino a 45 mq;
0,8	oltre 45 mq fino a 70 mq;
0,5	oltre 70 mq fino a 120 mq;
0,3	oltre 120 mq fino a 150 mq;
0	oltre 150 mq;

<i>K</i> <sub>2</sub> (livello di piano) = 0	piano seminterrato;
0,2	piano terreno;
0,4	piano primo;
0,5	piano intermedio;
0,8	piano ultimo;
1	piano attico;

In definitiva, il coefficiente *K* mette in relazione i valori minimi e massimi forniti dall'OMI con caratteristiche proprie dell'immobile (superficie e livello di piano).

Il *Valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, messo in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (tra cui orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione interna, luminosità, finiture, vetustà, tipologia di impianti, ecc.) e che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "coefficienti di differenziazione" che esprimono lo scostamento del valore normale unitario dell'edificio in analisi da quello "medio" indicato dai borsini.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale}$$

Infine il valore di vendita si ottiene procedendo, per come disposto dal Giudice, “[...] all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute [...]” e sottraendo gli oneri tecnici necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate.

### **Valore di vendita = 85% Valore commerciale – oneri tecnici**

#### **2.15.1.2 Metodo di stima terreni agricoli**

Per la stima dei terreni agricoli si è utilizzato il metodo sintetico comparativo facendo riferimento ai **valori di vendita** rilevati su siti di agenzie immobiliari per terreni di natura simile ubicati nel Comune di Castrolibero, ed ai **Valori Agricoli Medi (VAM)**<sup>54</sup> dell’anno 2014 (ultimo aggiornamento deliberato dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza).

Nel dettaglio, i Valori Agricoli Medi sono stati utilizzati per riproporzionare i valori rilevati attraverso la ricerca di mercato, sulla base della qualità colturale.

Nella tabella seguente vengono sintetizzati i valori di mercato rilevati dai siti di agenzie immobiliari per terreni agricoli (di cui non sono specificate le caratteristiche colturali) ubicati nel comune di Castrolibero.

Agenzia	Tipologia	Zona	Superficie	Prezzo	Prezzo/mq
immobiliare.it	terreno agricolo	(via ferrari)	19230	90 000,00 €	4,68 €
trovacasa.net	terreno agricolo	santa lucia	12000	65 000,00 €	5,42 €
casa.it	terreno agricolo	c.da fontanesi	35000	100 000,00 €	2,86 €
immobiliare.it	terreno agricolo	località feudo	44000	119 500,00 €	2,72 €
<b>Valore medio di mercato</b>					<b>3,92 €</b>

*Tabella 23: Sintesi delle quotazioni rinvenute online di terreni agricoli in vendita nelle vicinanze degli immobili oggetto di stima.*

<sup>54</sup> I VAM sono stati introdotti dall’art. 16 della Legge 865/1971 e vengono utilizzati essenzialmente nell’ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ogni provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri, nell’ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell’anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).



Figura 139: Quotazioni rinvenute online di terreni agricoli in vendita nelle vicinanze degli immobili oggetto di stima .

Nella tabella seguente vengono indicati i valori agricoli medi provinciali per la regione agraria n. 14 all'interno della quale ricade il comune di Castrolibero:

Tipologia di Coltura	Valori Agricoli Medi	
	Prezzo/ha	Prezzo/mq
Agrumeto	37 343,91 €	5,73 €
Bosco alto fusto	6 386,35 €	0,64 €
bosco ceduo	6 494,59 €	0,65 €
bosco misto	- €	- €
canneto	- €	- €
castagneto da frutto	8 984,19 €	0,90 €
ficheto	15 911,75 €	1,59 €
fichi d'indieto	- €	- €
frutteto	14 288,10 €	1,43 €
frutteto irriguo	26 736,07 €	2,67 €
incolto produttivo	- €	- €
mandorleto	- €	- €
orto irriguo	41 240,67 €	4,12 €
pascolo	4 005,00 €	0,40 €
pascolo arb.	6 494,59 €	0,65 €
pascolo cespugliato	4 221,49 €	0,42 €
pescheto	- €	- €
prato irriguo	11 149,05 €	1,11 €
quereto	6 386,35 €	0,64 €
seminativo	10 391,35 €	1,04 €
seminativo arb.	14 071,62 €	1,41 €
seminativo irr.	25 112,43 €	2,51 €
seminativo irr. arborato	23 813,51 €	2,38 €
uliveto	19 375,54 €	1,94 €
uliveto irriguo	22 189,86 €	2,22 €
uliveto-vigneto	- €	- €
vigneto	23 813,51 €	2,38 €
vigneto a spalliera	28 576,21 €	2,86 €
vigneto a tenda	- €	- €

Tabella 24: Valori Agricoli Medi anno 2014 per la regione agraria n.14.

Il valore medio delle quotazioni immobiliari rilevate online è stato poi proporzionato, attraverso i VAM, alla tipologia culturale presente sui terreni da stimare.



Tipologia di Coltura	Valori Agricoli Medi		Media	valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente
	Prezzo/ha	Prezzo/mq	Prezzo/mq	Prezzo/mq
Agrameto	37 341,91 €	3,73 €	1,23 €	-
Bosco alto fusto	5 386,35 €	0,64 €		-
bosco ceduo	5 494,59 €	0,65 €		2,07 €
bosco misto	- €	- €		- €
canneto	- €	- €		- €
castagneto da frutto	3 984,19 €	0,90 €		2,86 €
ficheto	15 911,75 €	1,59 €		5,06 €
lichidindieto	- €	- €		- €
frutteto	11 268,10 €	1,43 €		4,55 €
frutteto irriguo	25 736,07 €	2,67 €		8,51 €
incolto produttivo	- €	- €		- €
mandorleto	- €	- €		- €
orto irriguo	41 240,67 €	4,12 €		13,12 €
pascolo	1 005,00 €	0,40 €		1,27 €
pascolo arb.	5 494,59 €	0,65 €		2,07 €
pascoloospagliato	1 221,49 €	0,42 €		1,34 €
pescheto	- €	- €		- €
prato irriguo	11 149,05 €	1,11 €		3,55 €
querceto	5 386,35 €	0,64 €		2,03 €
seminativo	10 395,35 €	1,04 €		3,31 €
seminativo arb.	14 071,62 €	1,41 €		4,48 €
seminativo irr.	25 132,43 €	2,51 €		7,99 €
seminativo irr. arborato	23 833,51 €	2,38 €		7,59 €
uliveto	19 375,54 €	1,94 €		6,17 €
uliveto irriguo	22 189,86 €	2,22 €		7,06 €
uliveto-vigneto	- €	- €		- €
vigneto	23 811,51 €	2,38 €		7,58 €
vigneto a spalliera	23 576,21 €	2,86 €		9,09 €
vigneto a tenda	- €	- €		- €

Tabella 25: Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente in funzione dei VAM.

Una volta determinato il valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente in funzione dei VAM, sono stati poi applicati i seguenti parametri per tener conto della presenza di vincoli PAI e della classe di produttività:

Classe di produttività	parametro
1	1,05
2	1
3	0,95

Tabella 26: Parametri correttivi in funzione della classe di produttività.

Vincoli PAI	parametro
R1	1
R2	1
R3	0,9
R4	0,85

Tabella 27: Parametri correttivi in funzione dei Vincoli PAI.

Infine il valore del terreno è stato calcolato attraverso la seguente formula:

$$V_{t.agricolo} = VAM_{\text{proporzionato al tipo di coltura}} * Superficie_{\text{terreno}} * Par._{\text{classe produttività}} * Par._{\text{PAI}}$$

### 2.15.1.3 Metodo di stima terreni edificabili

Il calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili, è stato effettuato sulla base di due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimativa e nel dettaglio:

- **Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA):** attraverso tale metodo, basato sulla stima indiretta, il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione;
- **Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA):** tale metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Inoltre è stato calcolato il valore del terreno con riferimento ai valori determinati dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili con delibera n.18 del 14/02/2018<sup>55</sup> i cui valori relativi alle zone urbanistiche in cui ricadono i terreni da stimare vengono di seguito riportati:

Zona	Localizzazione	Valore delibera n.18 del 14/02/2008 (€/mq)
AUB1 a3 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	43,09
Numa 2 a-b Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di medio-alta densità	Fontanesi	19,15
AUD 1 ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Fontanesi	29,62

*Tabella 28: Valori determinati dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili - delibera n.18 del 14/02/2018.*

In definitiva il valore del terreno è stato calcolato come media dei valori ricavati con i 3 metodi sopra elencati.

Nei paragrafi seguenti vengono descritti il metodo di stima indiretto ed il metodo di stima diretto per i terreni edificabili.

<sup>55</sup> Cfr Allegato 20: Delibera del comune di Castrolibero n.18 del 14/02/2018 - Determinazione valore aree fabbricabili del territorio comunale ai fini del pagamento IMU anno 2018.

### 2.15.1.3.1 Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA)

Il metodo indiretto prende in considerazione le seguenti due variabili per il calcolo del più probabile valore di mercato di un terreno edificabile:

- $V_f$  = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- $K$  = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene ed i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile “valore di trasformazione”, inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’area edificabile, viene identificato attraverso la seguente formula:

$$V_a = \frac{V_f - (K_1 + K_2 + K_3 + Int._1 + P)}{(1 + r)^n}$$

con:

- $V_a$  valore attuale dell’area;
- $V_f$  valore del prodotto edilizio finito calcolato con riferimento ai dati forniti dall’O.M.I. dell’agenzia del territorio, seguendo la procedura estimativa relativa agli immobili residenziali e commerciali descritta nel paragrafo 2.15.1.1;
- $K_1$  costo di realizzazione dell’immobile assunto pari a 506 €/mq (valori di letteratura);
- $K_2$  costi tecnici pari all’8% del costo di costruzione dei fabbricati;
- $K_3$  costo di costruzione e oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune (stimato per come descritto in seguito);
- $Int._1$  interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% della somma di tutti i costi precedenti;
- $P$  profitto netto dell’imprenditore pari al 15% del valore del prodotto edilizio finito;
- $(1+r)^n$  coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico (con  $r$  = Interessi stimati al 7% e  $n$ = tempo di realizzazione in anni stimato in 2 anni).

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il valore finale del prodotto edilizio, come il profitto  $P$  e di conseguenza i costi  $K$ , sono determinabili solo alla fine dell’operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell’area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

La valutazione dell’area edificabile all’attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il *costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione* sono stati stimati in base a quanto stabilito dalla legge n.10 del 28 gennaio 1977 ed in base alla determina n.647 del 25/10/2018 che stabilisce un costo di costruzione di 260,60 €/mq per gli edifici residenziali (*Allegato 21- determina n.647 del 25/10/2018*). Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione essi ammontano, per il Comune di Castrolibero, a 2,49 €/mc.

### 2.15.1.3.2 Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

Questa metodologia di stima, è stata effettuata mediante indagini di mercato condotte su siti di agenzie immobiliari per terreni di natura simili ubicati nel comune di Castrolibero. Nel dettaglio sono state reperite:

- n.1 quotazione di terreno con indice di fabbricabilità pari a 0,75 mc/mq; tale valore è stato utilizzato per la quotazione dei terreni aventi un indice di fabbricabilità simile a quello in oggetto.
- n.3 quotazioni di terreni di cui non è specificato l'indice; di tali quotazioni, è stato considerato il valore medio a mq di superficie.

I valori di riferimento rinvenuti sono stati poi moltiplicati per la superficie del terreno oggetto di stima.

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le quotazioni di vendita degli annunci rinvenuti online:

Agenzia	Tipologia	Zona	Superficie	Prezzo	Prezzo/mq	Valore medio (€/mq)
casa.it	terreno edificabile (indice 0,75)	c. da motta	1500	35.000,00 €	23,33 €	23,33 €
immobiliare.it	terreno edificabile	c. da Feudo, via Icaro	3700	115000	31,08 €	
subito.it-gallo case	terreno edificabile	fontanesi-santa lucia	4070	225.000,00 €	55,28 €	43,51 €
trovacasa.net	terreno edificabile	santa lucia	1200	53.000,00 €	44,17 €	

**Tabella 29:** Sintesi quotazioni di vendita terreni edificabili rinvenute online.



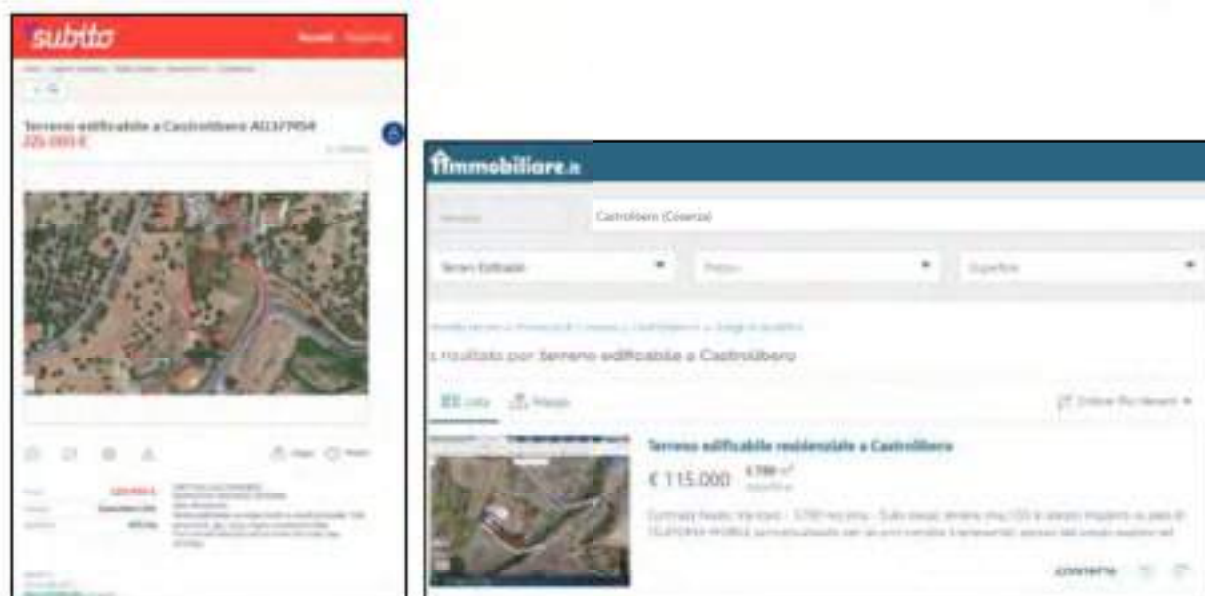


Figura 140: Quotazioni terreni edificabili rinvenute online.

## 2.15.2 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1397 sub 1 – Risposta al quesito n.14

L'immobile in analisi, come già specificato nella risposta al quesito n.4, versa in evidenti condizioni di degrado e abbandono e, pertanto, non risulta valutabile come fabbricato.

Tuttavia, poiché dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno di un'area edificabile del comune di Castrolibero è possibile procedere alla valutazione dell'area su cui sorge l'immobile attraverso il metodo di stima per i terreni edificabili descritto nel paragrafo 2.15.1.3 procedendo poi a sottrarre, dal valore di stima, il costo di demolizione del fabbricato.

Nel dettaglio l'unità collabente ricade in area urbanistica AUB1a3 (sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta) dove, tra gli altri, è prevista la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia<sup>56</sup>.

Ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 rientrano tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia" "[...] anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente [...]".

Inoltre il "Piano Casa" della Regione Calabria consente, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con realizzazione di un aumento in volumetria entro un limite del 30% del volume esistente.

Il fabbricato attualmente esistente sulla particella 1397 presenta un volume di circa 868,27 mc così come sintetizzato nella tabella seguente:

Descrizione	L (m)	L (m)	h (m)	V (mc)
Corpo sx	8,2	5,88	4,53	218,42
Coro centrale	13,81	5,83	7,52	605,45
Corpo dx	2,41	5,83	3,16	44,40
TOTALE				868,27

Tabella 30: Caratteristiche dimensionali dell'immobile esistente sulla particella 1397.

**Il volume realizzabile**, a seguito della demolizione e ricostruzione, sfruttando le agevolazioni previste dal Piano Casa è di circa **1128,70 mc**.

Il fabbricato in esame, così come specificato nella risposta al quesito n.9, è stato considerato **un lotto unico insieme alle particelle 1396, 1398, 250, 1404 e 255** per i seguenti motivi:

- le norme urbanistiche vigenti e la forma del lotto consentono di realizzare un solo fabbricato a seguito della demolizione e ricostruzione di quello esistente considerata la necessità di dover rispettare parametri urbanistici che prevedono di garantire una distanza minima di 10 m dalla strada e di almeno 10 m dai confini;

<sup>56</sup> Cfr art. 83 regolamento edilizio ed urbanistico del comune di Castrolibero di cui è riportato uno stralcio all'interno dell'Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

- la forma dei terreni ed i vincoli PAI esistenti non consentono di realizzare ulteriori stradine di accesso ai terreni agricoli derivanti da un eventuale frazionamento né al fabbricato esistente sulla particella 1398 a meno che non si prevedano forme strane che risulterebbero difficilmente vendibili.

**Relativamente alla particella 1396 si precisa che, nonostante non sia espressamente riportata nell'atto di pignoramento, essa è da ritenersi pignorata ai sensi dell'art. 2912 c.c.<sup>57</sup> e, pertanto, è stata valutata anch'essa valutata (cfr paragrafo 2.15.4).**

Ciò posto, la stima della quota edificabile dei singoli terreni che compongono il **lotto 1** è stata effettuata ipotizzando di poter realizzare, in modo proporzionale alla superficie del terreno oggetto di stima, una quota del volume totale realizzabile a seguito della demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente sulla particella 1397; si precisa che le quote edificabili delle particelle 1404 e 1396 sono state valutate come agricole in quanto si è ipotizzato di sfruttare la relativa volumetria e superficie coperta per sanare gli abusi relativi alla particella 1398, come specificato nella risposta al quesito n.8.

Allo stesso modo, il **costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397**, pari a **40.909,75 €<sup>58</sup>**, è stato ripartito su ogni terreno che compone il lotto 1 proporzionalmente alla superficie del terreno oggetto di stima.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti

### **2.15.2.1 Stima terreno edificabile (AUB1a3)**

#### **2.15.2.1.1 Metodo indiretto**

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari circa a 1128,70 mc, come specificato nel paragrafo precedente; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie del terreno in analisi è pari a 177,32 mc che, ipotizzando un'altezza di progetto di 9 m e un'altezza di 3 m per piano, corrisponde ad una superficie in pianta di 19,70 mq per piano.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area con il metodo diretto:

---

<sup>57</sup> In base all'art. 2912 c.c. il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento.

<sup>58</sup> Cfr Allegato 16- *Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397* effettuato sulla base del prezzario della regione Calabria 2017.

Volume Totale realizzabile (mc)	177,32
Altezza di progetto (m)	9
Altezza piano (m)	3
Superficie per piano	19,70
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

**Tabella 31:** Dati di partenza per la stima dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1397 ricadente in zona urbanistica AUB1a3.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito realizzabile sulla particella in analisi, partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti:

DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	Calcolo valore del prodotto finito (VF)						STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
	VALORI OMI DI RIFERIMENTO		= Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K				Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale immobiliare	Valore commerciale immobiliare (€)
	Min	Max	K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)					
Abitazioni civili piano terzo	580,30 €	790,00 €	0,50	0,25	0,28	645,00 €	1,2	40,00%	903,00 €	19,70	17.791,00 €
Abitazioni civili piano primo	580,30 €	790,00 €	0,50	0,40	0,43	670,00 €	1,4	40,00%	840,30 €	19,70	16.458,00 €
Abitazioni civili piano secondo	580,30 €	790,00 €	0,50	0,08	0,73	735,00 €	1,4	40,00%	1.029,00 €	19,70	20.273,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>56.522,00 €</b>

**Tabella 32:** Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1397.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	59,13	506,00	29.906,43 €
Sistemazione esterna (65% sup.otto)	94,25	50,00	4.712,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>34.618,93 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
K2 - Costi tecnici (8% di K1)			2.769,67 €
K3 -Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune			1.858,12 €
Int1- Interessi passivi (7% dei costi totali)			2.712,41 €
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>6.840,21 €</b>
<b>TOTALE COSTI (K1+K2+K3+Int1)</b>			<b>41.461,14 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			<b>5.192,80 €</b>
<b>(1+r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>			<b>1,1489</b>

**Tabella 33:** Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1397.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

**Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 5.868,25 €**



#### 2.15.2.1.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile della particella in analisi (145 mq) si ottiene il seguente valore:

*Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 6.308,96 €*

#### 2.15.2.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando il valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (cfr tabella 28) per la superficie edificabile della particella in analisi (145 mq) si ottiene il seguente valore:

*Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 6.248,05 €*

#### 2.15.2.1.4 Media dei valori ottenuti

Effettuando la media dei valori precedentemente ottenuti si ha che:

*Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 6.141,75 €*

#### 2.15.2.1.5 Valore finale dell'immobile

In definitiva, sottraendo il costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397 in modo proporzionale alla superficie del terreno in analisi (-348,26 €) si ottiene che:

*Il valore attuale dell'area edificabile al netto dei costi di demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397, è pari a 5.793,49 €*

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 4.924,47 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

*Il valore di vendita è di 4.924,47 € approssimabile a 4.900,00 €*

### 2.15.3 Unità collabente censita in catasto al Foglio 11 Particella 1398 sub 1 – Risposta al quesito n.14

L'immobile in analisi, come già detto nella risposta al quesito 6, viene attualmente utilizzato dal sig. ██████████ in parte per il ricovero di mezzi e attrezzature agricole ed in parte come stalla per animali e, pertanto, per come chiarito dalla nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate, non è da considerarsi come unità collabente e deve essere iscritto in catasto alla categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

La valutazione dell'immobile è stata pertanto effettuata tenendo conto della reale destinazione d'uso dello stesso e non dell'attuale categoria catastale. Inoltre, nonostante non siano presenti atti autorizzativi presso gli uffici tecnici comunali relativi ad interventi di ristrutturazione, è stata considerata una vetustà di 25 anni per l'immobile date le condizioni attuali del fabbricato.

