



## ***PREMESSA***

Davanti al G.E. dott.ssa Filomena De Sanzo, la sottoscritta architetto Daniela Bianchimano, iscritta all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Cosenza con il n°1443, in data 30.05.2011, previo giuramento di rito, assumeva mandato peritale volto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, Proc. n. 91/10 R.G.E.

Preliminarmente, esaminati atti e documenti di causa, la scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio per accertare tutte le formalità esistenti sull'immobile.

Successivamente, come da prassi, la scrivente C.T.U., procedeva al sopralluogo della proprietà, in data 02.07.2011 alle ore 9:00 presso gli immobili posti alla C.da Villari del comune di Cariati, dandone avviso alle Parti, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili. Giunta sul posto nel giorno, nel luogo e nell'ora stabilita, la sottoscritta si trovava nell'impossibilità di avere accesso ai beni a causa dell'assenza dell'esecutato, il sig. F. [REDACTED] tuttavia, grazie ad informazioni raccolte sul posto, la sottoscritta riusciva a mettersi in contatto telefonico con il sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato, con il quale la scrivente si accordava per potere avere accesso ai beni il giorno 09.07.2011 alle ore 9:00.

Durante tale sopralluogo, presso gli immobili oggetto della presente, in presenza del solo sig. [REDACTED] stante l' [REDACTED] la scrivente, avvalendosi della collaborazione di proprio ausiliare tecnico, ha effettuato gli opportuni controlli, verificando le dimensioni, la consistenza e lo stato dei luoghi con riferimento alla tipologia costruttiva ed ambientale al fine di poter dare risposta ai quesiti posti e per addivenire alla stesura della memoria richiesta, rilevando quanto appresso specificato.

### ***Accertamento della documentazione ipocatastale esistente***

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Cosenza è emerso che:

in data 14.10.2010 veniva iscritto ATTO DI PIGNORAMENTO ai nn. 32901 R.G. e 22794 R.P., a favore della [REDACTED] MANGIMI S.P.A., con sede in Farigliano (CN) alla via Fornace n°15, C.F. 028874200046, contro F. [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili di seguito descritti:

1. Terreni siti nel comune di Cariati, per la quota di 1/2, identificati al N.C.T. al foglio 19 particelle:
  - 197, consistenza 16 are 20 centiare;
  - 216, consistenza 24 are 75 centiare;
  - 222, consistenza 2 ettari 10 centiare;
  - 223, consistenza 78 are 70 centiare;
2. Terreno sito nel comune di Cariati, per la quota di 1/2, identificato al N.C.T. al foglio 19 particella 87, consistenza 20 are 80 centiare;
3. Terreni siti nel comune di Cariati, per la quota di 1/1, identificati al N.C.T. al foglio 19 particelle:
  - 198, consistenza 6 are 90 centiare;
  - 199, consistenza 6 are 90 centiare;
  - 200, consistenza 6 are 90 centiare;
  - 217, consistenza 7 are 20 centiare;
  - 218, consistenza 7 are 20 centiare;
  - 219, consistenza 6 are 90 centiare;
  - 220, consistenza 22 are 80 centiare;
  - 221, consistenza 31 are 50 centiare;

4. Terreno sito nel comune di Scala Coeli, per la quota di 1/1, identificato al N.C.T. al foglio 34, particella 5, consistenza 73 are 70 centiare.

La disamina di atti e documenti, estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al Ventennio, ha dimostrato la titolarità di [REDACTED] relativamente agli immobili sopraelencati, al quale sono pervenuti a seguito delle seguenti vicende traslative:

- Gli immobili descritti al punto 1 sono ad esso pervenuti in ragione di  $\frac{1}{2}$  per averli acquistati unitamente ad altro soggetto, con atto per notaio [REDACTED] del 30 dicembre 1972, repertorio 24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P.
- L'immobile descritto al punto 2 è ad esso pervenuto in ragione di  $\frac{1}{2}$  per averlo acquistato unitamente ad altro soggetto, dai coniugi signori [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] del 12 agosto 2002, repertorio 66501, trascritto a Cosenza il 20 agosto 2002 ai nn. 18549 R.G. e 14451 R.P.; ai signori [REDACTED] l'immobile è pervenuto per averlo acquistato dalla sola Tucci Costanza, in vigenza della comunione legale dei beni con il citato coniuge, con atto per notaio [REDACTED] del 21 ottobre 1982, trascritto a Cosenza ai nn. 25013 R.G. e 45161 R.P.;
- Gli immobili descritti al punto 3 sono ad esso pervenuti in ragione di 1/1 con atto di divisione per notaio [REDACTED] del 2 novembre 1999, repertorio 59055, trascritto a Cosenza il 9 novembre 1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P.; gli immobili derivano dal frazionamento del terreno acquistato in precedenza dal sig. [REDACTED] in ragione di  $\frac{1}{2}$  con il sopracitato atto per notaio Pietro Labonia del 30 dicembre 1972;
- L'immobile descritto al punto 4 è ad esso pervenuto in ragione di 1/1 per averlo acquistato in regime di comunione dei beni con il coniuge P. [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] del 27 novembre 1981 e trascritto a Cosenza il 9 dicembre 1981 ai nn. 24203 R.G. e 21437 R.P.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli o di altri oneri o di formalità gravanti sui predetti beni, si precisa quanto segue:

- Sull'immobile descritto al punto 4 grava ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 20 novembre 2001 ai nn. 24443 R.G. e 2955 R.P., in favore della INTESABCI Gestione crediti S.P.A. con sede in Milano C.F. 00169760659, in forza di atto del notaio Pietro Pisano di Rossano del 27 novembre 1981;
- Sugli immobili descritti ai punti 2, 3 e 4 grava ipoteca legale iscritta in data 6 maggio 2005 ai nn. 16698 R.G. e 6557 R.P., in favore della E.T.R. S.P.A con sede in Cosenza, C.F. 12158250154;
- Sugli immobili descritti ai punti 1,2,3 e 4 grava ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [REDACTED] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046;
- Sugli immobili descritti ai punti 2,3, e 4 grava ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