Dalle risultanze delle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi è risultata, per l'immobile in oggetto, una superficie lorda pari a 112,00 metri quadrati.

Per quanto riguarda il computo della superficie commerciale, la stalla è stata considerata come vano accessorio a servizio indiretto dell'unità principale e, pertanto, la relativa superficie è stata computata nella misura del 25% così come stabilito dal DPR 138/98 per le unità immobiliari del gruppo "T". Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici ottenute:

SUPERFICIE REALE			SUPERFICIE COMMERCIALE	
Ambiente	Superficie netta (mq)	Superficie lorda	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune) (mq)	Superficie da computare al 25% (locati accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali) (mq)
Locale rimessa	65,44	112,00	65,44	32,42
Stalla controsolfittata	32,42			
<b>TOTALE</b>	<b>97,86</b>	<b>112,00</b>	<b>74,00</b>	

Tabella 34: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1.

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{com\ Immobile} = 74\ m^2$$

In accordo alla tabella di conversione da categoria catastale a tipologia OMI contenuta nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", per l'immobile in oggetto, considerato di categoria C/6, sono state utilizzate le quotazioni OMI relative ai box in abitazioni residenziali in stato conservativo "normale" per i quali viene fornito il seguente range aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 395,00 €/mq**



**Valore massimo: 445,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 395,00 \text{ €/mq} + (445 \text{ €/mq} - 395,00 \text{ €/mq}) \times 0,28 = 408,75 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0,5$ ,  $K2=0,20$  e  $K=0,28$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato attraverso il software ACTASTIME, e risulta pari a **0,59565** (crf tabella 35); tale valore rappresenta una correzione pari a **-40,44%** sul Valore normale unitario.

Destinazione		Rurale	Foglio	11	Particella	1398	Sub	1	Cat	C/5	
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>											
											
										Prezzi marginali EUR	
Piano con atticcato									PCA		
Piano senza atticcato									PSA		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00								ORI	1,000	0
Esposizione	Su due lati: 1,00								ESP	1,000	0
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95								AFF	0,950	-1.512
Taglio									TAG		
Battenti									BAL		
Distribuzione	Normale: 1,00								DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00								ILL	1,000	0
Vecietà	25 anni dal 1994								VEC	0,825	-5.293
Finitura	Rustica: 0,80								FIN	0,800	-6.050
Manutenzione: impianti	Normale: 1,00 + stucco Normale: 1,00								MAN	1,000	0
Riscaldamento									RIS		
Efficienza energetica									EFF		
Lasciami									LCC		
Stato	Economico: 0,95								STA	0,950	-1.512
Parcheggi									PAR		
Trasporti									TRAG		
Traffico									TRAF		
Zona									ZON		
Produttività									PROD		
Altri									ALT		
<b>Coefficiente correttivo</b>										<b>0,59565</b>	<b>-12.231</b>

**Tabella 35:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ = 408,75 \text{ €/mq} \times 0,59565 = 243,47 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ = 243,47 \text{ €/mq} \times 74 \text{ mq} = 18.016,92 \text{ €}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene (approssimando per eccesso):

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 15.314,38 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo il costo minimo per l'ottenimento del titolo in sanatoria stimato nel paragrafo 2.8.2. (7.470,00 €)

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 7.844,38 € approssimabile a 7.900,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19A: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.4 Area di enti urbani e promiscui distinta in catasto al Foglio 11 Particella 1396 – Risposta al quesito n.14

**Il terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1396** rappresenta attualmente la corte delle unità collabenti distinte in catasto al foglio 11 particelle 1397 e 1398<sup>59</sup> e, come specificato nel paragrafo 2.15.2, è da ritenersi pignorata ai sensi dell'art. 2912 c.c. nonostante non sia citata nell'atto di pignoramento.

Il terreno, di complessivi 470,00 mq, è individuato catastalmente come ente urbano. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3) e ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>60</sup>.

Particella	1396
Consistenza catastale (mq)	470,00
Superficie edificabile [AUB1a3] (mq)	470,00

Tabella 36: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1396.

Poiché si è ipotizzato di impiegare la quota edificabile del terreno in analisi, insieme alla quota edificabile della particella 1404, per sanare gli abusi riscontrati sulla particella 1398 (cfr risposta al quesito 8 - paragrafo 2.8.2), il valore del terreno è stato determinato attraverso il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.2 per i terreni agricoli.

Come già specificato nel paragrafo 2.15.2, l'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1396, 1397, 1398, 250 e 255**.

Inoltre, poiché su una delle suddette particelle è presente un fabbricato che, a causa delle condizioni di degrado in cui versa necessita di essere demolito (unità collabente distinta in catasto al foglio 11 particella 1397), il valore finale di vendita è stato determinato sottraendo il costo di demolizione del suddetto fabbricato al valore del bene calcolato come specificato sopra.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti.

### 2.15.4.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

L'intera superficie della particella in analisi è stata stimata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli. A tal proposito si sottolinea che la stima è stata effettuata con riferimento alla categoria catastale dell'adiacente particella 1404.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

<sup>59</sup> Cfr Allegato 4A e 4B

<sup>60</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

Particella	1396
Superficie (mq)	470,00
Superficie non ricadente in area PAI (mq)	
Qualità catastale	Uliveto
Classe	3
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	0,95
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	5,86 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente e alla classe(€/mq)	
Valore terreno	2.753,14 €

Tabella 37: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1396.

#### 2.15.4.2 Valore finale dell'immobile

In definitiva sottraendo al valore precedentemente ricavato il costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397 in modo proporzionale alla superficie del terreno in analisi (1.128,84 €), si ha che:

***Il valore attuale del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1396 al netto dei costi di demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397, è pari a 1.624,30 €***

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 1.380,65 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1396 è di 1.380,65 € approssimabile a 1.400,00 €***

## 2.15.5 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 250 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi di complessivi 210,00 mq, è individuato catastalmente in parte (144,00 mq) nella categoria Pascolo Classe 1 e in parte (66,00 mq) nella categoria Uliveto Classe 3.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (104 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3) ed in parte (69 mq) in viabilità<sup>61</sup>.

	Superfici
Consistenza catastale (mq)	210,00
Superficie edificabile (AUB1a3) (mq)	141,00
Superficie viabilità (mq)	69,00

Tabella 38: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 250.

La quota edificabile del terreno in analisi è stata stimata seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 mentre la parte destinata a viabilità è stata stimata come terreno agricolo attraverso il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.2.

L'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1396, 1397, 1398, 1404 e 255** (lotto 1).

Come già specificato nel paragrafo 2.15.2, la stima della quota edificabile dei singoli terreni che compongono il **lotto 1** è stata effettuata ipotizzando di poter realizzare, in modo proporzionale alla superficie del terreno oggetto di stima, una quota del volume totale realizzabile a seguito della demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente sulla particella 1397; si precisa che le quote edificabili delle particelle 1404 e 1396 sono state valutate come agricole in quanto si è ipotizzato di sfruttare la relativa volumetria e superficie coperta per sanare gli abusi relativi alla particella 1398, come specificato nella risposta al quesito n.8.

Allo stesso modo, il **costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397**, pari a **40.909,75 €<sup>62</sup>**, è stato ripartito, su ogni terreno che compone il lotto 1, proporzionalmente alla superficie del terreno oggetto di stima.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti.

### 2.15.5.1 Stima della quota di terreno edificabile (AUB1a3)

#### 2.15.5.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari circa a 1128,70 mc, come specificato nel paragrafo 2.15.2; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 172,43 mc che, ipotizzando un'altezza di progetto di 9 m e un'altezza di 3 m per piano, corrisponde ad una superficie in pianta di 19,16 mq per piano.

<sup>61</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>62</sup> Cfr Allegato 16- Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397 effettuato sulla base del prezzario della regione Calabria 2017.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

Volume Totale realizzabile (mq)	172,43
Altezza di progetto (m)	9
Altezza piano (m)	3
Superficie per piano	19,16
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

**Tabella 39:** Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 250 ricadente in AUB1a3.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti:

DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	Calcolo valore del prodotto finito (VF)										
	VALORE OMI DI RIFERIMENTO		= Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K					STIMA DEL VALORE DI VENDITA			
	Min	Max	K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale e immobiliare	Valore commerciale immobiliare (€)
Abitazioni civili piano terra	580,00 €	790,00 €	0,58	0,38	0,58	645,00 €	1,4	40,00%	903,00 €	19,16	17 390,00 €
Abitazioni civili piano primo	580,00 €	790,00 €	0,58	0,48	0,43	675,00 €	1,4	40,00%	945,00 €	19,16	18 195,00 €
Abitazioni civili piano secondo	580,00 €	790,00 €	0,58	0,06	0,73	755,00 €	1,4	40,00%	1 059,00 €	19,16	19 714,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>55 119,00 €</b>

**Tabella 40:** Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 250.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	57,48	505,00	29 083,37 €
Sistemazione esterna (85% sup lotto)	91,65	50,00	4 582,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>33 665,87 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>	2 693,27 €		
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune</b>	1 320,66 €		
<b>Int3 - interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	2 637,59 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>6 651,52 €</b>
<b>TOTALE COSTI (K1+K2+K3+Int3)</b>			<b>40 317,39 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%V)</b>			<b>6 047,85 €</b>
<b>(3r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>			<b>1,3449</b>

**Tabella 41:** Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 250.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

**Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 5.706,84 €**



### 2.15.5.1.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile della particella in analisi (141 mq) si ottiene il seguente valore:

*Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 6.134,92 €*

### 2.15.5.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando il valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (cfr tabella 28) per la superficie edificabile della particella in analisi (141 mq) si ottiene il seguente valore:

*Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 6.075,69 €*

### 2.15.5.1.4 Media dei valori ottenuti

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

*Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 5.972,48 €*

### 2.15.5.2 Stima della quota di terreno destinata a viabilità (stimata come terreno agricolo)

La quota di terreno destinata a viabilità è stata stimata con il metodo di stima per i terreni agricoli descritta nel paragrafo 2.15.1.2.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

Particella	250
Superficie (mq)	69,00
Superficie non ricadente in area PAI (mq)	
Qualità catastale	Uliveto
Classe	3
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	0,95
ZONA PAI	R2
Parametro vincoli PAI	1
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	5,86 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente e alla classe (€/mq)	
Valore terreno	404,18 €

Tabella 42: stima della quota di terreno destinata a viabilità della particella distinta in catasto al foglio 11 particella 250.

### 2.15.5.3 Valore finale dell'immobile

In definitiva, sommando i valori precedentemente ricavati per la quota edificabile ricadente in zona AUB1a3 (5.972,48 €), e per la quota di terreno ricadente in viabilità (404,18 €), e sottraendo il costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397 in modo proporzionale alla superficie del terreno in analisi (504,38 €), si ha che:

*Il valore attuale del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 250 al netto dei costi di demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397, è pari a 5.872,29 €*

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 4.991,45 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

*Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 250 è di 4.991,45 € approssimabile a 5.000,00 €*

## 2.15.6 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1404 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di complessivi 12.858,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 3<sup>63</sup>. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (258 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (10.785 mq) in zona agricola, in parte (978 mq) come superficie di rispetto stradale ed in parte (837 mq) in viabilità<sup>64</sup>.

	Superfici (mq)
Consistenza catastale (mq)	12 858,00
Superficie edificabile (AUB1a3) (mq)	258,00
Superficie agricola (E2) (mq)	10 785,00
Superficie rispetto stradale (mq)	978,00
Superficie viabilità (mq)	837,00

Tabella 43: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1404.

Il terreno, fatta eccezione per i 258 mq rientranti in zona urbanistica AUB1a3, ricade in area a rischio R4/fascia di rispetto pericolo 4 del PAI.

La quota edificabile del terreno in analisi, poiché si è ipotizzato che venga impiegata, insieme alla particella 1396, per sanare gli abusi riscontrati sulla particella 1398, (cfr risposta al quesito 8-paragrafo 2.8.2), è stata stimata, così come le rimanenti parti, attraverso il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.2 per i terreni agricoli.

Come già specificato nel paragrafo 2.15.2, l'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1396, 1397, 1398, 250 e 255**.

Poiché su una delle suddette particelle è presente un fabbricato che, a causa delle condizioni di degrado in cui versa necessita di essere demolito (unità collabente distinta in catasto al foglio 11 particella 1397), il valore finale di vendita è stato determinato sottraendo il costo di demolizione del suddetto fabbricato al valore del bene calcolato come specificato sopra.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti.

### 2.15.6.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

L'intera superficie del terreno in analisi è stata stimata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2, per i terreni agricoli distinguendo tra le superfici ricadenti in aree PAI e quelle libere da vincoli.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

<sup>63</sup> Cfr Allegato 4D- Documentazione catastale foglio 11 particella 1404.

<sup>64</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

Particella	1404
Superficie (mq)	12 600,00
Superficie non ricadente in area PAI (mq)	258,00
Qualità catastale	Uliveto
Classe	3
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	0,95
ZONA PAI	R4
Parametro vincoli PAI	0,85
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	4,98 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente e alla classe(€/mq)	5,86 €
<b>Valore terreno</b>	<b>64 247,75 €</b>

Tabella 44: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1404.

#### 2.15.6.2 Valore finale dell'immobile

In definitiva sottraendo al valore precedentemente ricavato il costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397 in modo proporzionale alla superficie del terreno in analisi (30.882,26 €), si ha che:

***Il valore attuale del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1404 al netto dei costi di demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397, è pari a 33.365,49 €***

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 28.360,66 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1404 è di 28.360,66 € approssimabile a 28.400,00 €***

## 2.15.7 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 255 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di 3.350,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 2<sup>65</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (637 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (1.014 mq) nei sub ambiti per nuove urbanizzazioni di completamento a densità alta (Numa 2a), in parte (1.542 mq) in zona agricola, ed in parte (156 mq) in viabilità<sup>66</sup>.

Si precisa che la parte di terreno **non** ricadente all'interno della zona AUB1a3 e in viabilità, ricade in parte in area a rischio R4 del PAI, in parte in area in frana associata a rischio R4 del PAI ed in parte in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI.

	Superfici (mq)	Superfici totali
Consistenza catastale (mq)	3 350,00	3 350,00
Superficie edificabile (AUB1a3) (mq)	637,00	637,00
Superficie edificabile Numa 2a (mq)	1 014,00	1 014,00
Superficie agricola (E2) (mq)	1 542,00	1 698,00
Superficie viabilità (mq)	156,00	

Tabella 45: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1404.

Le quote edificabili (AUB1a3 e Numa 2a) del terreno in analisi sono state stimate seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili mentre la rimanente parte di terreno è stata stimata con il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.2 per i terreni agricoli.

Si precisa che per il terreno ricadente in area urbanistica Numa 2a, si è proceduto all'abbattimento del 75% del valore del bene poiché ricadente in fascia di rispetto pericolo R4 del PAI.

L'immobile in analisi, è **stato considerato un lotto unico insieme alle particelle 1396, 1397, 1398, 250 e1404.**

Come già specificato nel paragrafo 2.15.2, la stima della quota edificabile dei singoli terreni che compongono il **lotto 1** è stata effettuata ipotizzando di poter realizzare, in modo proporzionale alla superficie del terreno oggetto di stima, una quota del volume totale realizzabile a seguito della demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente sulla particella 1397; si precisa che le quote edificabili delle particelle 1404 e 1396 sono state valutate come agricole in quanto si è ipotizzato di sfruttare la relativa volumetria e superficie coperta per sanare gli abusi relativi alla particella 1398, come specificato nella risposta al quesito n.8.

Allo stesso modo, il **costo di demolizione del fabbricato esistente sulla particella 1397**, pari a **40.909,75 €<sup>67</sup>**, è stato ripartito su ogni terreno che compone il lotto 1 proporzionalmente alla superficie del terreno oggetto di stima.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti.

<sup>65</sup> Cfr Allegato 4E- Documentazione catastale foglio 11 particella 255.

<sup>66</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>67</sup> Cfr Allegato 16- Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397 effettuato sulla base del prezzario della regione Calabria 2017.

## 2.15.7.1 Stima della quota di terreno edificabile (AUB1a3)

### 2.15.7.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari circa a 1128,70 mc, come specificato nel paragrafo 2.15.2; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 779,00 mc che, ipotizzando un'altezza di progetto di 9 m e un'altezza di 3 m per piano, corrisponde ad una superficie in pianta di 86,56 mq per piano.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

Volume Totale realizzabile (mc)	779,00
Altezza di progetto (m)	9
Altezza piano (m)	3
Superficie per piano	86,56
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

**Tabella 46:** Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255 ricadente in AUB1a3.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO			VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>Min</sub> + (Val OMI <sub>Max</sub> - Val OMI <sub>Min</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORE DI VENDITA (Qmq x mm)		K1	K2	K = (K1 + 1 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale e" immobile	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano terra	590,00 €	790,00 €	0,50	0,30	1,28	645,00 €	1,4	40,00%	903,00 €	86,56	78 109,00 €
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,50	0,40	1,43	675,00 €	1,4	40,00%	945,00 €	86,56	81 794,00 €
Abitazioni civili piano secondo	590,00 €	790,00 €	0,50	0,80	1,73	735,00 €	1,4	40,00%	1 029,00 €	86,56	89 085,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>249 018,00 €</b>

**Tabella 47:** Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	259,57	506,00	131.390,84 €
Sistemazione esterna (55% sup lotto)	434,05	50,00	20.702,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>152.093,34 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
K2 - Costi tecnici (3% di K1)	12.167,47 €		
K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune	5.966,38 €		
Int3 - Interessi passivi (7% dei costi totali)	13.915,90 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>30.049,75 €</b>
<b>TOTALE COSTI (K1+K2+K3+Int3)</b>			<b>182.143,10 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%V)</b>			<b>37.552,70 €</b>
[1+I]*n coefficiente di anticipazione			1,3449

**Tabella 48:** Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 25.785,84 €***

#### 2.15.7.1.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile della particella in analisi (637 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 27.715,93 €***

#### 2.15.7.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando il valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (cfr tabella 28) per la superficie edificabile della particella in analisi (637 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 27.448,33€***

#### 2.15.7.1.4 Media dei valori ottenuti

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

**Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 26.983,37 €**

#### 2.15.7.2 Stima della quota di terreno edificabile (Numa2)

##### 2.15.7.2.1 Metodo indiretto

La quota di terreno in esame, ricade in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI.

La stima è stata effettuata partendo dai parametri urbanistici stabiliti dal Regolamento edilizio e urbanistico; è stato dapprima determinato il volume massimo realizzabile sul terreno in analisi e la relativa superficie per piano avendo ipotizzato un'altezza di progetto di 9 m e un'altezza di 3 m per piano. È stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

Volume Totale realizzabile (mc)	811,2
Altezza di progetto (m)	7,5
Altezza piano (m)	3,75
Superficie per piano	106,16
tempo di realizzazione dell'opera - n [anni]	2
interessi - r	0,07

**Tabella 49:** Dati di partenza per la stima della quota terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255 ricadente in zona urbanistica Numa2a.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)												
VALORE OMI DI RIFERIMENTO			VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>Min</sub> + (Val OMI <sub>Max</sub> - Val OMI <sub>Min</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (Euro x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (Euro)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (Euro)	"Superficie commerciale e" immobile	Valore commerciale immobile (€)	
	Min	Max										
Abitazioni civili piano terra	590,00 €	790,00 €	0,50	0,20	0,28	645,00 €	1,5	50,00%	967,50 €	108,16	104.644,00 €	
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,50	1,00	0,38	765,00 €	1,5	50,00%	1.147,50 €	108,16	124.113,00 €	
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>228.757,00 €</b>	

**Tabella 50:** Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:



Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	216,32	505,00	109.457,92 €
Sistemazione esterna (65% sup lotto)	659,10	50,00	32.955,00 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>142.412,92 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>	11.393,03 €		
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1186)</b>	5.340,93 €		
<b>Int3 - Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	11.140,28 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>	<b>27.874,25 €</b>		
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>170.287,17 €</b>		
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%Vf)</b>	34.313,55 €		
<b>(1+r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>	1,1449		

*Tabella 51: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255.*

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 21.099,03 €***

### 2.15.7.2.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 23,333 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile della particella in analisi ricadente in zona urbanistica Numa2a (1014 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 23.660,00 €***

### 2.15.7.2.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando il valore unitario di 19,15 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone Numa2a (cfr tabella 28) per la superficie edificabile della particella in analisi (1014 mq) si ottiene il seguente valore:

**Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 19.418,10 €**

#### 2.15.7.2.4 Media dei valori ottenuti

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

**Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 21.392,38**

Procedendo ad un abbattimento del 75% del valore dell'area dovuto alla presenza della fascia di rispetto 4 del PAI si ha che:

**Il valore attuale dell'area edificabile considerando la presenza della fascia di rispetto 4 del PAI è pari a 5.348,09**

#### 2.15.7.3 Stima delle rimanenti quote di terreno

Le rimanenti quote di terreno (superficie agricola e superficie destinata a viabilità) sono state stimate con il metodo di stima per i terreni agricoli descritto nel paragrafo 2.15.1.2.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

Superficie (mq)	1.698,00
Qualità catastale	Uliveto
Classe	2
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	1
ZONA PAI	R4
Parametro vincoli PAI	0,85
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	5,24 €
Valore della rimanente quota di terreno	8.899,46 €

Tabella 52: stima della rimanente quota di terreno della particella distinta in catasto al foglio 11 particella 255.

#### 2.15.7.4 Valore finale dell'immobile

In definitiva, sommando i valori precedentemente ricavati per la quota edificabile ricadente in zona **AUB1a3 (26.983,37 €)** e in zona **Numa2a (5.348,09 €)**, e per le rimanenti quote di terreno stimate come **agricole (8.899,46 €)**, e sottraendo il **costo di demolizione** del fabbricato esistente sulla particella 1397 in modo proporzionale alla superficie del terreno in analisi (**8.046,01 €**), si ha che:

***Il valore attuale del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255 al netto dei costi di demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397, è pari a 33.184,91 €***

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

***Valore commerciale (rid.15%) = 28.207,17 €***

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 255 è di 28.207,17 € approssimabile a 28.200,00 €***

## 2.15.8 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1101 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di 3,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo arborato Classe I<sup>68</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a)<sup>69</sup>.

PARTICELLA	1101
Consistenza catastale (mq)	3,00
Superficie edificabile (AUB3 a) (mq)	3,00

Tabella 53: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1101.

Il terreno è stato stimato seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili.

Come già specificato nel paragrafo 2.9, l'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1102, 1108, 1125 e 1128** poiché sulle suddette particelle è stato redatto e approvato un piano di lottizzazione che prevede la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m<sup>70</sup>.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti avendo ipotizzato, per ciascuna particella che compone il lotto, una distribuzione del volume totale realizzabile, in modo proporzionale alla superficie della particella in analisi.

### 2.15.8.1 Stima terreno edificabile (AUB3 a)

#### 2.15.8.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari a 741 mc, come specificato nel paragrafo precedente; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 2,97 mc che, essendo prevista un'altezza di progetto di 7,5 m, corrisponde ad una superficie in pianta di 0,40 mq per piano.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

<sup>68</sup> Cfr Allegato 4F- Documentazione catastale foglio 11 particella 1101.

<sup>69</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>70</sup> Cfr Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio

Volume Totale realizzabile (mc)	2,97
Altezza di progetto (m)	7,5
Altezza piano (m)	variabile
Superficie per piano	0,40
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 54: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1101 ricadente in AUB3 a.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO			VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (€/mq x mese)		K1	K2	K = K1 + 3 x K2 / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano seminterrato	590,00 €	790,00 €	0,56	0,00	0,12	610,00 €	1,3	30,00%	790,50 €	0,40	316,00 €
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,56	0,40	0,40	670,00 €	1,4	40,00%	940,00 €	0,40	376,00 €
Abitazioni civili piano sottotetto	590,00 €	790,00 €	0,56	0,80	0,72	730,00 €	1,3	30,00%	950,50 €	0,40	378,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>1.067,00 €</b>

Tabella 55: Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1101.

Nel caso in esame non sono stati considerati i costi tecnici e gli oneri di urbanizzazione essendo già presente ed in parte realizzato un piano di lottizzazione.

L'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	1,19	506,00	602,11 €
Sistemazione esterna	1,95	50,00	97,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>699,61 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>			
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1186)</b>			
<b>INTI - Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	48,88 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>48,88 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>747,05 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			
[1+r] <sup>n</sup> coefficiente di anticipazione			1,1489

Tabella 56: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1101.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 139,63 €***

#### **2.15.8.1.2 Metodo diretto**

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile della particella in analisi (3 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 130,53 €***

#### **2.15.8.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018**

Il valore unitario individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB3 a in cui ricade la particella in analisi, fa riferimento ad un indice di fabbricabilità di 0,68 mc/mq. Nel caso in esame l'indice di fabbricabilità è pari a 0,98 per l'intero lotto costituito dalle particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 (essendo 749,00 mq la superficie edificabile del lotto e 741,00 mc il volume realizzabile).

Ciò posto, il valore attuale del terreno in analisi è stato calcolato con riferimento al valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (tabella 28) poiché caratterizzate da un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, così come il terreno in oggetto. Moltiplicando il suddetto valore per la superficie del lotto (3 mq) si ottiene:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 129,27 €***

#### **2.15.8.1.4 Media dei valori ottenuti**

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 133,14 €***

#### **2.15.8.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 113,17 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella  
1101 è di 113,17 € approssimabile a 100,00 €***

## 2.15.9 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1102 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di 403,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo arborato Classe 1<sup>71</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a)<sup>72</sup>.

PARTICELLE	1102
Consistenza catastale (mq)	403,00
Superficie edificabile (AUB3 a) (mq)	403,00

Tabella 57: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1102.

Il terreno è stato stimato seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili.

Come già specificato nel paragrafo 2.9, l'immobile in analisi, è stato considerato **un lotto unico insieme alle particelle 1101, 1108, 1125 e 1128** poiché sulle suddette particelle è stato redatto e approvato un piano di lottizzazione che prevede la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m<sup>73</sup>.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti avendo ipotizzato, per ciascuna particella che compone il lotto, una distribuzione del volume totale realizzabile, in modo proporzionale alla superficie della particella in analisi.

### 2.15.9.1 Stima terreno edificabile (AUB3 a)

#### 2.15.9.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari a 741 mc, come specificato nel paragrafo precedente; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 398,70 mc che, avendo previsto un'altezza di progetto di 7,5 m, corrisponde ad una superficie in pianta di 53,16 mq per piano.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

<sup>71</sup> Cfr Allegato 4G- Documentazione catastale foglio 11 particella 1102.

<sup>72</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>73</sup> Cfr Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio



Volume Totale realizzabile (mc)	398,70
Altezza di progetto (m)	7,5
Altezza piano (m)	variabile
Superficie per piano	53,16
tempi di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 58: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1102 ricadente in AUB3 a.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO			VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>Max</sub> + (Val OMI <sub>Min</sub> - Val OMI <sub>Max</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORE DI VENDITA (Omi x mesi)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano seminterrato	590,00 €	790,00 €	0,50	0,00	0,13	615,00 €	1,1	30,00%	799,50 €	53,16	42.500,00 €
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,60	0,40	0,43	670,00 €	1,4	40,00%	946,00 €	53,16	50.235,00 €
Abitazioni civili piano sottotetto	590,00 €	790,00 €	0,50	0,80	0,73	735,00 €	1,3	30,00%	955,50 €	53,16	50.793,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>143.528,00 €</b>

Tabella 59: Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1102.

Nel caso in esame non sono stati considerati i costi tecnici e gli oneri di urbanizzazione essendo già presente ed in parte realizzato un piano di lottizzazione.

L'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	159,48	506,00	80.695,99 €
Sistemazione esterna	261,95	50,00	13.097,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>93.793,49 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>			
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione a carico di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1186)</b>			
Int1. Interessi passivi (7% dei costi totali)	6.565,54 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>6.565,54 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>100.359,03 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			<b>21.529,20 €</b>
(1+r) <sup>n</sup> coefficiente di anticipazione			1,1449

Tabella 60: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1102.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 18.901,01 €***

#### **2.15.9.1.2 Metodo diretto**

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie del lotto (403 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 17.534,57 €***

#### **2.15.9.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018**

Il valore unitario individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB3 a in cui ricade la particella in analisi, fa riferimento ad un indice di fabbricabilità di 0,68 mc/mq. Nel caso in esame l'indice di fabbricabilità è pari a 0,98 per l'intero lotto costituito dalle particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 (essendo 749,00 mq la superficie edificabile del lotto e 741,00 mc il volume realizzabile).

Ciò posto, il valore attuale del terreno in analisi è stato calcolato con riferimento al valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (tabella 28) poiché caratterizzate da un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, così come il terreno in oggetto. Moltiplicando il suddetto valore per la superficie del lotto (403 mq) si ottiene:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 17.365,27€***

#### **2.15.9.1.4 Media dei valori ottenuti**

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 17.933,62 €***

### 2.15.9.2 Valore finale dell'immobile

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 15.243,57 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1102 è di 15.243,57 € approssimabile a 15.200,00 €***

## 2.15.10 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1108 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di complessivi 130,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo arborato Classe I<sup>74</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (125,00 mq) nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a) ed in parte (5,00 mq) in aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i)<sup>75</sup>.

PARTICELLA	1108
Consistenza catastale (mq)	130,00
Superficie edificabile (AUB3 a) (mq)	125,00
Aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i) (mq)	5,00

Tabella 61: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1108.

Il terreno è stato stimato seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili.

Come già specificato nel paragrafo 2.9, l'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1101, 1102, 1125 e 1128** poiché sulle suddette particelle è stato redatto e approvato un piano di lottizzazione che prevede la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m<sup>76</sup>.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti avendo ipotizzato, per ciascuna particella che compone il lotto, una distribuzione del volume totale realizzabile, in modo proporzionale alla superficie della particella in analisi.

### 2.15.10.1 Stima terreno edificabile (AUB3 a)

#### 2.15.10.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari a 741 mc, come specificato nel paragrafo precedente; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 123,66 mc che, avendo previsto un'altezza di progetto di 7,5 m, corrisponde ad una superficie in pianta di 16,49 mq per piano.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

<sup>74</sup> Cfr Allegato 4H- Documentazione catastale foglio 11 particella 1108.

<sup>75</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>76</sup> Cfr Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio

Volume Totale realizzabile (mc)	123,66
Altezza di progetto (m)	7,5
Altezza piano (m)	variabile
Superficie per piano	16,49
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 62: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108 ricadente in AUB3 a.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORE DI VENDITA (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano seminterato	590,00 €	790,00 €	0,50	0,00	0,13	615,00 €	1,3	30,00%	799,50 €	16,49	13.102,00 €
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,50	0,40	0,43	675,00 €	1,4	40,00%	945,00 €	16,49	15.581,00 €
Abitazioni civili piano sottotetto	590,00 €	790,00 €	0,50	0,00	0,13	720,00 €	1,3	30,00%	930,00 €	16,49	15.354,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>44.517,00 €</b>

Tabella 63: Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108.

Nel caso in esame non sono stati considerati i costi tecnici e gli oneri di urbanizzazione essendo già presente ed in parte realizzato un piano di lottizzazione.

L'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	49,47	506,00	25.029,77 €
Systemazione esterna	81,25	50,00	4.062,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>29.092,27 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>			
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1108)</b>			
<b>IntL - Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	2.036,46 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>2.036,46 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>31.128,73 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			<b>6.677,55 €</b>
<b>(1+r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>			<b>1,1449</b>

Tabella 64: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 5.861,40 €***

#### **2.15.10.1.2 Metodo diretto**

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie del lotto (125 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 5.438,76 €***

#### **2.15.10.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018**

Il valore unitario individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB3 a in cui ricade la particella in analisi, fa riferimento ad un indice di fabbricabilità di 0,68 mc/mq. Nel caso in esame l'indice di fabbricabilità è pari a 0,98 per l'intero lotto costituito dalle particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 (essendo 749,00 mq la superficie edificabile del lotto e 741,00 mc il volume realizzabile).

Ciò posto, il valore attuale del terreno in analisi è stato calcolato con riferimento al valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (tabella 28) poiché caratterizzate da un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, così come il terreno in oggetto. Moltiplicando il suddetto valore per la superficie del lotto (125 mq) si ottiene:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 5.386,25 €***

#### **2.15.10.1.4 Media dei valori ottenuti**

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 5.562,14 €***

### 2.15.10.2 Valore finale dell'immobile

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 4.727,82 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108 è di 4.727,82 € approssimabile a 4.700,00 €***

## 2.15.11 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1125 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di complessivi 119,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo arborato Classe I<sup>77</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (118,00 mq) nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a) ed in parte (1,00 mq) in aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i)<sup>78</sup>.

PARTICELLA	1125
Consistenza catastale (mq)	119,00
Superficie edificabile (AUB3 a) (mq)	118,00
Aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i) (mq)	1,00

Tabella 65: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1125.

Il terreno è stato stimato seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili.

Come già specificato nel paragrafo 2.9, l'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1101, 1102, 1108, e 1128** poiché sulle suddette particelle è stato redatto e approvato un piano di lottizzazione che prevede la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m<sup>79</sup>.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti avendo ipotizzato, per ciascuna particella che compone il lotto, una distribuzione del volume totale realizzabile, in modo proporzionale alla superficie della particella in analisi.

### 2.15.11.1 Stima terreno edificabile (AUB3 a)

#### 2.15.11.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari a 741 mc, come specificato nel paragrafo precedente; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 116,74 mc che, avendo previsto un'altezza di progetto di 7,5 m, corrisponde ad una superficie in pianta di 15,57 mq per piano.

<sup>77</sup> Cfr Allegato 4I- Documentazione catastale foglio 11 particella 1125.

<sup>78</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>79</sup> Cfr Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio



E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

Volume Totale realizzabile (mc)	116,74
Altezza di progetto (m)	7,5
Altezza piano (m)	variabile
Superficie per piano	15,57
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 66: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1125 ricadente in AUB3 a.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO			VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) X K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (€mq X mq)		K1	K2	K = K1 + 3 x K2 / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano seminterato	690,00 €	790,00 €	0,90	0,90	0,13	615,00 €	1,3	30,00%	799,50 €	15,57	12.444,00 €
Abitazioni civili piano prima	690,00 €	790,00 €	0,60	0,40	0,43	676,00 €	1,4	40,00%	946,40 €	15,57	14.709,00 €
Abitazioni civili piano sottotetto	590,00 €	790,00 €	0,90	0,80	0,73	736,00 €	1,3	30,00%	955,80 €	15,57	14.872,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>42.025,00 €</b>

Tabella 67: Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1125.

Nel caso in esame non sono stati considerati i costi tecnici e gli oneri di urbanizzazione essendo già presente ed in parte realizzato un piano di lottizzazione.

L'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K2)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	46,70	506,00	23.628,11 €
Sistemazione esterna	76,70	50,00	3.835,00 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>27.463,11 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K1 - Costi tecnici (8% di K2)</b>			
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1186)</b>			
<b>Int3 - Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	1.922,42 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>1.922,42 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>29.385,52 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			<b>6.303,75 €</b>
(14)° coefficiente di anticipazione			1,3493

Tabella 68: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1125.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 5.533,87 €***

#### **2.15.11.1.2 Metodo diretto**

Moltiplicando il valore unitario di **43,51 €/mq**, individuato in tabella 29 per la superficie del lotto (**118 mq**) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 5.134,19 €***

#### **2.15.11.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018**

Il valore unitario individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB3 a in cui ricade la particella in analisi, fa riferimento ad un indice di fabbricabilità di 0.68 mc/mq. Nel caso in esame l'indice di fabbricabilità è pari a 0,98 per l'intero lotto costituito dalle particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 (essendo 749,00 mq la superficie edificabile del lotto e 741,00 mc il volume realizzabile).

Ciò posto, il valore attuale del terreno in analisi è stato calcolato con riferimento al valore unitario di **43,09 €/mq** individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (tabella 28) poiché caratterizzate da un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, così come il terreno in oggetto. Moltiplicando il suddetto valore per la superficie del lotto (**118 mq**) si ottiene:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 5.084,62 €***

#### **2.15.11.1.4 Media dei valori ottenuti**

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 5.250,89 €***

#### **2.15.11.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 4.463,26 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108 è di 4.463,26 € approssimabile a 4.500,00 €***

## 2.15.12 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 1128 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di complessivi 100,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo Classe 1<sup>80</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a)<sup>81</sup>.

PARTICELLA	1128
Consistenza catastale (mq)	100,00
Superficie edificabile (AUB3 a) (mq)	100,00

Tabella 69: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1128.

Il terreno è stato stimato seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili.

Come già specificato nel paragrafo 2.9, l'immobile in analisi, è stato considerato un **lotto unico insieme alle particelle 1101, 1102, 1108, e 1125** poiché sulle suddette particelle è stato redatto e approvato un piano di lottizzazione che prevede la realizzazione di una abitazione con una volumetria di 741 mc e un'altezza di progetto di 7,5 m<sup>82</sup>.

Nei paragrafi seguenti vengono riportati i risultati ottenuti avendo ipotizzato, per ciascuna particella che compone il lotto, una distribuzione del volume totale realizzabile, in modo proporzionale alla superficie della particella in analisi.

### 2.15.12.1 Stima terreno edificabile (AUB3 a)

#### 2.15.12.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari a 741 mc, come specificato nel paragrafo precedente; la quota del suddetto volume attribuibile proporzionalmente alla superficie dell'immobile in analisi è pari a 98,93 mc che, avendo previsto un'altezza di progetto di 7,5 m, corrisponde ad una superficie in pianta di 13,19 mq per piano.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

<sup>80</sup> Cfr Allegato 4I- Documentazione catastale foglio 11 particella 1125.

<sup>81</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>82</sup> Cfr Allegato 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio

Volume Totale realizzabile (mc)	98,93
Altezza di progetto (m)	7,5
Altezza piano (m)	variabile
Superficie per piano	13,19
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 70: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1128 ricodente in AUB3 a.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti.

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano seminterrotto	590,00 €	790,00 €	0,50	0,00	0,13	615,00 €	1,3	30,00%	799,50 €	13,19	10.540,00 €
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,50	0,40	0,43	675,00 €	1,4	40,00%	945,00 €	13,19	12.465,00 €
Abitazioni civili piano sottotetto	590,00 €	790,00 €	0,90	0,80	0,73	735,00 €	1,3	30,00%	955,50 €	13,19	12.603,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE:</b>											<b>35.614,00 €</b>

Tabella 71: Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1128.

Nel caso in esame non sono stati considerati i costi tecnici e gli oneri di urbanizzazione essendo già presente ed in parte realizzato un piano di lottizzazione.

L'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	39,57	506,00	20.023,82 €
Sistemazione esterne	65,00	50,00	3.250,00 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>23.273,82 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di €1)</b>			
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione a carico di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1186)</b>			
<b>Intesi - Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	1.629,17 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>1.629,17 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>24.902,99 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			
<b>(1+r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>			<b>1,1449</b>

Tabella 72: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1128.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 4.689,42 €***

#### **2.15.12.1.2 Metodo diretto**

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie del lotto (100 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 4.351,01 €***

#### **2.15.12.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018**

Il valore unitario individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB3 a in cui ricade la particella in analisi, fa riferimento ad un indice di fabbricabilità di 0,68 mc/mq. Nel caso in esame l'indice di fabbricabilità è pari a 0,98 per l'intero lotto costituito dalle particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 (essendo 749,00 mq la superficie edificabile del lotto e 741,00 mc il volume realizzabile).

Ciò posto, il valore attuale del terreno in analisi è stato calcolato con riferimento al valore unitario di **43,09 €/mq** individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (tabella 28) poiché caratterizzate da un indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq, così come il terreno in oggetto. Moltiplicando il suddetto valore per la superficie del lotto (**100 mq**) si ottiene:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 4.309,00 €***

#### **2.15.12.1.4 Media dei valori ottenuti**

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 4.449,81 €***

### 2.15.12.2 Valore finale dell'immobile

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene (approssimando per eccesso):

**Valore commerciale (rid.15%) = 3.782,34 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1108 è di 3.782,34 € approssimabile a 3.800,00 €***

### 2.15.13 Magazzino censito in catasto al Foglio 11 Particella 521 sub 1 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi è risultata, per l'immobile in oggetto, una superficie lorda pari a 91,46 mq.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in base a quanto stabilito dal DPR 138/98. Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici ottenute:

		SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
Ambiente		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e apertori diretti (di altezza superiore a 1,5m) più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune)
Ambienti Coperti h variabile	cucina rustica	59,55	91,46	91,46
	magazzino	7,76		
	magazzino	8,26		
	<b>TOTALE</b>	<b>75,57</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>92,00</b>

Tabella 73: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub1.

La superficie commerciale approssimata per eccesso, è dunque pari a:

$$S_{com\ Immobile} = 92\ m^2$$

Per l'immobile in oggetto, sono state utilizzate le quotazioni OMI relative ai box in abitazioni residenziali in stato conservativo "normale" per i quali viene fornito il seguente range aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 395,00 €/mq**

**Valore massimo: 445,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a

$$\text{Valore normale unitario} = 395,00\ €/mq + (445\ €/mq - 395,00\ €/mq) \times 0,13 = 401,25\ €/mq$$

essendo  $K1=0,5$ ,  $K2=0$  e  $K=0,13$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato attraverso il software *ACTASTIME*, e risulta pari a **0,570394** (crf tabella 74); tale valore rappresenta una correzione pari a **-42,96%** sul Valore normale unitario.





Destinazione	Magazzino	Foglio	11	Particella	521	Sub	1	Cat.	G/2
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>									
									
Piano con ascensore		PCA							
Piano senza ascensore		PSA							
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	OR	1,000	X				0	
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	X				-1.846	
Affaccio	Su grande corteo interno con giardino: 0,95	APF	0,950	X				-1.846	
Taglio	mq 70 - mq 100: 1,00	TAG	1,000	X				0	
Balconi		BAL		X					
Distribuzione		DIS		X					
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X				-1.846	
Velocità	41 anni dal 1978	VET	0,800	X				-7.383	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	X				-3.692	
Manutenzione: innochie	Mediocre: 0,85 + stabile	MAN	0,800	X				-7.383	
Riscaldamento		RIS		X					
Efficienza energetica		EFF		X					
Località		LOC		X					
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	X				0	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X				3.692	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X				0	
Traffico	Via silenziosa: 1,35	TRAF	1,050	X				1.846	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X				0	
Produttività		PROD		X					
Altro		ALT		X					
Coefficiente correttivo			<b>0,570394</b>					<b>-15.059</b>	

Tabella 74: Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 1.

Applicando il suddetto coefficiente al Valore normale unitario si ottiene il Valore unitario:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ = 401,25 \text{ €/mq} \times 0,570394 = 228,87 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 228,87 \text{ €/mq} \times 92 \text{ mq} = 21.056,09 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 17.897,68 \text{ €}$$

Il valore a base d’asta dell’immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per la predisposizione della segnalazione certificata di agibilità, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a **€ 850,00**

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 17.047,68 € approssimabile a 17.100,00 €**

Si rimanda all’allegato *Allegato19B; Schede software ACTASTIME per l’immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 1* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.14 Appartamento di tipo economico censito in catasto al Foglio 11 Particella 610 sub 1 – Risposta al quesito n.14

A seguito delle incongruenze catastali evidenziate nel paragrafo 2.6.12, sono state effettuate, anche in considerazione delle indicazioni ricevute dal Giudice, due valutazioni per l'appartamento in oggetto:

- una prima valutazione che considera l'appartamento per come originariamente individuato dal punto di vista catastale ovvero escludendo l'originaria particella 521 sub 2 (cfr risposta al quesito 6 - paragrafi 2.6.11 e 2.6.12);
- una seconda valutazione che considera l'appartamento per come viene oggi individuato dal punto di vista catastale ovvero includendo l'originaria particella 521 sub 2;

### 2.15.14.1 Ipotesi 1

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per l'appartamento in analisi, una superficie lorda pari a 157,79 mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)	Superficie da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di spessore più 50% muri in comune) (mq)
Ambienti Coperti h = 2,90m	ingresso soggiorno pranzo	56,01	157,79	157,79
	Cucina	15,84		
	Disimpegno	3,49		
	Corridoio	6,70		
	Camera 1	16,89		
	Camera 2	10,96		
	Camera 3	8,10		
	Bagno principale	8,42		
	Vano scala	6,71		
	<b>TOTALE</b>	<b>134,62</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>158,00</b>

*Tabella 75: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 ipotesi 1.*

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com Appartamento}} = 158 \text{ m}^2$$

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni** di tipo economico (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 445,00 €/mq**

**Valore massimo: 640,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 445,00 \text{ €/mq} + (640 \text{ €/mq} - 445,00 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 474,25 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,2$  e  $K=0,15$

Il coefficiente di differenziazione è stato calcolato mediante l'utilizzo del software ACTASTIME e risulta pari a 0,726136 (cfr tabella 76); tale valore rappresenta una correzione pari a -27,39%.

Destinazione		Residenziale	Foglio	11	Particella	610	Sub.	1	Cat.	A/3
COEFFICIENTI CORRETTIVI										
 staticmap										
Piano con ascensore			PCA		X					Prezzi marginali EUR
Piano senza ascensore			PSA		Y					
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00		ORI	1,000	X					0
Esposizione	Su più lati: 1,05		ESP	1,050	Y					3.747
Affaccio	Su panorama: 1,10		AFF	1,100	X					7.493
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		TAG	0,900	X					-7.493
Balconi			BAL		Y					
Distribuzione	Normale: 1,00		DI	1,000	X					0
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000	X					0
Età	40 anni dal 1975		VER	0,800	Y					-14.986
Finire	Mediocre: 0,90		FIN	0,900	X					-7.493
Manutenzione immobile	Mediocre: 0,95 + stabile: Mediocre: 0,95		MAN	0,800	Y					-14.986
Riscaldamento	Autonoma: 1,05		RIS	1,050	X					3.747
Efficienza energetica			EFF		X					
Località			LOC		Y					
Stabile	Nella media della zona: 1,00		STA	1,000	X					0
Parcheggio	Più facile: 1,10		PAR	1,100	Y					7.493
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000	X					0
Traffico	Via silenziosa: 1,05		TRAF	1,050	X					3.747
Zona	Nella media della zona: 1,00		ZON	1,000	X					0
Produttività			PROD		X					
Altri			ALT		Y					
Coefficiente corretto:									0,726136	-20.521

Tabella 76: Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 - ipotesi di stima 1.

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 474,25 \text{ €/mq} \times 0,726136 = 344,37 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 344,37 \text{ €/mq} \times 158 \text{ mq} = 54.410,46 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

$$\underline{\underline{\text{Valore commerciale (rid.15\%) = 46.248,89 €}}}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità edilizie e catastali che, come riportato nella risposta al quesito 8, ammontano a € 3.265,51.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 42.983,38 € approssimabile a 43.000,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19C: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 – ipotesi 1* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.14.2 Ipotesi 2

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisori e perimetrali è risultata, per l'appartamento in analisi, una superficie lorda pari a 178,33 mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE		
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)	Superficie da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max. cordò più 50% muri in comune) (mq)	Superficie da computare al 50% (Cantine e soffitte comunicanti) (mq)	Superficie da computare al 25% (Cantine e soffitte non comunicanti) (mq)
Ambienti Coperti h = 2,90m	Ingresso soggiorno pranzo	56,81	157,79	157,79	0,00	0,00
	Cucina	15,84				
	Disimpegno	3,49				
	Corridoio	6,70				
	Camera 1	16,89				
	Camera 2	10,96				
	Camera 3	8,80				
	Bagno principale	8,42				
	Vano scala	6,71				
	<b>TOTALE</b>	<b>134,62</b>				
ex 52.1 sub 2	Sottoscala (h<2,70m)	4,56	20,54	6,51	7,17	6,86
	Locale tecnico (h<2,70m)	4,71				
	Bagno di servizio	3,51				
	disimpegno	1,05				
	<b>TOTALE</b>	<b>13,83</b>			<b>20,54</b>	
<b>TOTALI</b>	<b>148,45</b>	<b>178,33</b>	<b>164,30</b>	<b>7,17</b>	<b>6,86</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>170,00</b>		

*Tabella 77: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 ipotesi 2.*

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{scata Appartamento}} = 170 \text{ m}^2$$

Tale valore è identico alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni** di tipo economico (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 445,00 €/mq**

**Valore massimo: 640,00 €/mq**



Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 445,00 \text{ €/mq} + (640 \text{ €/mq} - 445,00 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 474,25 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,2$  e  $K=0,15$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato mediante l'utilizzo del software ACTASTIME e risulta pari a **0,847159** (crf tabella 78); tale valore rappresenta una correzione pari a **-15,28%**.



Destinazione	Residenziale	Foglio	11	Particella	610	Sub	1	Ca	A/3
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>									
									
									Prezzi marginali €/m²
Piano con ascensore						PCA			
Piano senza ascensore						PSA			
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00					ORI	1,000		0
Esposizione	Su più lati: 1,05					ESP	1,050		4,031
Affaccio	Su panorama: 1,10					APP	1,100		8,062
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05					TAG	1,050		4,031
Balconi						BAL			
Distribuzione	Normale: 1,00					DIS	1,000		0
Luminosità	Normale: 1,00					LUM	1,000		0
Velocità	41 anni dal 1970					VEL	0,800		-16,125
Finanza	Medio: 0,90					FIN	0,900		-8,062
Mantenimento immobile	Medio: 0,85 + stato Medio: 0,95					MAN	0,800		-16,125
Riscaldamento	Autonomo: 1,05					RIS	1,050		4,031
Efficienza energetica						EFF			
Località						LIC			
Stato	Nella media della zona: 1,00					STA	1,000		0
Parcheggio	Più facile: 1,10					PAR	1,100		8,062
Trasporti	Nella media della zona: 1,00					TRAS	1,000		0
Traffico	Via silenziosa: 1,05					TRAF	1,050		4,031
Zona	Nella media della zona: 1,00					ZON	1,000		0
Produttività						PROD			
Altri						ALT			
							<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>0,847159</b>	<b>-12,322</b>

**Tabella 78:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 474,25 \text{ €/mq} \times 0,847159 = 401,77 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 401,77 \text{ €/mq} \times 170 \text{ mq} = 68.300,08 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\underline{\underline{\text{Valore commerciale (rid.15\%) = 58.055,07 €}}}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità edilizie e catastali che, come riportato nella risposta al quesito 8, ammontano a € 3.265,51.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 54.789,55 € approssimabile a 54.800,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19D: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 – ipotesi 2* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.



## 2.15.15 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub2 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per l'appartamento in analisi, una superficie lorda pari a 153,10 mq mentre la superficie totale dei balconi e dei terrazzi è pari a 31,41 mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE		
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune) (mq)	Superficie da computare al 30% (Balconi e terrazze comunicanti <25mq) (mq)	Superficie da computare al 10% (Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte +sup.coperte) (mq)
Ambienti Coperti h = 2,90m	Ingresso-cucina	25,89	153,10	153,10		
	Soggiorno	31,57				
	Bagno di servizio	5,41				
	Corridoio	8,04				
	Camera matrimoniale	15,76				
	Cabina armadio	4,95				
	Cameretta 1	15,58				
	Cameretta 2	14,95				
	Bagno principale	5,89				
	<b>TOTALE</b>	<b>128,04</b>				
Ambienti scoperti	Balcone cucina	7,18			25	6,41
	Terrazzino soggiorno	17,83				
	Balcone camera matrimoniale	6,40				
	<b>TOTALE</b>	<b>31,41</b>				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>161,00</b>		

Tabella 79: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub2.

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com Appartamento}} = 161 \text{ m}^2$$

Tale valore è pressoché uguale alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni** di tipo economico (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 445,00 €/mq**

**Valore massimo: 640,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 445,00 \text{ €/mq} + (640 \text{ €/mq} - 445,00 \text{ €/mq}) \times 0,30 = 503,50 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,4$  e  $K=0,30$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato mediante l'utilizzo del software ACTASTIME e risulta pari a **1,383252** (crf tabella 80); tale valore rappresenta una correzione pari a 38,33%.



Destinazione		Residenziale	Foglio	11	Particella	610	Sub	2	Cat	A/3
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>										
										
										Prezzo marginali EUR
Piano con ascensore					PCA					
Piano senza ascensore					PSA					
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00				OR	1,000				0
Esposizione	Su più lati: 1,05				ESP	1,050				4,053
Affaccio	Su panorama: 1,10				APP	1,100				8,106
Taglio	= mq 100 con 2 bagni: 1,05				TAG	1,050				4,053
Balconi	Con terrazzo: 1,10				BAL	1,100				8,106
Distribuzione	Normale: 1,00				DIS	1,000				0
Luminosità	Normale: 1,00				LUM	1,000				0
Velocità	15 anni dal 2004				VEL	0,900				-3,105
Finitura	Ordinaria: 1,00				FIN	1,000				0
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stato: Medio: 0,95				MAN	0,950				-4,053
Riscaldamento	Autonomo: 1,05				RIS	1,050				4,053
Efficienza energetica					EFF					
Luminosità					COO					
Stabile	Nella media della zona: 1,00				STA	1,000				0
Parcheggio	Più facile: 1,10				PAR	1,100				8,106
Trasporti	Nella media della zona: 1,00				TRAS	1,000				0
Traffico	Via silenziosa: 1,05				TRAF	1,050				4,053
Zona	Nella media della zona: 1,00				ZON	1,000				0
Produttività					PRCC					
Alto					ALT					
<b>Coefficiente correttivo:</b>						<b>1,383252</b>				<b>31,068</b>

Tabella 80: Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 503,50 \text{ €/mq} \times 1,383252 = 696,47 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 696,47 \text{ €/mq} \times 161 \text{ mq} = 112.131,25 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 95.311,56 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità edilizie e catastali che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 3.324,40.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 91.987,17 € approssimabile a 92.000,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19E: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 2* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.16 Appartamento di tipo economico A/3 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub3 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisori e perimetrali è risultata, per l'appartamento in analisi, una superficie lorda pari a 153,10 mq mentre la superficie totale dei balconi e dei terrazzi è pari a 31,41 mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE		
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in coesione) (mq)	Superficie da computare al 30% (Balconi e terrazze comunicanti <25mq) (mq)	Superficie da computare al 10% (Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta) (mq)
Ambienti Coperti h = 2,90m	Cucina	18,69	153,10	153,10		
	Soggiorno	37,59				
	Corridoio	14,68				
	Camera matrimoniale	15,27				
	Cabina armadio	5,40				
	Cameretta 1	15,92				
	Cameretta 2	15,07				
	Bagno principale	6,47				
	<b>TOTALE</b>	<b>129,09</b>				
Ambienti scoperti	Balcone cucina	7,18			25	6,41
	Terrazzino soggiorno	17,83				
	Balcone camera matrimoniale	6,40				
	<b>TOTALE</b>	<b>31,41</b>				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>161,00</b>		

Tabella 81: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub3.

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com Appartamento}} = 161 \text{ m}^2$$

Tale valore è pressoché uguale alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni** di tipo economico (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 445,00 €/mq**

**Valore massimo: 640,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 445,00 \text{ €/mq} + (640 \text{ €/mq} - 445,00 \text{ €/mq}) \times 0,38 = 518,13 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,5$  e  $K=0,38$

Il coefficiente di differenziazione è stato calcolato mediante l'utilizzo del software ACTASTIME e risulta pari a 1,053906 (crf tabella 82); tale valore rappresenta una correzione pari a 5,39%.



Destinazione		Residenziale	Foglio	11	Particella	610	Sub	3	Cat.	A/3	
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>											
											
										Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore									PCA		
Piano senza ascensore									PSA		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00								ORI	1,000	0
Esposizione	Su più lati: 1,05								ESP	1,050	4.524
Affaccio	Su panorama: 1,10								APP	1,100	9.048
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90								TAG	0,900	-9.048
Balconi	Con terrazzo: 1,10								BAL	1,100	9.048
Distribuzione	Normale: 1,00								DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00								LUM	1,000	0
Velocità	41 anni dal 1978								VET	0,800	-18.096
Finiture	Ordinarie: 1,00								FIN	1,000	0
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stabile: Mediose: 0,95								MAN	0,950	-4.524
Riscaldamento	Autonomo: 1,05								RIS	1,050	4.524
Efficienza energetica									EFF		
Località									LOC		
Stabile	Nella media della zona: 1,00								STA	1,000	0
Parcheggio	Piu facile: 1,10								PAN	1,100	9.048
Trasporti	Nella media della zona: 1,00								TRAS	1,000	0
Truffico	Via silenziosa: 1,05								TRAF	1,050	4.524
Zona	Nella media della zona: 1,00								ZON	1,000	0
Produttività									PROD		
Altro									ALT		
									Coefficiente correttivo	1,053906	4.878

Tabella 82: Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 518,13 \text{ €/mq} \times 1,053906 = 546,06 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 546,06 \text{ €/mq} \times 161 \text{ mq} = 87.914,86 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

$$\underline{\underline{\text{Valore commerciale (rid.15\%) = 74.727,63 €}}}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità edilizie e catastali che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 3.324,40.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 71.403,24 € approssimabile a 71.500,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19F: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 3* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

### 2.15.17 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 4 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per il magazzino in analisi, una superficie utile calpestabile pari a 107,80 mq di cui 17,00 mq circa con altezza superiore a 1,5 m.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

		SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
Ambiente		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti (di altezza superiore a 1,5m) più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune)
Ambienti Coperti	Magazzino (superficie totale)	100,27	<b>107,80</b>	17,03
	Magazzino con altezza superiore ad 1,50m	17,00		
	<b>TOTALE</b>	<b>100,27</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				17,00

*Tabella 83: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub4.*

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com magazzino}} = 17 \text{ m}^2$$

Tale valore è pressoché uguale alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi a box in abitazioni residenziali in stato conservativo "normale" per i quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 395,00 €/mq**


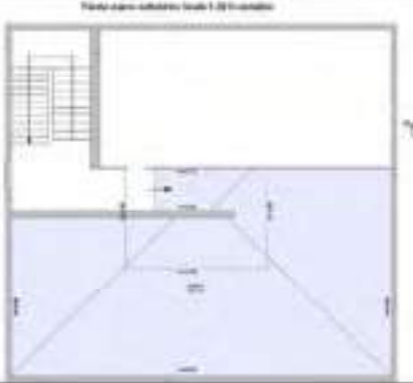
**Valore massimo: 445,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 395,00 \text{ €/mq} + (445,00 \text{ €/mq} - 395,00 \text{ €/mq}) \times 0,85 = 437,50 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=1$ ,  $K2=0,8$  e  $K=0,85$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato mediante l'utilizzo del software **ACTASTIME** e risulta pari a **0,573028** (crf tabella 84); tale valore rappresenta una correzione pari a **-42,70%**.

Destinazione	Sottoletto	Foglio	11	Particella	610	Sub	4	Cat.	C/2	
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>										
										
Piano con ascensore				PCA						
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85			PGA	0,850	€			-1.116	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000	€			0	
Esposizione	Su due lati: 1,00			ESP	1,000	€			0	
Affaccio				APP		€				
Taglio	< mq 40: 1,20			TAG	1,200	€			1.488	
Balconi				BAL		€				
Distribuzione				DIS		€				
Luminosità	Poco luminoso: 0,95			LUM	0,950	€			-372	
Vecietà	41 anni dal 1975			RET	0,800	€			-1.488	
Finitura	Rustica: 0,60			FIN	0,800	€			-1.488	
Manutenzione: immobile	Mediocr: 0,85 + stabile: Mediocr: 0,95			MAN	0,800	€			-1.488	
Riscaldamento				RIS		€				
Efficienza energetica				EFF		€				
Località				LOC		€				
Stabile	Nella media della zona: 1,00			STA	1,000	€			0	
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	€			744	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000	€			0	
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1,050	€			372	
Zona	Nella media della zona: 1,00			ZON	1,000	€			0	
Produttività				PROD		€				
Altro				ALT		€				
Coefficiente correttivo					<b>0,573028</b>					<b>-3.176</b>

**Tabella 84:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al **Valore normale unitario** si ottiene il **Valore unitario**:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} =$$

$$= 437,50 \text{ €/mq} \times 0,573028 = 250,70 \text{ €/mq}$$



Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 250,70 \text{ €/mq} \times 17 \text{ mq} = 4.261,90 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid. 15\%)} = 3.622,61 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità edilizie e catastali che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € **530,86**.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 3.091,76 € approssimabile a 3.100,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19G: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 4* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

### 2.15.18 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particella 610 sub 5 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per il magazzino in analisi, una superficie lorda pari a 61,70 mq di cui 2,70 mq circa con altezza superiore a 1,5 m.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

		SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
Ambiente		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti di altezza superiore a 1,5m più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune)
Ambienti Coperti	Magazzino (superficie totale)	56,81	<b>61,70</b>	2,73
	Magazzino con altezza superiore ad 1,50m	2,75		
	<b>TOTALE</b>	<b>56,81</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>3,00</b>

*Tabella 85: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub5.*

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com magazzino}} = 3 \text{ m}^2$$

Tale valore è pressoché uguale alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi a box in abitazioni residenziali in stato conservativo "normale" per i quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136)

**Valore minimo: 395,00 €/mq**


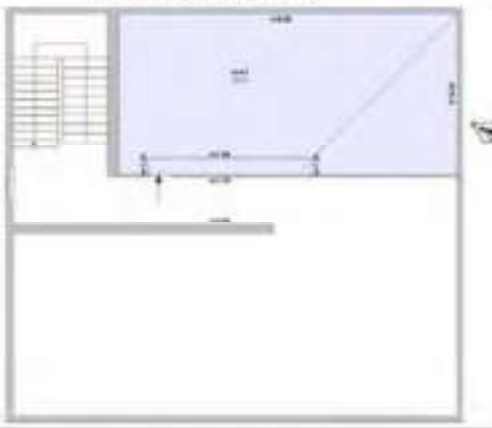
**Valore massimo: 445,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 395,00 \text{ €/mq} + (445,00 \text{ €/mq} - 395,00 \text{ €/mq}) \times 0,85 = 437,50 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=1$ ,  $K2=0,8$  e  $K=0,85$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato mediante l'utilizzo del software *ACTASTIME* e risulta pari a **0,573028** (crf tabella 86); tale valore rappresenta una correzione pari a **-42,70%**.

Destinazione		Sottotetto		Foglio		11		Particella		610		Sub		5		Cat.		C/2			
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>																					
																					
										Prezzi marginali EUR											
Piano con ascensore										PCA											
Piano senza ascensore										PSA		0,850		X						-197	
Orientamento										ORI		1,000		X						0	
Esposizione										ESP				X							
Affaccio										AFF				X							
Taglio										TAG		1,200		X						263	
Balconi										BAL				X							
Distribuzione										DIS				X							
Luminosità										LUM		0,950		X						-66	
Vetustà										VET		0,800		X						-263	
Finitura										FIN		0,800		X						-263	
Manutenzione: Immobile										MAN		0,800		X						-263	
Riscaldamento										RIS				X							
Efficienza energetica										EFF				X							
Lussuosità										LOC				X							
Stabile										STA		1,000		X						0	
Parcheggio										PAR		1,100		X						131	
Trasporti										TRAS		1,000		X						0	
Traffico										TRAF		1,050		X						66	
Zona										ZON		1,000		X						0	
Produttività										PROD				X							
Altri										ALT				X							
										Coefficiente correttivo		<b>0,573028</b>								<b>-560</b>	

**Tabella 86:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 5.

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 437,50 \text{ €/mq} \times 0,573028 = 250,70 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 250,70 \text{ €/mq} \times 3 \text{ mq} = 752,10 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 639,28 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità edilizie e catastali che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 253,04.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 386,25 € approssimabile a 400,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19H: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 5* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.19 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 394 – Risposta al quesito n.14

Il terreno, di complessivi 4.150,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo classe 2<sup>83</sup>. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (3.945,00 mq) nella sottozona agricola E2, in parte (147,00 mq) come superficie di rispetto stradale ed in parte (57,00 mq) in viabilità<sup>84</sup>. L'intera superficie della particella 394 ricade in area in frana associata a rischio R4 del PAI.

Consistenza catastale (mq)	4 150,00
Superficie agricola (E2) (mq)	3 945,00
Superficie rispetto stradale (mq)	147,00
Superficie viabilità (mq)	57,00

Tabella 87: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 394.

### 2.15.19.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

L'intera superficie del terreno in analisi è stata stimata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli. Si precisa che nell'individuare il valore di riferimento per la stima della particella in analisi, si è tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso del terreno e non della categoria catastale presente all'interno della visura e, pertanto, la particella è stata stimata con riferimento al valore unitario relativo agli uliveti.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

PARTICELLA 394	
Superficie (mq)	4 150,00
Qualità catastale	SEMIN. IRRIGUO
Classe	2
Qualità catastale reale	ULIVETO
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente - ULIVETO (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	1
Zona PAI	R4
Parametro vincoli PAI	0,85
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (SEMINATIVO IRRIGUO), alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	5,24 €
Valore dell'area	21 750,73 €

Tabella 88: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 394.

<sup>83</sup> Cfr Allegato 4S- Documentazione catastale foglio 11 particella 394.

<sup>84</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

### **2.15.19.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 18.488,12 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 394  
è di 18.488,12 € approssimabile a 18.500,00 €***

## 2.15.20 Terreno censito in catasto al Foglio 11 Particella 848 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi di complessivi 7.410,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 3<sup>85</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (943,00 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (4.408,00 mq) in zona agricola, in parte (1.340,00 mq) in viabilità ed in parte (719,00 mq) in rispetto stradale. Il terreno ricade in parte in area in frana associata a rischio R4 del PAI, in parte in area a rischio R4 del PAI e in parte in area a rischio R2 del PAI <sup>86</sup>.

	Superfici (mq)
Consistenza catastale (mq)	7.410,00
Superficie edificabile (AUB1a3) (mq)	943,00
Superficie agricola (E2) (mq)	4.408,00
Superficie viabilità (mq)	1.340,00
Rispetto stradale (mq)	719,00

*Tabella 89: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 848.*

La quota edificabile del terreno in analisi è stata stimata seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili, mentre la zona agricola, la parte destinata a viabilità ed il rispetto stradale sono state stimate come terreno agricolo attraverso il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.2 per i terreni agricoli.

Come già detto nella risposta al quesito n.4, sul terreno in analisi risulta presente un fabbricato abusivo che non risulta sanabile per le motivazioni riportate nella risposta al quesito n.4, pertanto il valore finale del bene è stato calcolato detraendo il costo di demolizione del fabbricato pari a 24.242,35 €<sup>87</sup>.

### 2.15.20.1 Stima della quota di terreno edificabile (AUB1a3)

#### 2.15.20.1.1 Metodo indiretto

Il volume massimo realizzabile sulla quota edificabile della particella in analisi è pari circa a 943 mc, essendo 1 mc/mq l'indice di fabbricabilità fondiaria base e 943 mq la superficie edificabile: il suddetto volume, ipotizzando un'altezza di progetto di 9 m e un'altezza di 3 m per piano, corrisponde ad una superficie in pianta di 104,78 mq per piano.

È stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

<sup>85</sup> Cfr Allegato 4T- Documentazione catastale foglio 11 particella 848.

<sup>86</sup> Cfr Allegato 3 - Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>87</sup> Cfr Allegato 17 - Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato abusivo presente sulla particella 848

Volume Totale realizzabile (mc)	943
Altezza di progetto (m)	9
Altezza piano (m)	3
Superficie per piano	104,78
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 90: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 848 ricadente in AUB1a3.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti

Calcolo valore del prodotto finito (Vf)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (€/mq)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coeffici ente correttiv o	Conezion e (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano terra	580,00 €	790,00 €	0,50	0,20	3,28	645,00 €	1,4	40,00%	803,00 €	104,78	84.614,00 €
Abitazioni civili piano primo	580,00 €	790,00 €	0,50	0,40	3,43	675,00 €	1,4	40,00%	945,00 €	104,78	99.015,00 €
Abitazioni civili piano attico	580,00 €	790,00 €	0,50	1,00	2,88	765,00 €	1,4	40,00%	1.071,00 €	104,78	112.217,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>305.846,00 €</b>

Tabella 91: Calcolo del valore del prodotto finito dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 848.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni	314,33	596,00	189.522,67 €
Sistemazione esterna (65% sup.intro)	612,95	50,00	30.647,50 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>220.170,17 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>		15.176,01 €	
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune</b>		6.746,20 €	
<b>Int3 - Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>		14.813,57 €	
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>36.735,78 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>256.905,94 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%Vf)</b>		45.876,90 €	
(1+r) <sup>n</sup> coefficiente di anticipazione		1,1449	

Tabella 92: Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 848.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

**Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 29.289,16 €**



### 2.15.20.1.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile del terreno (943 mq) si ottiene il seguente valore:

*Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 41.030,03 €*

### 2.15.20.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando il valore unitario di 43,09 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUB1a3 (cfr tabella 28) per la superficie edificabile della particella in analisi (943 mq) si ottiene il seguente valore:

*Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 40.633,87€*

### 2.15.20.1.4 Media dei valori ottenuti

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

*Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 36.984,35 €*

### 2.15.20.2 Stima delle rimanenti quote di terreno (stimata come terreno agricolo)

Le rimanenti quote di terreno, individuate urbanisticamente come area agricola, superficie a viabilità e fascia di rispetto stradale, sono state stimate con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2, per i terreni agricoli.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

Superficie (mq)	6 467,00
Qualità catastale	Uliveto
Classe	3
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	0,95
ZONA PAI	R4
Parametro vincoli PAI	0,85
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	4,98 €
Valore della rimanente quota di terreno	32 199,73 €

*Tabella 93: stima della quota di terreno individuate come area agricola, superficie a viabilità e fascia di rispetto stradale della particella distinta in catasto al foglio 11 particella 848.*

### 2.15.20.3 Valore finale dell'immobile

Sommando i valori precedentemente ricavati per la **superficie edificabile (36.984,35 €)** e per le **rimanenti parti di superficie (32.199,73 €)** e **sottraendo il costo di demolizione del fabbricato abusivo** presente sulla particella in analisi (24.242,35 €), si ottiene che:

*Il valore attuale del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 848 al netto dei costi di demolizione del fabbricato abusivo presente sulla particella in analisi, è pari a 44.941,73 €*

In ultimo, procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 38.200,47 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

*Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 848 è di 38.200,47 € approssimabile a 38.200,00 €*

## 2.15.21 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub1 – Risposta al quesito n.14

Dalle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi è risultata, per l'immobile in oggetto, una superficie lorda pari a 127,50 mq circa.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in base a quanto stabilito dal DPR 138/98. Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici ottenute:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti (di altezza superiore a 1,5m) più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune)
Ambienti Coperti	Magazzino	109,23	127,53	127,53
	<b>TOTALI</b>	<b>109,23</b>	<b>127,53</b>	<b>127,53</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>128,00</b>

Tabella 94: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub1.

La superficie commerciale approssimata per eccesso, è dunque pari a:

$$S_{\text{com Immobile}} = 128 \text{ m}^2$$

Tale valore è identico alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'immobile in oggetto, sono state utilizzate le quotazioni OMI relative ai box in abitazioni residenziali in stato conservativo "normale" per i quali viene fornito il seguente range aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 395,00 €/mq**

**Valore massimo: 445,00 €/mq**


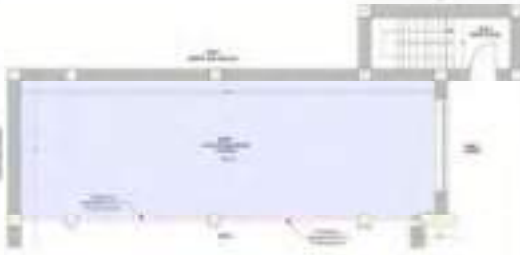
Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a

$$\text{Valore normale unitario} = 395,00 \text{ €/mq} + (445 \text{ €/mq} - 395,00 \text{ €/mq}) \times 0,08 = 398,75 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0,30$ ,  $K2=0$  e  $K=0,08$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato attraverso il software **ACTASTIME**, e risulta pari a **0,925953** (crf tabella 95); tale valore rappresenta una correzione pari a **-7,40%** sul Valore normale unitario.



Destinazione	SERVIZI	Foglio	11	Particella	1186	Sub	1	Cat.	C/2
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>									
									
Piano con ascensore				PCA				Prezzi marginali EUR	
Piano senza ascensore				PSA					
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000			0	
Esposizione	Su un lato: 0,95			ESP	0,950			-2.552	
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95			AFF	0,950			-2.552	
Tegolo				TAG					
Balcon				BAL					
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000			0	
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000			0	
Vecietà	11 anni dal 2008			VIET	0,940			-3.062	
Finitura	Ordinaria: 1,00			FIN	1,000			0	
Manutenzione immobile	Normale: 1,00	+ stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000			0	
Riscaldamento				RIS					
Efficienza energetica				EFF					
Località				LOC					
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05			STA	1,050			2.552	
Parcheggio	Più facile: 1,10			FAR	1,100			5.104	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000			0	
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1,050			2.552	
Zona	Nella media della zona: 1,00			ZON	1,000			0	
Produttività				PROD					
Altro	Immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6			ALT	0,900000			-5.104	
<b>Coefficiente correttivo</b>					<b>0,925953</b>			<b>-3.779</b>	

**Tabella 95:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 1.

Si precisa che, nel calcolo del coefficiente di differenziazione, l'immobile è stato considerato attualmente locato, come specificato nella risposta al quesito n.11.

Applicando il coefficiente di differenziazione al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 398,75 \text{ €/mq} \times 0,925953 = 369,22\text{€/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 369,22 \text{ €/mq} \times 128 \text{ mq} = 47.260,64 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 40.171,54 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 705,33.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 39.466,21€ approssimabile a 39.500,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato191: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 1* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.22 Locale magazzino C/2, censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub2 - Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi è risultata, per l'immobile in oggetto, una superficie lorda pari a 117 mq circa.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in base a quanto stabilito dal DPR 138/98. Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici ottenute:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti (di altezza superiore a 1,5m) più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune)
Ambienti Coperti	Magazzino	105,84	117,97	117,97
	<b>TOTALI</b>	<b>105,84</b>	<b>117,97</b>	<b>117,97</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>118,00</b>

Tabella 96: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub2.

La superficie commerciale approssimata per eccesso, è dunque pari a:

$$S_{\text{com Immobile}} = 118 \text{ m}^2$$

Tale valore è identico alla superficie catastale presente sulla relativa visura.

Per l'immobile in oggetto, sono state utilizzate le quotazioni OMI relative ai box in abitazioni residenziali in stato conservativo "normale" per i quali viene fornito il seguente range aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 395,00 €/mq**



**Valore massimo: 445,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a

$$\text{Valore normale unitario} = 395,00 \text{ €/mq} + (445 \text{ €/mq} - 395,00 \text{ €/mq}) \times 0,13 = 401,25 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0,5$ ,  $K2=0$  e  $K=0,13$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato attraverso il software **ACTASTIME**, e risulta pari a **0,925953** (crf tabella 97); tale valore rappresenta una correzione pari a **-7,40%** sul Valore normale unitario.

Destinazione	Servizi	Foglio	11	Particella	1186	Sub	2	Cat.	C/2
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>									
									
Piano con ascensore		PCA		X					
Piano senza ascensore		PSA		X					
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	X				0	
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	X				-2.347	
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950	X				-2.347	
Taglio		TAG		X					
Balconi		BAL		X					
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X				0	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X				0	
Velocità	11 anni dal 2008	VET	0,940	X				-2.817	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X				0	
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	X				0	
Riscaldamento		RIS		X					
Efficienza energetica		EFF		X					
Localit�		LOC		X					
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	X				2.347	
Parcheggio	Pi� facile: 1,10	PAR	1,100	X				4.695	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAG	1,000	X				0	
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	X				2.347	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X				0	
Produttivit�		PROD		X					
Alto	Immobili locali o contratti rinnovati con scadenza 6	ALT	0,900000	=				-4.695	
<b>Coefficiente correttivo</b>								<b>0,925953</b>	<b>-3.476</b>

**Tabella 97:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 2.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 401,25 \text{ €/mq} \times 0,925953 = 371,54 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 371,54 \text{ €/mq} \times 118 \text{ mq} = 43.841,56 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene (approssimando per eccesso):

$$\underline{\underline{\text{Valore commerciale (rid.15\%) = 37.265,33 €}}}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 705,33.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 36.560,00 € approssimabile a 36.600,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19L: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 2* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.



### 2.15.23 Locale magazzino C/2 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub3 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi è risultata, per l'immobile in oggetto, una superficie lorda pari a 123,30 metri quadrati.

Il computo della superficie commerciale è stato eseguito in base a quanto stabilito dal DPR 138/98. Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici ottenute:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti (di altezza superiore a 1,5m) più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune)
Ambienti Coperti	Stanza 1	75,38	123,30	
	Stanza 2	16,89		
	Stanza 3	6,05		
	Stanza 4	2,60		
	Wc	3,40		
	<b>TOTALI</b>	<b>104,32</b>	<b>123,30</b>	<b>123,30</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>123,00</b>

*Tabella 98: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub3.*

Tuttavia tenendo conto delle incertezze relative alle dimensioni della “stanza 4” che non è stato possibile visionare nel corso dei sopralluoghi, la stima dell'immobile è stata eseguita con riferimento alla superficie catastale dell'immobile che risulta leggermente inferiore a quella rilevata dalla sottoscritta, ovvero è pari a:

$$S_{com\ Immobile} = 121\ m^2$$

Per l'immobile in oggetto, sono state utilizzate le quotazioni OMI relative ai box in abitazioni residenziali in stato conservativo “normale” per i quali viene fornito il seguente range aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 395,00 €/mq**



**Valore massimo: 445,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a

$$Valore\ normale\ unitario = 395,00\ €/mq + (445\ €/mq - 395,00\ €/mq) \times 0,08 = 398,75\ €/mq$$

essendo  $K1=0,3$ ,  $K2=0$  e  $K=0,08$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato attraverso il software **ACTASTIME**, e risulta pari a **1,082986** (crf tabella 99); tale valore rappresenta una correzione pari a **8,30%** sul Valore normale unitario.

Destinazione	Servizi	Foglio	11	Particella	1186	Sub	3	Cat	C/2
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>									
									
Piano con ascensore		PCA							
Piano senza ascensore		PSA							
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000					0	
Esposizioni	Su un lato: 0,95Su due lati: 1,00	ESP	1,000					0	
Attacci	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950					-2.512	
Tagli		TAD							
Balcon		BAL							
Distribuzione	Normale: 1,00	DID	1,000					0	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000					0	
Vetustà	11 anni dal 2006	VET	0,940					-3.015	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000					0	
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000					0	
Riscaldamento		RIS							
Efficienza energetica		EFF							
Località		LOC							
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050					2.512	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100					5.024	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000					0	
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050					2.512	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000					0	
Produttività		PROD							
Altro		ALT							
<b>Coefficiente correttivo</b>								<b>1,082986</b>	<b>4.169</b>

**Tabella 99:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 3.

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 398,75 \text{ €/mq} \times 1,082986 = 431,84 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 431,84 \text{ €/mq} \times 121 \text{ mq} = 52.252,72 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene (approssimando per eccesso):

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 44.414,81 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 705,33.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 43.709,48 € approssimabile a 43.700,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19M: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 3* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.24 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub4 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per l'immobile in analisi, una superficie lorda pari a 148,43 mq oltre a 24,25 mq di porticato.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98 per le unità immobiliari del gruppo "T"; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE (gruppo "T")		
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune) (mq)	Superficie da computare al 10% (superficie dell'area scoperta o a quota assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare) (mq)	Superficie da computare al 10% (balconi terrazze e simili) (mq)
Ambienti Coperti	Stanza 1	19,48	148,43	148,43		
	Stanza 2	12,57				
	Stanza 3	16,68				
	Stanza 4	15,50				
	Stanza 5	12,22				
	Stanza 6	10,65				
	Stanza 7	21,64				
	Corridoio	14,90				
	wc sottoscala sub 8	7,10				
	<b>TOTALE</b>	<b>130,74</b>				
Ambienti scoperti	Porticato	24,25	24,73		24,73	0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>24,25</b>				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>151,00</b>		

*Tabella 100: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub4.*

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com immobile}} = 151 \text{ m}^2$$

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi a **negozi** (non essendo disponibili quotazioni per il settore terziario nella zona in cui è ubicato l'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 137):

**Valore minimo: 590,00 €/mq**

**Valore massimo: 890,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 590,00 \text{ €/mq} + (890,00 \text{ €/mq} - 590,00 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 635,00 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,2$  e  $K=0,15$

Il coefficiente di differenziazione è stato calcolato mediante l'utilizzo del software ACTASTIME e risulta pari a 1,516997 (crf tabella 101); tale valore rappresenta una correzione pari a 51,70%.


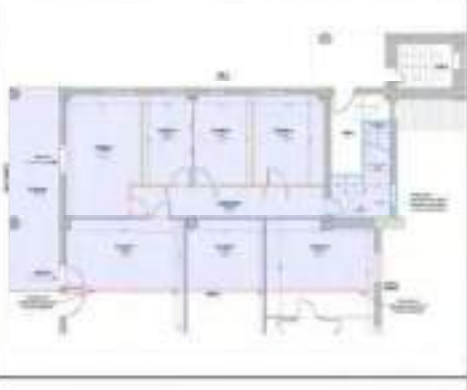
Destinazione Ufficio		Foglio 11	Particella 1186	Sub 4	Cat. A/10
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>					
					
					Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		€	
Piano senza ascensore		PSA		€	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	€	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	€	4.953
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	APP	0,950	€	-4.953
Taglio	- traq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	€	4.953
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	€	9.906
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	€	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	€	0
Vecietà	11 anni dal 2008	VEC	0,940	€	-5.944
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	€	9.906
Mantenimento: Immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	€	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	€	4.953
Efficienza energetica		EFF		€	
Localitività		LOC		€	
Stabilità	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	€	4.953
Parcheggio	Piu facile: 1,10	PAR	1,100	€	9.906
Treni/str	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	€	0
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	€	4.953
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	€	0
Produttività		PROD		€	
Altri		ALT		€	
Coefficiente correttivo			<b>1,516967</b>		<b>51.211</b>

Tabella 101: Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 4.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 635,00 \text{ €/mq} \times 1,516967 = 963,27 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 963,27 \text{ €/mq} \times 151 \text{ mq} = 145.454,38 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\text{Valore commerciale (rid.15\%)} = 123.636,22 \text{ €}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a **€ 1.008,00**.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 122.628,22 € approssimabile a 122.700,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19N: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 4* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.25 Studio professionale A/10 censito in catasto al Foglio 11 particelle 1186 sub5 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per l'immobile in analisi, una superficie lorda pari a 159,68 mq oltre a 25,15 mq di porticato ad uso esclusivo dell'immobile.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98 per le unità immobiliari del gruppo "T"; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE (gruppo "T")		
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max.cm50 più 50% muri in comune) (mq)	Superficie da computare al 10% (superficie dell'area scoperta o a quota assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare) (mq)	Superficie da computare al 10% (balconi terrazzi e simili) (mq)
Ambienti Coperti	Stanza 1	20,54	159,68	159,68		
	Stanza 2	13,40				
	Stanza 3	6,32				
	Ripostiglio	3,10				
	wc 1	4,84				
	wc 2	4,70				
	Stanza 4	17,40				
	Stanza 5	22,10				
	Stanza 6	33,15				
	Corridoio	14,45				
	<b>TOTALE</b>	<b>140,00</b>				
Ambienti scoperti	Porticato	24,67	25,15		25,15	
	<b>TOTALE</b>	<b>24,67</b>				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>162,00</b>		

*Tabella 102: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub5.*

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com immobile}} = 162 \text{ m}^2$$

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi **negozi** (non essendo disponibili quotazioni per il settore terziario nella zona in cui è ubicato l'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 137):

**Valore minimo: 590,00 €/mq**



**Valore massimo: 890,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 590,00 \text{ €/mq} + (890,00 \text{ €/mq} - 590,00 \text{ €/mq}) \times 0,15 = 635,00 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,20$  e  $K=0,15$

Il *coefficiente di differenziazione* è stato calcolato mediante l'utilizzo del software *ACTASTIME* e risulta pari a **1,516967** (crf tabella 103); tale valore rappresenta una correzione pari a **51,70%**.

Destinazione		Ufficio	Foglio	11	Particella	1186	Sub	5	Cl.	A/10
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>										
										
Piano con annesso		RCA								Prezzo marginale EUR
Piano senza annesso		PSA								
Orientamento	In nessun orientamento precedente: 1,00	ORI	1,000							0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050							5,144
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	ATF	0,950							-5,144
Taglio	= mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050							5,144
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100							10,287
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000							0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000							0
Veretà	11 anni dal 2006	VET	0,940							-6,172
Finura	Superiore: 1,10	FIN	1,100							10,287
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000							0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050							5,144
Efficienza energetica		EFF								
Località		LOC								
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050							5,144
Paraggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100							10,287
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000							0
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050							5,144
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000							0
Produttività		PROD								
Alto		ALT								
<b>Coefficiente correttivo</b>										<b>1,516967</b>
										<b>53,180</b>

**Tabella 103:** Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME) per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 5.



Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\begin{aligned} \text{Valore unitario} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ &= 635,00 \text{ €/mq} \times 1,516967 = 963,27 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\begin{aligned} \text{Valore commerciale} &= \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ &= 963,272 \text{ €/mq} \times 162,00 \text{ mq} = 156.050,40 \text{ €} \end{aligned}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

$$\underline{\underline{\text{Valore commerciale (rid.15\%) = 132.642,84 €}}}$$

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a **€ 1.008,00**.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 131.634,84 € approssimabile a 131.700,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato190: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 5* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.

## 2.15.26 Abitazione di tipo civile A/2 censita in catasto al Foglio 11 particella 1186 sub6 – Risposta al quesito n.14

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali, dei relativi muri divisorii e perimetrali è risultata, per l'immobile in analisi, una superficie lorda pari a 314,74 mq (di cui 266,74 al primo piano e 48,00 mq al piano sottotetto) mentre la superficie totale dei balconi e dei terrazzi è pari a 34,14 mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale si è proceduto al calcolo ai sensi del DPR 138/98; nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE			
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Superfici da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri laterali e perimetrali di cui è previsto più 50% muri in comune)	Superficie da computare al 50% (Cantine e soffitte comunicanti)	Superficie da computare al 30% (Balconi e terrazze comunicanti <25mq)	Superficie da computare al 10% (Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte, vigne coperte)
Ambienti Coperti h variabile piano primo	Ingresso-corridoio	26,39	266,74	266,74			
	wc 1	10,40					
	cucina	14,99					
	Soggiorno	57,76					
	Ripostiglio	3,59					
	Corridoio	6,72					
	Camera 1	18,36					
	Cabina armadio 1	4,07					
	wc 2	7,74					
	Camera 2	18,14					
	Cabina armadio 2	4,18					
	Camera matrimoniale	19,37					
	Cabina armadio	6,28					
	spazio non rilevato	0,55					
wc3	7,78						
<b>TOTALE</b>	<b>206,32</b>						
Ambienti scoperti piano primo	Balcone soggiorno	27,31					
	balcone camera 2	6,83			25	9,14	
	<b>TOTALE</b>	<b>34,14</b>					
Ambienti Coperti h variabile piano secondo	Sottotetto	40,04	48,00		48,00		
	<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>299,00</b>		

Tabella 104: Superfici reali e superfici commerciali dell'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub6.

In definitiva la superficie commerciale approssimata per eccesso, è pari a:

$$S_{\text{com Appartamento}} = 299 \text{ m}^2$$

In accordo alla tabella di conversione da categoria catastale a tipologia OMI contenuta nell'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui

all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”, per l'immobile in oggetto, di categoria catastale A/2, si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni** di tipo civile (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo “normale” per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al primo semestre 2018 (crf. Figura 136):

**Valore minimo: 590,00 €/mq**

**Valore massimo: 790,00 €/mq**

Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 590,00 \text{ €/mq} + (790,00 \text{ €/mq} - 590,00 \text{ €/mq}) \times 0,60 = 710,00 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0$ ,  $K2=0,80$  e  $K=0,60$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato mediante l'utilizzo del software *ACTASTIME* e risulta pari a **1,44473** (crf tabella 105); tale valore rappresenta una correzione pari a **44,47%**.



Destinazione	Residenziale	Foglio	11	Particella	1186	Sub	6	Cat.	A/2
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>									
									
									Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore				PCA					
Piano senza ascensore				PSA					
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			Ori	1,000	+		0	
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050	+		10.615	
Affacci				AFF					
Taglio	> mq 200: 0,95			TAG	0,950	-		-10.615	
Balconi	Con terrazzo: 1,10			BAL	1,100	+		21.229	
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	+		0	
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	+		0	
Velocità	11 anni dal 2008			VEL	0,940	-		-12.737	
Finitura	Superiore: 1,10			FIN	1,100	+		21.229	
Manutenzione immobile	Normale: 1,00	+ statale	Normale: 1,00	MAN	1,000	+		0	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05			RIS	1,050	+		10.615	
Efficienza energetica				EPP					
Località				LCC					
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05			STA	1,050	+		10.615	
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAC	1,100	+		21.229	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000	+		0	
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1,050	+		10.615	
Zona	Nella media della zona: 1,00			ZON	1,000	+		0	
Produttività				PROD					
Altro				ALT					
					<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>1,44473</b>		<b>94.412</b>	

Tabella 105: Calcolo coefficiente di differenziazione (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = \\ = 710,00 \text{ €/mq} \times 1,44473 = 1.025,76 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = \\ = 1.025,76 \text{ €/mq} \times 299 \text{ mq} = 306.701,73 \text{ €}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) =260.696,47 €**

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € 2.016,00.

Pertanto, in definitiva si ha che:

**Il valore di vendita è di 258.680,47 € approssimabile a 258.700,00 €**

Si rimanda all'allegato *Allegato19P: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 6* per il dettaglio delle schede prodotte dal software ACTASTIME utilizzato per il calcolo.

## 2.15.27 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 796 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi di complessivi 320,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 2<sup>88</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1,00 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta (Numa 2a) ed in parte (318,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1)<sup>89</sup>.

	Superfici (mq)
Consistenza catastale (mq)	320,00
Superficie edificabile (Numa 2a) (mq)	1,00
Superficie edificabile (AUD1) (mq)	318,00

Tabella 106: Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 796.

Parte della superficie della particella (262 mq) in analisi ricade in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI mentre l'intera superficie ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale. La particella in esame è stata considerata un lotto unico insieme alla particella 798, pertanto, la volumetria realizzabile sulla particella 796 sarà interamente costruita sulla particella 798, vista la presenza del vincolo PAI sulla particella in analisi.

Si sottolinea inoltre che gli interventi sulle zone AUD1 sono subordinati alla presenza del PAU che ancora non è stato approvato per la zona in cui ricadono le particelle di cui alla presente procedura; ciò premesso, il valore del terreno stimato con il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 per i terreni edificabili è stato poi abbattuto del 15% per tener conto dell'attuale assenza di un PAU approvato che rende al momento l'area inedificabile.

Nei paragrafi seguenti si riportano i risultati ottenuti

### 2.15.27.1 Stima della quota di terreno edificabile (AUD1)

#### 2.15.27.1.1 Metodo indiretto

Il PSC del comune di Castrolibero prevede, per le zone AUD1, l'edificazione in base ai seguenti parametri urbanistici:

- It = 2,50 mc/mq
- Itb = 2 mc/mq
- Itp = 0,50 mc/mq
- If = libero
- Hmax = 18,50 m
- NP = libero
- Dc = 5 m
- Ds = secondo art. 140 del REU

<sup>88</sup> Cfr Allegato 4AD- Documentazione catastale foglio 11 particella 796.

<sup>89</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

- $I_c = 35\%$  di SF
- Volume residenziale massimo = 30%
- Parametro opere di urbanizzazione secondaria relative alla parte residenziale = 120,00 mc/ab;
- aree di urbanizzazione secondaria relative alla parte residenziale = 18,00 mq
- spazi da destinare a parcheggi pubblici relativi alla parte commerciale = 0,60 mq/mq di sup. lorda realizzabile;
- Spazi da destinare a verde pubblico relativi alla parte commerciale = 0,40 mq/mq di sup. lorda realizzabile

Il volume massimo realizzabile sulla particella in analisi è pari circa a 636 mc, di cui 190,80 residenziale e 445,20 commerciale; il suddetto volume, ipotizzando un'altezza di progetto di 6 m e un'altezza di 3 m per piano, corrisponde ad una superficie in pianta di 63,60 mq per la parte residenziale e 148,40 per la parte commerciale.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

Volume Totale realizzabile (mc)	636
Volume residenziale realizzabile (mc)	190,8
Volume commerciale realizzabile (mc)	445,2
Aree di urbanizzazione secondaria relative alla parte residenziale (mq)	28,62
Altezza di progetto (m)	6
Altezza piano (m)	3
Superficie residenziale	63,60
Superficie commerciale	148,400
Spazi da destinare a parcheggi pubblici relative alla parte commerciale (mq)	89,04
Spazi da destinare a verde pubblico relative alla parte commerciale (mq)	59,36
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

Tabella 107: Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 p. 796 ricadente in zona AUD1.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e ai negozi e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti

Calcolo valore del prodotto finito (VF)											
VALORE OMI DI RIFERIMENTO		VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>max</sub> + (Val OMI <sub>min</sub> - Val OMI <sub>max</sub> ) x K				STIMA DEL VALORE DI VENDITA					
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzioni (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)
	Min	Max									
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	0,50	0,80	0,73	735,00 €	1,25	25,00%	918,75 €	63,60	58.432,00 €
uffici/attività commerciali piano terra	800,00 €	890,00 €	0,60	0,20	0,28	672,80 €	1,25	25,00%	840,63 €	148,40	124.718,00 €
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>										<b>183.150,00 €</b>	

Tabella 108: Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 796.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni+ sup commerciali	212,00	506,00	107.272,00 €
Sistemazione esterna (65% sup lotto)	206,70	50,00	10.335,00 €
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>117.607,00 €</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (8% di K1)</b>	9.408,56 €		
<b>K3 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1386)</b>	4.611,01 €		
<b>IntI- Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	9.213,86 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>23.233,43 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>140.840,43 €</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%Vf)</b>	27.477,00 €		
<b>(1+r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>	1,3449		

**Tabella 109:** Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 796.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 12.981,54 €***

#### 2.15.27.1.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 23 per la superficie edificabile del terreno (318 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 13.836,21 €***

#### 2.15.27.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando la superficie del terreno (318 mq) per il valore unitario di 29,62 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUD1 (tabella 28), si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 9.419,16 €***



#### **2.15.27.1.4 Media dei valori ottenuti**

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 12.078,97 €***

#### **2.15.27.2 Valore finale dell'immobile**

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato tenendo conto che sulla zona non esiste ancora un PAU approvato e che in parte la particella ricade in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI, pertanto, il valore di stima calcolato è stato abbattuto del 15%:

***Il valore attuale dell'area edificabile ridotto per mancanza PAU 10.267,13 €***

In ultimo, si è proceduto, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute":

**Valore commerciale (rid.15%) = 8.727,06 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 796 è di 8.727,06 € approssimabile a 8.700,00 €***

## 2.15.28 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 798 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi di complessivi 1.590,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo arborato Classe 1<sup>90</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1.515,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1) ed in parte (75,00 mq) in viabilità<sup>91</sup>.

	Superfici (mq)	Stima	Valore/mq
Consistenza catastale (mq)	1.590,00	62.110,35 €	39,06 €
Superficie edificabile (AUD1) (mq)	1.515,00	61.513,55 €	40,60 €
Viabilità (mq)	75,00	596,80 €	7,96 €

**Tabella 110:** Superfici relative all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 798.

La quota di terreno rientrante in zona AUD1, è in parte (47 mq) individuata in fascia di rispetto pericolo4 del PAI mentre l'intera superficie ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale.

La quota edificabile del terreno in analisi è stata stimata seguendo il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.3 mentre la parte destinata a viabilità è stata stimata come terreno agricolo attraverso il procedimento indicato nel paragrafo 2.15.1.2.

Nei paragrafi seguenti si riportano i risultati ottenuti

### 2.15.28.1 Stima della quota di terreno edificabile (AUD1)

#### 2.15.28.1.1 Metodo indiretto

Il PSC del comune di Castrolibero prevede, per le zone AUD1, l'edificazione in base ai seguenti parametri urbanistici:

- It = 2,50 mc/mq
- Itb = 2 mc/mq
- Itp = 0,50 mc/mq
- If = libero
- Hmax = 18,50 m
- NP = libero
- Dc = 5 m
- Ds = secondo art. 140 del REU
- Ic = 35% di SF
- Volume residenziale massimo = 30%
- Parametro opere di urbanizzazione secondaria relative alla parte residenziale = 120,00 mc/ab;
- aree di urbanizzazione secondaria relative alla parte residenziale = 18,00 mq
- spazi da destinare a parcheggi pubblici relativi alla parte commerciale = 0,60 mq/mq di sup. lorda realizzabile;

<sup>90</sup> Cfr Allegato 4AE- Documentazione catastale foglio 11 particella 798.

<sup>91</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

- Spazi da destinare a verde pubblico relativi alla parte commerciale = 0,40 mq/mq di sup. lorda realizzabile

Il volume massimo realizzabile sull'intero lotto di cui fa parte l'immobile in analisi è pari circa a 3.030,00 mc, di cui 909,00 mc residenziale e 2.121,00 mc commerciale; il suddetto volume, ipotizzando un'altezza di progetto di 6 m e un'altezza di 3 m per piano, corrisponde ad una superficie in pianta di 303,00 mq per la parte residenziale e 707,00 per la parte commerciale.

E' stato inoltre ipotizzato un tempo di realizzazione dell'opera di 2 anni e un interesse sul pagamento anticipato del bene pari al 7% come specificato nel paragrafo 2.15.1.3.1. Nella tabella seguente vengono sintetizzati i dati di partenza per il calcolo del valore dell'area:

Volume Totale realizzabile (mc)	3030,0
Volume residenziale realizzabile (mc)	909,00
Volume commerciale realizzabile (mc)	2121,00
Aree di urbanizzazione secondaria relative alla parte residenziale (mq)	136,35
Altezza di progetto (m)	6
Altezza piano (m)	3
Superficie residenziale	303,00
Superficie commerciale	707,00
Spazi da destinare a parcheggi pubblici relative alla parte commerciale (mq)	424,20
Spazi da destinare a verde pubblico relative alla parte commerciale (mq)	282,80
tempo di realizzazione dell'opera - n (anni)	2
interessi - r	0,07

**Tabella 111:** Dati di partenza per la stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 798 ricadente in AUDI.

Successivamente è stato calcolato il valore del prodotto finito partendo dalle quotazioni del borsino immobiliare OMI relative alle civili abitazioni e ai negozi e seguendo la procedura indicata nel paragrafo 2.15.1.1. Nella tabella seguente sono sintetizzati i risultati ottenuti:

Calcolo valore del prodotto finito (VF)												
VALORE OMI DI RIFERIMENTO			VALORE NORMALE UNITARIO = Val OMI <sub>com</sub> + (Val OMI <sub>res</sub> - Val OMI <sub>com</sub> ) x K					STIMA DEL VALORE DI VENDITA				
DENOMINAZIONE QUOTAZIONE OMI	VALORI DI VENDITA (€/mq x mese)		K1	K2	K = (K1 + 3 x K2) / 4	Valore normale unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo	Correzione (%)	Valore unitario (€/mq)	"Superficie commerciale" immobile (mq)	Valore commerciale immobile (€)	
	Min	Max										
Abitazioni civili piano primo	590,00 €	790,00 €	1,50	0,80	0,73	735,00 €	1,25	25,00%	918,75 €	303,00	278.381,00 €	
uffici/attività commerciali piano terra	590,00 €	890,00 €	1,50	0,20	0,28	672,00 €	1,25	25,00%	840,00 €	707,00	594.321,00 €	
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>											<b>872.702,00 €</b>	

**Tabella 112:** Calcolo del valore finale dell'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 798.

I costi tecnici, l'utile d'impresa ed il coefficiente di anticipazione, calcolati come descritto nel paragrafo 2.15.1.3.1, sono di seguito sintetizzati:

Calcolo valore dei costi di costruzione (K1)			
destinazione d'uso	Superficie	valore unitario (€/mq)	Valore totale
Abitazioni+ sup commerciali	1010,00	506,00	511.060,00€
Sistemazione esterna (65% sup lotto)	984,75	50,00	49.237,50€
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>560.297,50€</b>
Calcolo dei costi tecnici			
<b>K2 - Costi tecnici (9% di K1)</b>	44.823,80 €		
<b>K3 - Oneri di Urbanizzazione e costo di costruzione da versare al comune (stima calcolata proporzionalmente agli oneri corrisposti per la costruzione del fabbricato distinto in catasto alla particella 1186)</b>	21.261,28 €		
<b>Int3- Interessi passivi (7% dei costi totali)</b>	43.846,78 €		
<b>TOTALE DEI COSTI TECNICI</b>			<b>109.931,86 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>670.229,36€</b>
<b>P - UTILE DI IMPRESA (15%VF)</b>			<b>130.905,30 €</b>
<b>(1+r)<sup>n</sup> coefficiente di anticipazione</b>			<b>1,1449</b>

**Tabella 113:** Costi tecnici, utile di impresa e coefficiente di anticipazione relativi all'immobile realizzabile sul terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 796.

In definitiva il valore attuale dell'area, calcolato con la formula di cui al paragrafo 2.15.1.3.1, è pari a:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo indiretto è pari a 62.509,68 €***

#### 2.15.28.1.2 Metodo diretto

Moltiplicando il valore unitario di 43,51 €/mq, individuato in tabella 29 per la superficie edificabile del terreno (1.515 mq) si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con il metodo diretto è pari a 65.917,80 €***

#### 2.15.28.1.3 Delibera comunale n.18 del 14/02/2018

Moltiplicando la superficie del terreno (1.515 mq) per il valore unitario di 29,62 €/mq individuato dal comune di Castrolibero ai fini del calcolo dell'IMU per le zone AUD1 (tabella 28), si ottiene il seguente valore:

***Il valore attuale dell'area edificabile calcolato con riferimento ai valori determinati dalla delibera comunale n.18 del 14/02/2018 è pari a 44.874,30€***

#### 2.15.28.1.4 Media dei valori ottenuti

Effettuando la media dei valori ottenuti si ha che:

***Il valore attuale dell'area edificabile è pari a 57.767,26 €***

Il valore finale dell'area edificabile è stato calcolato tenendo conto che sulla zona non esiste ancora un PAU approvato e, pertanto, il valore di stima è stato abbattuto del 15%:

***Il valore attuale dell'area edificabile ridotto per mancanza PAU 49.102,17 €***

#### 2.15.28.2 Stima della quota di terreno destinata a viabilità (stimata come terreno agricolo)

La superficie della particella in analisi destinata a viabilità è stata stimata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2, per i terreni agricoli.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

Superficie (mq)	75,00
Qualità catastale	Seminativo irriguo arborato
Classe	1
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	7,58 €
Parametro classe di produttività	1,05
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	7,96 €
Valore terreno	596,80 €

**Tabella 114:** stima della quota di terreno destinata a viabilità della particella distinta in catasto al foglio 11 particella 798.

#### 2.15.28.3 Valore finale dell'immobile

Sommando i valori precedentemente ricavati per la **superficie edificabile (49.102,17 €)** e per la **superficie destinata a viabilità (596,80 €)** si ottiene che:

***Il valore attuale del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 798 è pari a 49.698,97 €***

Infine, procedendo per come disposto dal Giudice, " [...] all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute [...] ", si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 42.244,12 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 798  
è di 42.244,12 € approssimabile a 42.300,00 €***

## 2.15.29 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1185 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 51,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2<sup>92</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato come viabilità<sup>93</sup> e rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale.

### 2.15.29.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

L'intera superficie del terreno in analisi è stata stimata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli. Si precisa che nell'individuare il valore di riferimento per la stima della particella in analisi, si è tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso del terreno (sulla particella sono presenti siepi di recinzione e prato verde) e non della categoria catastale riportata all'interno della visura e, pertanto, la particella è stata stimata con riferimento al valore unitario relativo ai prati irrigui.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

PARTICELLA 1185	
Superficie (mq)	51,00
Qualità catastale	ULIVETO
Classe	2
Qualità catastale reale	PRATO IRRIGUO
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente- PRATO IRRIGUO (€/mq)	3,55 €
Parametro classe di produttività	1
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	3,55 €
Valore dell'area	180,95 €

*Tabella 115: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1185.*

<sup>92</sup> Cfr Allegato 4AF- Documentazione catastale foglio 11 particella 1185.

<sup>93</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

### **2.15.29.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 153,81€**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1185 è di 153,81 € approssimabile a 155,00 €***



### 2.15.30 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1187 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 444,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2<sup>94</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (22,00 mq) nei *sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta* (AUB1a3), in parte (388,00 mq) nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti* (AUD1) ed in parte (33,00 mq) come *zona agricola* (E2). L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI e in parte in area a rischio R4<sup>95</sup>.

Poiché la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, e considerato che l'originaria particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione<sup>96</sup>, l'intera superficie della particella 1187 è stata valutata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli.

#### 2.15.30.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli:

Superficie (mq)	444,00
Qualità catastale	ULIVETO
Classe	2
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	1
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	6,17 €
Valore dell'area	2.737,73 €

Tabella 116: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1187.

<sup>94</sup> Cfr Allegato 4AG- Documentazione catastale foglio 11 particella 1187.

<sup>95</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>96</sup> Cfr atto di sottomissione del notaio Fabio ████████ riportato nell'Allegato 7B - Documentazione relativa al progetto approvato e relativa nota di trascrizione contenuta nell' Allegato 8AG - Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1187.

### **2.15.30.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 2.327,07 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella  
1187 è di 2.327,07 € approssimabile a 2.300,00 €***

## 2.15.31 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1189 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 167,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2<sup>97</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti* (AUD1).

L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed in parte (20 mq) nella fascia di rispetto pericolo 4 del PAI<sup>98</sup>.

Poiché la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, e considerato che l'originaria particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione<sup>99</sup>, l'intera superficie della particella 1189 è stata valutata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli.

### 2.15.31.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli:

Superficie (mq)	167,00
Qualità catastale	ULIVETO
Classe	2
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	1
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	6,17 €
Valore dell'area	1 029,73 €

Tabella 117: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1189.

<sup>97</sup> Cfr Allegato 4AH- Documentazione catastale foglio 11 particella 1189.

<sup>98</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>99</sup> Cfr atto di sottomissione del notaio Fabio ██████████ riportato nell'Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato e relativa nota di trascrizione contenuta nell' Allegato 8AH – Ispesioni Ipotecarie relative alla particella 1189.

**2.15.31.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 875,27 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1189 è di 875,27 € approssimabile a 900,00 €***

## 2.15.32 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1190 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 739,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2<sup>100</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti* (AUD1).

L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed in parte (252 mq) nella fascia di rispetto pericolo 4 del PAI<sup>101</sup>.

Poiché la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 795, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, e considerato che l'originaria particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione<sup>102</sup>, l'intera superficie della particella 1190 è stata valutata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli.

### 2.15.32.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli:

Superficie (mq)	739,00
Qualità catastale	ULIVETO
Classe	2
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	6,17 €
Parametro classe di produttività	1
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	6,17 €
Valore dell'area	4 556,71 €

Tabella 118: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1190.

<sup>100</sup> Cfr Allegato 4A1- Documentazione catastale foglio 11 particella 1190.

<sup>101</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>102</sup> Cfr atto di sottomissione del notaio Fabio ████████ riportato nell'Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato e relativa nota di trascrizione contenuta nell' Allegato 8A1 – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1189.

**2.15.32.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 3.873,20 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella  
1190 è di 3.873,20 € approssimabile a 3.900,00 €***

## 2.15.33 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1191 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 95,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato classe 1<sup>103</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato come viabilità e rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale<sup>104</sup>.

### 2.15.33.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

L'intera superficie del terreno in analisi è stata stimata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli. Si precisa che nell'individuare il valore di riferimento per la stima della particella in analisi, si è tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso del terreno (sulla particella sono presenti siepi di recinzione e prato verde) e non della categoria catastale riportata all'interno della visura e, pertanto, la particella è stata stimata con riferimento al valore unitario relativo ai prati irrigui.

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti:

PARTICELLA 1191	
Superficie (mq)	95,00
Qualità catastale	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO
Classe	1
Qualità catastale reale	PRATO IRRIGUO
Classe reale (analogo a quello dell'adiacente particella 1185)	2
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente - PRATO IRRIGUO (€/mq)	3,55 €
Parametro classe di produttività	1
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	3,55 €
Valore dell'area	337,07 €

Tabella 119: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1191.

<sup>103</sup> Cfr Allegato 4AL- Documentazione catastale foglio 11 particella 1191.

<sup>104</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

### 2.15.33.2 Valore finale dell'immobile

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 286,51 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella  
1191 è di 286,51 € approssimabile a 300,00 €***



## 2.15.34 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1193 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 330,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato classe 1<sup>105</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (298 mq) nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1)* ed in parte (32 mq) in viabilità<sup>106</sup>.

L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale.

Poiché la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, e considerato che l'originaria particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione<sup>107</sup>, l'intera superficie della particella 1193 è stata valutata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli.

Si precisa inoltre che nell'individuare il valore di riferimento per la stima della particella in analisi, si è tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso del terreno (la particella viene attualmente utilizzata come strada di accesso al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 e alle particelle circostanti) e non della categoria catastale riportata all'interno della visura e, pertanto, la particella è stata stimata con riferimento al valore unitario relativo ai prati irrigui.

### 2.15.34.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli:

PARTICELLA 1193	
Superficie (mq)	330,00
Qualità catastale	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO
Classe	1
Qualità catastale reale	PRATO IRRIGUO
Classe reale	3
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente- PRATO IRRIGUO (€/mq)	3,55 €
Parametro classe di produttività	0,95
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	3,37 €
Valore dell'area	L.112.32 €

Tabella 120: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1193.

<sup>105</sup> Cfr Allegato 4AM- Documentazione catastale foglio 11 particella 1193.

<sup>106</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>107</sup> Cfr atto di sottomissione del notaio Fabio [REDACTED] riportato nell'Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato e relativa nota di trascrizione contenuta nell' Allegato 8AM – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1193.

#### **2.15.34.2 Valore finale dell'immobile**

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 947,47 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1193 è di 945,47 € approssimabile a 950,00 €***

## 2.15.35 Terreno censito in catasto al Foglio 11 particella 1194 – Risposta al quesito n.14

Il terreno in analisi, di complessivi 1.529,00 mq, è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato classe 1<sup>108</sup>.

Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1.380,00 mq) nei *sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti* (AUD1) ed in parte (148,00 mq) in viabilità<sup>109</sup>. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale.

Poiché la particella in analisi deriva dal frazionamento della particella 797, come dettagliato nella risposta al quesito n.1, e considerato che l'originaria particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione<sup>110</sup>, l'intera superficie della particella 1194 è stata valutata con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli.

### 2.15.35.1 Stima del terreno (stimato come terreno agricolo)

Nella tabella seguente vengono riportati i risultati ottenuti con il metodo descritto nel paragrafo 2.15.1.2. per i terreni agricoli:

Superficie (mq)	1 529,00
Qualità catastale	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO
Classe	1
Valore medio di mercato	3,92 €
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente (€/mq)	7,58 €
Parametro classe di produttività	1,05
ZONA PAI	-
Parametro vincoli PAI	-
Valore di mercato proporzionato al tipo di coltura presente, alla classe e ai vincoli PAI (€/mq)	7,96 €
Valore dell'area	12 166,71 €

Tabella 121: stima del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella 1193.

<sup>108</sup> Cfr Allegato 4AN- Documentazione catastale foglio 11 particella 1194.

<sup>109</sup> Cfr Allegato 3-Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio

<sup>110</sup> Cfr atto di sottomissione del notaio Fabio ████████ riportato nell'Allegato 7B – Documentazione relativa al progetto approvato e relativa nota di trascrizione contenuta nell' Allegato 8AN – Ispezioni Ipotecarie relative alla particella 1194.

### 2.15.35.2 Valore finale dell'immobile

Procedendo, per come disposto dal Giudice, "all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute", si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 10.341,71 €**

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita del terreno distinto in catasto al foglio 11 particella  
1194 è di 10.341,71 € approssimabile a 10.350,00 €***

## 2.16 Quesito n. 15

*Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Si veda l'*Allegato 18- Foglio riassuntivo.*

### **3 Conclusioni**

La sottoscritta CTU chiude la presente relazione, composta da n. 568 pagine e n. 23 allegati, provvedendo ad inviarla alle Parti e ricordando loro che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale, avranno tempo fino a 15 giorni prima della data dell'udienza per presentare alla sottoscritta eventuali osservazioni.

La sottoscritta CTU rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Zumpano (CS), 11 Aprile 2019

**In fede**  
**CTU - Ing. Mariagrazia Caputi**

#### 4 Elenco degli allegati

1. ALLEGATO 1 - Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo
2. ALLEGATO 2 - Comunicazione inizio operazioni peritali
3. ALLEGATO 3 - Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio
4. ALLEGATO 4 - Documentazione Catastale

*Allegato4A: Foglio 11 Particella 1387 sub 1;*

*Allegato4B: Foglio 11 particella 1398 sub 1;*

*Allegato4C: Foglio 11 Particella 250;*

*Allegato4D: Foglio 11 Particella 1404;*

*Allegato4E: Foglio 11 Particella 255;*

*Allegato4F: Foglio 11 Particella 1101;*

*Allegato4G: Foglio 11 Particella 1102;*

*Allegato4H: Foglio 11 Particella 1105;*

*Allegato4I: Foglio 11 Particella 1125;*

*Allegato4L: Foglio 11 Particella 1128;*

*Allegato4M: Foglio 11 Particella 521 sub 1;*

*Allegato4N: Foglio 11 Particella 610 sub 1;*

*Allegato4O: Foglio 11 Particella 610 sub 2;*

*Allegato4P: Foglio 11 Particella 610 sub 3;*

*Allegato4Q: Foglio 11 Particella 610 sub 4;*

*Allegato4R: Foglio 11 Particella 610 sub 54;*

*Allegato4S: Foglio 11 Particella 394;*

*Allegato4T: Foglio 11 Particella 848;*

*Allegato4U: Foglio 11 Particella 1186 sub 1;*

*Allegato4V: Foglio 11 Particella 1186 sub 2;*

*Allegato4Z: Foglio 11 Particella 1186 sub 3;*

*Allegato4AA: Foglio 11 Particella 1186 sub 4;*

*Allegato4AB: Foglio 11 Particella 1186 sub 5;*

*Allegato4AC: Foglio 11 Particella 1186 sub 6;*

*Allegato4AD: Foglio 11 Particella 796;*

*Allegato4AE: Foglio 11 Particella 798;*

*Allegato4AF: Foglio 11 Particella 1185;*

*Allegato4AG: Foglio 11 Particella 1187;*

*Allegato4AH: Foglio 11 Particella 1189;*

*Allegato4AI: Foglio 11 Particella 1190;*

*Allegato4AL: Foglio 11 Particella 1191;*

*Allegato4AM: Foglio 11 Particella 1193;*

*Allegato4AN: Foglio 11 Particella 1194.*

5. ALLEGATO 5 - Richiesta accesso archivio cartaceo agenzia del territorio e relativo rilascio della documentazione richiesta
6. ALLEGATO 6 - Documentazione autorizzativa relativa al fabbricato individuato in catasto al foglio 11 particella 610 reperita presso l'ufficio tecnico comunale e relativa richiesta di rilascio

*ALLEGATO 6A - "Progetto per la costruzione di una casa per abitazione a "Fontanest" - Casalibero per conto della ditta [REDACTED] e [REDACTED]"*

*ALLEGATO 6B - Licenza di costruzione edilizia e relativi allegati*

*Allegato 6C - Rimozione licenza di costruzione e ripresa lavori*

*Allegato 6D - Richiesta condono e sanatorio opere abusive*

7. ALLEGATO 7 - Documentazione autorizzativa relativa al fabbricato individuato in catasto al foglio 11 particella 1186 reperita presso l'ufficio tecnico comunale e relativa richiesta di rilascio

ALLEGATO 7A - Documenti relativi al primo progetto presentato e poi ritirato

ALLEGATO 7B - Documenti relativi al progetto approvato

ALLEGATO 7C - Documenti relativi al progetto approvato in variante

ALLEGATO 7D - Sanatoria opere abusive e rilascio agibilità

8. ALLEGATO 8 - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione

9. ALLEGATO 9 - Titoli di provenienza

Allegato 9A: Atto di compravendita [REDACTED] n.287479 del 21 aprile 2005;

Allegato 9B: Atto di compravendita [REDACTED] n.32765 del 28 aprile 1994;

Allegato 9C: Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 4 maggio 1968;

Allegato 9D: Atto di cessione [REDACTED] n.27557 del 16 giugno 2005;

Allegato 9E: Atto di compravendita [REDACTED] n.57175 del 11 gennaio 2002;

Allegato 9F: Atto di assegnazione per divisione [REDACTED] n.39937 del 5 ottobre 1963;

Allegato 9G: Nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita [REDACTED] del 6 ottobre 1967;

Allegato 9H: Atto compravendita [REDACTED] del 7 dicembre 1964 + nota di trascrizione;

Allegato 9I: Demone di successione e note di trascrizione;

Allegato 9L: Atto di donazione e divisione [REDACTED] n.120122 del 19 novembre 1991.

10. ALLEGATO 10 - Verbali di sopralluogo

11. ALLEGATO 11 - Rilievo metrico e fotografico

Allegato 11A: Rilievo metrico e fotografico unità collabente Foglio 11 Particella 1397 sub 1;

Allegato 11B: Rilievo metrico e fotografico unità collabente Foglio 11 particella 1398 sub 1;

Allegato 11C: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 250;

Allegato 11D: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1404;

Allegato 11E: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 255;

Allegato 11F: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1101;

Allegato 11G: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1102;

Allegato 11H: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1108;

Allegato 11I: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1125;

Allegato 11L: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1128;

Allegato 11M: Rilievo metrico e fotografico magazzino Foglio 11 Particella 521 sub 1;

Allegato 11N: Rilievo metrico e fotografico appartamento Foglio 11 Particella 610 sub 1;

Allegato 11O: Rilievo metrico e fotografico appartamento Foglio 11 Particella 610 sub 2;

Allegato 11P: Rilievo metrico e fotografico appartamento Foglio 11 Particella 610 sub 3;

Allegato 11Q: Rilievo metrico e fotografico locale magazzino Foglio 11 Particella 610 sub 4;

Allegato 11R: Rilievo metrico e fotografico locale magazzino Foglio 11 Particella 610 sub 5;

Allegato 11S: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 394;

Allegato 11T: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 848;

Allegato 11U: Rilievo metrico e fotografico magazzino Foglio 11 Particella 1186 sub 1;

Allegato 11V: Rilievo metrico e fotografico magazzino Foglio 11 Particella 1186 sub 2;

Allegato 11Z: Rilievo metrico e fotografico magazzino Foglio 11 Particella 1186 sub 3;

Allegato 11AA: Rilievo metrico e fotografico studio professionale Foglio 11 Particella 1186 sub 4;

Allegato 11AB: Rilievo metrico e fotografico studio professionale Foglio 11 Particella 1186 sub 5;

Allegato 11AC: Rilievo metrico e fotografico abitazione civile Foglio 11 Particella 1186 sub 6;

Allegato 11DA: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 790;

Allegato 11AE: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 798;

Allegato 11AF: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1185;

Allegato 11AG: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1187;

Allegato 11AH: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1189;

Allegato 11AI: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1190;

Allegato 11AL: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1191;

Allegato 11AM: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1193;

Allegato 11AN: Rilievo metrico e fotografico terreno Foglio 11 Particella 1194.



12. ALLEGATO 12- Documentazione relativa al piano di lottizzazione di tipo residenziale riguardante le particelle 1101, 1102, 1108, 1125 e 1128 rilasciata dall'area tecnica servizio urbanistica ed edilizia del comune di Castrolibero e relativa richiesta di rilascio

*Allegato 12A – Progetto originario lottizzazione;  
Allegato 12B – Progetto opere di urbanizzazione;  
Allegato 12C – Progetto di variante al piano di lottizzazione;  
Allegato 12D – Certificato di collaudo;*

13. ALLEGATO 13: Richiesta e rilascio certificato storico di residenza e stato di famiglia

14. ALLEGATO 14: Richieste, esiti e copia contratto di locazione

15. ALLEGATO 15: Stralcio strumenti urbanistici

16. ALLEGATO 16: Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato presente sulla particella 1397.

17. ALLEGATO 17: Computo metrico estimativo dei lavori necessari per la demolizione del fabbricato abusivo presente sulla particella 848.

18. ALLEGATO 18: Foglio riassuntivo

19. ALLEGATO 19 – Schede software ACTASTIME

*Allegato19A: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1398 sub 1  
Allegato19B: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 521 sub 1  
Allegato19C: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 – ipotesi 1  
Allegato19D: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 1 – ipotesi 2  
Allegato19E: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 2  
Allegato19F: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 3  
Allegato19G: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 4  
Allegato19H: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 610 sub 5  
Allegato19I: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 1  
Allegato19L: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 2  
Allegato19M: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 3  
Allegato19N: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 4  
Allegato19O: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 5  
Allegato19P: Schede software ACTASTIME per l'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 1186 sub 6*

20. ALLEGATO 20 – Delibera del comune di Castrolibero n.18 del 14/02/2018 - Determinazione valore aree fabbricabili del territorio comunale ai fini del pagamento IMU anno 2018.

21. ALLEGATO 21 – Determina n.647 del 25/10/2018

22. ALLEGATO 22 – Progetto strutturale relativo al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 610.

23. ALLEGATO 23 – Progetto strutturale relativo al fabbricato distinto in catasto al foglio 11 particella 1186.

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 176/2016  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giorgio Previte  
CREDITORE PROCEDENTE: Banco di Napoli s.p.a.  
DEBITORI: [REDACTED] e [REDACTED]  
UBICAZIONE: Comune di Castrolibero (CS)

## Allegati

TM N°:	ELABORATO:
18	Foglio Riassuntivo

SCALA:

IL CTE:  
Ing. Mariagrazia Caputi

Aprile 2019

DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 1</b> composto da:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Unità collabente</b>, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1397, sub 1</i>, via Fontanesi SNC piano: T-1-2. L'edificio, in evidente stato di abbandono, si compone di tre diverse parti realizzate in epoche differenti: un corpo centrale che si sviluppa su due livelli (oltre il sottotetto) e due corpi laterali, uno a destra e uno a sinistra, ad un solo livello (oltre il sottotetto). L'immobile ha una superficie lorda complessiva di circa 224,00 mq. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 4.900,00 €)</i></li> <li><b>Unità collabente</b> identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1398, sub 1</i>, Via Fontanesi SNC piano: T. L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra e viene attualmente utilizzato in parte per il ricovero di mezzi e attrezzature agricole ed in parte come stalla per animali e, pertanto, per come chiarito dalla nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate, non è da considerarsi come unità collabente e deve essere iscritto in catasto alla categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Presenta una superficie utile calpestabile di 97,86 mq ovvero commerciale di 74,00 mq. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 7.900,00 €)</i></li> <li><b>Area di enti urbani e promiscui</b> di are 04,70, sita nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <i>Foglio 11 Particella 1396; (la particella in analisi, pur non essendo riportata all'interno dell'atto di pignoramento è da ritenersi pignorata ai sensi dell'art. 2912 c.c.)</i>. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3) e ricade nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 1.400,00 €)</i></li> <li><b>Terreno</b> di are 02,10, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <i>Foglio 11 Particella 250</i>. Il terreno è individuato catastalmente in parte (144,00 mq) nella categoria Pascolo Classe 1 e in parte (66,00 mq) nella categoria Uliveto Classe3. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (104 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3) ed in parte (69 mq) in viabilità. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 3.000,00 €)</i></li> <li><b>Terreno</b> di Ha 1,28,58, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <i>Foglio 11 Particella 1404</i>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 3. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (258 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3) in parte (10,785 mq) in zona agricola, in parte (978 mq) come superficie di rispetto stradale ed in parte (837 mq) in viabilità. Il terreno, fatta eccezione per i 258 mq rientranti in zona urbanistica AUB1a3, ricade in area a rischio R4/fascia di rispetto pericolo 4 del PAL. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 28.400,00 €)</i></li> <li><b>Terreno</b> di are 33,50, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <i>Foglio 11 Particella 255</i>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (637 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (1,014 mq) nei sub ambiti per nuove urbanizzazioni di completamento a densità alta (Numa 2a), in parte (1.5425 mq) in zona agricola, ed in parte (156 mq) in viabilità. Si precisa che la parte non ricadente all'interno della zona AUB1a3, ricade in parte in area a rischio R4 del PAL, in parte in area in frana associata a rischio R4 del PAL ed in parte in fascia di rispetto pericolo 4 del PAL. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 28.200,00 €)</i></li> </ol>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà del sig. ██████████
PREZZO BASE DI VENDITA	<b>75.800,00 €</b>

DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 2</b> composto dalle seguenti particelle sulle quali è stato redatto e approvato un piano di lottizzazione:</p> <p>6. <b>Terreno</b> di are 0.03, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1101</b>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo arborato classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a). (Valore stimato come descritto in relazione: <b>100,00 €</b>)</p> <p>7. <b>Terreno</b> di are 04.03, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1102</b>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo arborato classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a). (Valore stimato come descritto in relazione: <b>15.200,00 €</b>)</p> <p>8. <b>Terreno</b> di are 1.30, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1108</b>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo arborato classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (125,00 mq) nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a) ed in parte (5,00 mq) in aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i). (Valore stimato come descritto in relazione: <b>4.700,00 €</b>)</p> <p>9. <b>Terreno</b> di are 1.19, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1125</b>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (118,00 mq) nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a) ed in parte (1,00 mq) in aree di uso pubblico riservate a verde pubblico ed impianti sportivi (S3i). (Valore stimato come descritto in relazione: <b>4.500,00 €</b>)</p> <p>10. <b>Terreno</b> di are 01.00, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1128</b>. Il terreno è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei Sub Ambiti nuovi impianti in itinere (AUB3 a). (Valore stimato come descritto in relazione: <b>3.800,00 €</b>)</p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Piena proprietà del sig. ██████████ e della signora ██████████ per la quota di ½ ciascuno</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>28.300,00 €</b></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 3</b> (ipotesi 1) composto da:</p> <p>11. <i>Locale magazzino</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 521 sub 1</i> categoria C/2, classe 2, consistenza: 64 mq, superficie catastale: 92 mq, Via Petroni n.35, Piano: T. Il magazzino, parzialmente seminterrato, presenta una copertura a terrazzo con una altezza variabile da 2,36 m a 2,21 m, una superficie utile calpestabile di 75,57 mq, ovvero commerciale di 92,00 mq, ed è composto da una ampia cucina rustica (in cui è presente un caminetto) con accesso diretto dal cortile del fabbricato, e due ripostigli. (Valore complessivo stimato come descritto in relazione: <b>17.100,00 €</b>)</p> <p>12. <i>Appartamento di tipo economico</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 610 sub 1</i> categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 170 mq, Via Fontanesi, Piano: T., interno: 1, scala: U. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra (parzialmente seminterrato) e presenta una superficie utile calpestabile di 134,62 mq, ovvero commerciale di 158,00 mq, ed è composto da un ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, tre camere di cui una dotata di accesso diretto dal cortile del fabbricato, bagno principale, corridoio, disimpegno e vano scala. (Valore complessivo stimato come descritto in relazione: <b>43.000,00 €</b>)</p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>Valore complessivo del lotto: 60.100,00 €</b></p> <p><b>Valore della quota pignorata: 20.033,33 €</b></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 3</b> (ipotesi 2) composto da:</p> <p>11. <i>Locale magazzino</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 521 sub 1</i> categoria C/2, classe 2, consistenza: 64 mq, superficie catastale: 92 mq, Via Petroni n.35, Piano: T. Il magazzino, parzialmente seminterrato, presenta una copertura a terrazzo con una altezza variabile da 2,36 m a 2,21 m, una superficie utile calpestabile di 75,57 mq, ovvero commerciale di 92,00 mq, ed è composto da una ampia cucina rustica (in cui è presente un caminetto) con accesso diretto dal cortile del fabbricato, e due ripostigli. (Valore complessivo stimato come descritto in relazione: <b>17.100,00 €</b>)</p> <p>12. <i>Appartamento di tipo economico</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 610 sub 1</i> categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 170 mq, Via Fontanesi, Piano: T., interno: 1, scala: U. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra (parzialmente seminterrato) e presenta una superficie utile calpestabile di 148,85 mq, ovvero commerciale di 170,00 mq, ed è composto da un ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, tre camere di cui una dotata di accesso diretto dal cortile del fabbricato, bagno principale, bagno di servizio, sottoscala (di altezza inferiore a 2,70), locale tecnico (di altezza 1,98 m), corridoio, disimpegno e vano scala. (Valore complessivo stimato come descritto in relazione: <b>54.800,00 €</b>)</p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>Valore complessivo del lotto: 71.900,00 €</b></p> <p><b>Valore della quota pignorata: 23.966,67 €</b></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 4</b> composto da:</p> <p><i>13. Appartamento di tipo economico</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 610 sub 2</i> categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 165 mq, Via Fontanesi, Piano: 1, interno: 2, scala: U. L'appartamento in oggetto è posto al piano primo e presenta una superficie utile calpestabile di 128,04 mq oltre a 31,41 mq di balconi, ovvero commerciale di 161,00 mq, ed è composto da un ampio ingresso-cucina con balcone, soggiorno con terrazzino, tre camere di cui una dotata di balcone e cabina armadio, bagno principale, bagno di servizio e corridoio. <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 92.000,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. [REDACTED]</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><i>Valore complessivo del lotto: 92.000,00 €</i></p> <p><i>Valore della quota pignorata: 30.666,67 €</i></p>

DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 5</b> composto da:</p> <p><i>14. Appartamento di tipo economico</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 610 sub 3</i> categoria A/3, classe 2, consistenza: 7 vani, superficie catastale: 167 mq, Via Fontanesi, Piano: 3., interno: 3, scala: U. L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo e presenta una superficie utile calpestabile di 129,09 mq oltre a 31,41 mq di balconi, ovvero commerciale di 161,00 mq, ed è composto da cucina con balcone, soggiorno con terrazzino, tre camere di cui una dotata di balcone e cabina armadio, bagno e corridoio. <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 71.500,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. [REDACTED]</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><i>Valore complessivo del lotto: 71.500,00 €</i></p> <p><i>Valore della quota pignorata: 23.833,33 €</i></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 6</b> composto da:</p> <p>15. <i>Locale magazzino</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 610 sub 4</i> categoria C/2, classe 1, consistenza: 17 mq, superficie catastale: 19 mq, Via Fontanesi n.12, piano:3. Il locale magazzino in oggetto è posto al piano sottotetto e presenta una superficie netta di 100,27 mq di cui 17,00 mq aventi un'altezza maggiore di 1,50 m, ovvero commerciale di 17,00 mq, ed è composto da un unico ambiente con tetto spiovente verso il perimetro del fabbricato da una quota di 2,20 fino a zero. (Valore complessivo stimato come descritto in relazione: <b>3.100,00 €</b>)</p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>Valore complessivo del lotto: 3.100,00 €</b></p> <p><b>Valore della quota pignorata: 1.033,33 €</b></p>

DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 7</b> composto da:</p> <p>16. <i>Locale magazzino</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 610 sub 5</i> categoria C/2, classe 1, consistenza: 4 mq, superficie catastale: 5 mq, Via Fontanesi SNC, piano:3. Il locale magazzino in oggetto è posto al piano sottotetto e presenta una superficie netta di 56,81 mq di cui 2,75 mq aventi un'altezza maggiore di 1,50 m, ovvero commerciale di 3,00 mq, ed è composto da un unico ambiente con tetto spiovente verso il perimetro del fabbricato da una quota di 1,75 fino a zero. (Valore complessivo stimato come descritto in relazione: <b>400,00 €</b>)</p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. ██████████</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>Valore complessivo del lotto: 400,00 €</b></p> <p><b>Valore della quota pignorata: 133,33 €</b></p>





DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 8</b> composto da:</p> <p>17. <b>Terreno</b> di are 41.50, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <i>Foglio 11 Particella 394</i>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria Seminativo irriguo classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (3.945,00 mq) nella sottozona agricola E2, in parte (147,00 mq) come superficie di rispetto stradale ed in parte (57,00 mq) in viabilità. L'intera superficie della particella 394 ricade in area in frana associata a rischio R4 del PAI. Sulla particella sono presenti alberi d'ulivo. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 18.500,00 €)</i></p> <p>18. <b>Terreno</b> di are 74.10, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <i>Foglio 11 Particella 848</i>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto Classe 3. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (943,00 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (4.408,00 mq) in zona agricola, in parte (1.340,00 mq) in viabilità ed in parte (719,00 mq) in rispetto stradale. Il terreno ricade in parte in area in frana associata a rischio R4 del PAI e in parte in area a rischio R4 del PAI. Sul terreno in analisi risulta presente un fabbricato abusivo che non risulta sanabile e, pertanto, il valore finale del bene è stato calcolato detraendo il costo di demolizione del fabbricato. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 38.200,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Immobili di proprietà per la quota di 1/3 in capo al sig. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>Valore complessivo del lotto: 56.700,00 €</b></p> <p><b>Valore della quota pignorata: 18.900,00 €</b></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 9</b> composto da:</p> <p>19. <b>Magazzino</b> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1186 sub 1</i> categoria C/2, classe 1, consistenza: 112 mq, superficie catastale: 128 mq, Via Fontanesi, Piano: S1.          Il locale magazzino in oggetto posto al piano seminterrato si presenta in un buono stato di conservazione generale ed ha una superficie utile calpestabile di 109,23 mq, ovvero commerciale di 128,00 mq, ed è composto da un unico ambiente di altezza 3,50 m.          Il magazzino risulta unito al sub 2 non essendo presente, allo stato attuale, il tramezzo lungo il lato est-ovest che avrebbe dovuto separare i due sub in questione.          Per il magazzino individuato in catasto con la particella 1186 sub 2 risulta registrato presso l'agenzia delle entrate un contratto di locazione, pertanto, considerando l'attuale conformazione architettonica del sub in analisi, lo stesso è da ritenersi occupato in virtù del medesimo contratto di locazione riferito al sub 2.  <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 39.500,00 €)</i></p> <p>20. <b>Magazzino</b> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1186 sub 2</i> categoria C/2, classe 1, consistenza: 107 mq, superficie catastale: 118 mq, Via Fontanesi, Piano: S1.          Il locale magazzino in oggetto posto al piano seminterrato si presenta in un buono stato di conservazione generale ed ha una superficie utile calpestabile di 109,84 mq, ovvero commerciale di 118,00 mq, ed è composto da un unico ambiente di altezza 3,50 m.          Il magazzino risulta unito al sub 1 non essendo presente, allo stato attuale, il tramezzo lungo il lato est-ovest che avrebbe dovuto separare i due sub in questione. Il sub 2 risulta inoltre collegato al sub 3 attraverso una porta posta sul lato sud del magazzino.          Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, risulta registrato, un contratto di locazione stipulato in data 15/10/2015 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla serie 3T N. 7014 il 10/11/2015 valido dal 15/10/2015 al 14/10/2021, canone di locazione annuo di € 4.800,00.  <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 36.600,00 €)</i></p> <p>21. <b>Magazzino</b> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1186 sub 3</i> categoria C/2, classe 1, consistenza: 107 mq, superficie catastale: 121 mq, Via Fontanesi, Piano: S1.          Il locale magazzino in oggetto posto al piano seminterrato si presenta in un buono stato di conservazione generale ed ha una superficie utile calpestabile di 104,32 mq, ovvero commerciale di 121,00 mq, ed è composto da un ampio ambiente deposito posto all'ingresso, una seconda stanza di circa 17 mq che si affaccia sull'ambiente all'ingresso attraverso una finestra di grandi dimensioni, un wc ed una terza camera di circa 6 mq attraverso cui si accede ad una quarta camera. Tutti gli ambienti presentano un'altezza di 3,50 m.          Il magazzino risulta collegato al sub 2 attraverso una porta posta sul lato nord del magazzino.          Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, risulta registrato, un contratto di locazione stipulato in data 15/10/2015 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla serie 3T N. 7014 il 10/11/2015 valido dal 15/10/2015 al 14/10/2021, canone di locazione annuo di € 4.800,00.  <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 43.700,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà della signora <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
PREZZO BASE DI VENDITA	<b>119.800,00 €</b>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 10</b> composto da:</p> <p>22. <i>Studio Professionale</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1186 sub 4</i> categoria A/10, classe 1, consistenza: 6 vani, superficie catastale: 144 mq, Via Fontanesi, Piano: T. I locali presentano una distribuzione architettonica del tutto diversa rispetto a quella presente nella planimetria catastale da cui consegue che, ad alcuni ambienti del sub 4, è possibile accedere solo passando attraverso il sub 5; inoltre è stato rilevato che una porzione del sottoscala (sub 8) è stata adibita a we a servizio del sub 4. Presenta una superficie utile calpestabile di 130,74 mq (comprensiva di 7,10 mq di sottoscala del sub 8 attualmente adibito a we a servizio del sub 4), oltre a 24,25 mq di porticato, ovvero commerciale di 151 mq; è al momento composto da n.7 stanze (ad alcune delle quali è possibile accedere solo passando attraverso il sub 5, vista la diversa distribuzione architettonica rilevata rispetto alla planimetria catastale), un corridoio, un we (sottoscala sub 8) e un porticato. <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 122.700,00 €)</i></p> <p>23. <i>Studio Professionale</i> identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, <i>foglio 11, particella 1186 sub 5</i> categoria A/10, classe 1, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale: 164 mq, Via Fontanesi, Piano: T. Presenta una superficie utile calpestabile di 140,00 mq, oltre a 24,67 mq di porticato, ovvero commerciale di 162 mq ed è al momento composto da n.6 stanze, un corridoio, un ripostiglio, n.2 we e un porticato. <i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 131.700,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà della signora [REDACTED]
PREZZO BASE DI VENDITA	<b>254.400,00 €</b>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 11</b> composto da:</p> <p>24. <i>Abitazione di tipo civile</i> identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero, foglio 11, particella 1186 sub 6 categoria A/2, classe 1, consistenza: 10 vani, superficie catastale: 277 mq, Via Fontanesi, Piano: 1-2.</p> <p>L'appartamento si sviluppa su due piani e si presenta in un buono stato di conservazione generale ad eccezione di qualche segno di umidità presente sul soffitto e sulle pareti del bagno della zona giorno. Alcuni ambienti sono controsoffittati mentre altri presentano altezza variabile dovuta alla presenza della copertura inclinata.</p> <p>Nella sua attuale configurazione presenta, al piano primo, una superficie utile calpestabile di 206,32 mq oltre a 34,14 mq di balconi mentre, al piano secondo ha una superficie di 40,04 mq. La superficie commerciale tra piano primo e secondo è pari a 299 mq.</p> <p>All'abitazione si accede attraverso il vano scala identificato in catasto con il sub 8 il quale è dotato di accesso diretto dalla corte del fabbricato (sub 7). Dal corridoio posto all'ingresso dell'abitazione si ha accesso al corridoio della zona notte, al bagno della zona giorno, alla cucina abitabile, al ripostiglio e all'ampio salone con camino e terrazzo; nel corridoio di ingresso è anche presente la scala in ferro e legno che consente di accedere al piano superiore dove è presente un unico grande ambiente con copertura a padiglione in legno e ferro. Attraverso il corridoio della zona notte è possibile accedere al bagno della zona notte dotato di vasca idromassaggio e a tre camere da letto, tutte dotate di cabina armadio ed una anche di bagno in camera.</p> <p><i>(Valore complessivo stimato come descritto in relazione: 258.700,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Piena proprietà della signora [REDACTED]</p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>258.700,00 €</b></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 12</b> composto da:</p> <p>25. <b>Terreno</b> di are 3.20, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 796</b>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1,00 mq) nei Sub Ambiti urbanizzati per nuove urbanizzazioni residenziali e miste a densità medio alta (Numa 2a) ed in parte (318,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1). Parte della superficie della particella (262 mq) in analisi ricade in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI. (Valore stimato come descritto in relazione: <b>8.700,00 €</b>)</p> <p>26. <b>Terreno</b> di are 15.90, sito nel Comune di Castrolibero, censito in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 798</b>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria seminativo irriguo arborato, classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1.515,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1) ed in parte (75,00 mq) in viabilità. La quota di terreno rientrante in zona AUD1, è in parte (47 mq) individuata in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI. (Valore stimato come descritto in relazione: <b>42.300,00 €</b>)</p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	<p>Piena proprietà della signora <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p>
PREZZO BASE DI VENDITA	<p><b>51.000,00 €</b></p>



DESCRIZIONE	<p><b>LOTTO 13</b> composto da:</p> <p>27. <b>Terreno</b> di ca. 51 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1185</b>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato come viabilità e rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale. Sul terreno sono presenti siepi di recinzione e prato. L'intera particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 155,00 €)</i></p> <p>28. <b>Terreno</b> di are 4,44 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1187</b>, il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (22,00 mq) nei sub ambiti urbanizzati di completamento a densità alta (AUB1a3), in parte (388,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1) ed in parte (53,00 mq) come zona agricola (E2). L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale, in parte in fascia di rispetto pericolo 4 del PAI e in parte in area a rischio R4. L'intera particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 2.300,00 €)</i></p> <p>29. <b>Terreno</b> di are 1,67 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1189</b>, il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1). L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed in parte (20 mq) nella fascia di rispetto pericolo 4 del PAI. L'intera particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 900,00 €)</i></p> <p>30. <b>Terreno</b> di are 7,39 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1190</b>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria Uliveto classe 2. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1). L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale ed in parte (252 mq) nella fascia di rispetto pericolo 4 del PAI. L'intera particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 3.900,00 €)</i></p> <p>31. <b>Terreno</b> di ca. 95 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1191</b>, il terreno è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato come viabilità e rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale. Sul terreno sono presenti siepi di recinzione e prato. L'intera particella risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 300,00 €)</i></p> <p>32. <b>Terreno</b> di are 3,30 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1193</b>; il terreno è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (298 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1) ed in parte (32 mq) in viabilità. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale e risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. La particella viene utilizzata come strada di accesso al fabbricato e alle particelle limitrofe. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 950,00 €)</i></p> <p>33. <b>Terreno</b> di are 15,29 sito nel Comune di Castrolibero distinto in Catasto al <b>Foglio 11 Particella 1194</b>, il terreno è individuato catastalmente nella categoria Seminativo Irriguo Arborato classe 1. Dal punto di vista urbanistico il terreno è individuato in parte (1.380,00 mq) nei sub ambiti direzionali commerciali degradati: nuovi impianti (AUD1) ed in parte (148,00 mq) in viabilità. L'intera superficie rientra nella zona unica del vincolo idrogeologico forestale e risulta essere vincolata in perpetuo alla non edificazione. <i>(Valore stimato come descritto in relazione: 10.550,00 €)</i></p>
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà della signora <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>
PREZZO BASE DI VENDITA	<b>18.855,00 €</b>

Zumpano (CS), 11 aprile 2019

**In fede**  
**CTU - Ing. Mariagrazia Caputi**