Si segnala che, rispetto ai dati catastali riportati nel pignoramento sono state variate le seguenti particelle:

1. La particella 216, del foglio 19 del Comune di Cariati, è stata soppressa in data 11.03.2011 ed al suo posto sono state generate le particelle 292, 293, 294 e 295, tipo mappale del 11.03.2011 n. 76857 1/2011 in atti dal 11.03.2011 (protocollo n. CS0076857) presentato il 10.03.2011;

2. La particella 222, del foglio 19 del Comune di Cariati, è stata soppressa e al suo posto sono state generate le particelle 298 e 299, tipo mappale del 11.03.2011 n. 76857 1/2011 in atti dal 11.03.2011 (protocollo n. CS0076857) presentato il 10.03.2011 (come il precedente);
3. La particella 221, del foglio 19 del comune di Cariati, è stata soppressa e al suo posto sono state generate le particelle 296 e 297, tipo mappale del 11.03.2011 n. 76857 1/2011 in atti dal 11.03.2011 (protocollo n. CS0076857) presentato il 10.03.2011;
4. La particella 300 del foglio 19 del Comune di Cariati è stata costituita il 03.06.2011 n. 8435 1/2011 in atti dal 03.06.2011 (protocollo n. CS0170011).
5. Le particelle 297 e 298, generate come sopra descritto sono state a loro volta sopresse e unite al foglio 19 particella 300.

Si precisa, altresì, che dalle visure catastali è emerso che gli atti di aggiornamento sopra elencati non sono conformi all'art.1, comma 8 del D.M.F. N. 701/94 il quale recita:

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

Relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati fg. 19 particelle nn.292 sub 1, 293 sub 1, sub 2 e sub 3, 300 sub 1, è posta la riserva "Ris.1 LA DITTA NON HA TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO": questo tipo di riserva riguarda l'inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi. Ne risulta che mentre nell'atto di pignoramento la titolarità dei beni è in misura di ½ al sig. F. [REDACTED] seguito alla variazione catastale l'intestazione delle particelle sopra elencate è in testa al solo [REDACTED]

## PARTE PRIMA - Immobili ubicati nel territorio comunale di Cariati

### *Descrizione degli immobili*

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in terreni con sovrastanti costruzioni, compresi nel territorio comunale di Cariati, nella zona rurale che si estende tra la statale 106 ed il mare, in contrada Villari, una vasta area pianeggiante a carattere prevalentemente agricolo. Lo sviluppo urbanistico degli ultimi decenni, in accordo con le previsioni di P.R.G., ha determinato la trasformazione del paesaggio rurale: accanto ai fondi a conduzione agricola sono sorte costruzioni a carattere residenziale ed alcune strutture ricettive.

Terreni e fabbricati oggetto di pignoramento sono a servizio dell'Azienda Agricola del sig. [REDACTED] sui terreni insistono infatti, oltre ad un edificio adibito a civile abitazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, stalle per bovini e caprini, serre per la coltivazione dei prodotti agro-alimentari e strutture precarie per il ricovero degli attrezzi.

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

Le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio, presso gli uffici comunali ed i sopralluoghi, hanno portato alla luce che gli immobili oggetto di pignoramento, consistono in larga parte in lotti di terreno edificabile, a destinazione urbanistica C4 (Zona di espansione turistico-residenziale) interessati da alterne vicende che ne hanno determinato la situazione attuale, di seguito descritte.

Con il citato atto per Notaio [REDACTED] del 30 dicembre 1972, il signor [REDACTED] acquistava con il fratello F. [REDACTED] fondo agricolo sito in Cariati alla contrada Piano S. Maria - Villari, di natura seminativo e dell'estensione di Ha 6.40.80, registrato al N°1856 foglio 19 particella 10/A, poi identificato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 49.

Le previsioni del P.R.G., vigente nel Comune di Cariati, approvato con Decreto del Presidente della Regione n°254 del 18.05.1999, destinava una porzione del fondo, pari a 46.780 mq a Zona Turistica C4 con le seguenti prescrizioni: "nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq". In virtù di ciò in data 30.11.93 i proprietari del fondo sopra descritto, i signori [REDACTED] presentano al Comune di Cariati un Piano di Lottizzazione Convenzionata, relativamente alla superficie a destinazione C4, ottenendo per esso:

- il parere di conformità urbanistica della Regione Calabria, in data 3.7.96 n°3290;
- il nulla osta del Genio Civile di Cosenza, in data 24.2.96 n°28724;
- il parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 5.12.96.

Il piano di lottizzazione viene così approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 4.4.1998 e per esso viene stipulato atto di convenzione urbanistica con atto per notaio Pietro Pisano da Rossano repertorio n°56883 del 20.01.1999, trascritto a Cosenza il 28.01.1999 ai nn. 1597 R.P. e 1937 R.G.

Il Piano di Lottizzazione destinava:

- il 29,49% della superficie, pari a 13.795 mq, a servizi;
- il 13,28%, pari a 6.215 mq, a viabilità;
- il 57,23%, pari a 26.770 mq ad edificazione e di questi 13.385 mq per edifici residenziali, mentre i restanti 13.385 per attrezzature turistico-alberghiere.

La planimetria sottostante permette di individuare meglio le diverse destinazioni delle aree.



In accordo con il piano di lottizzazione, la particella 49 venne frazionata nelle particelle nn: 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222 e 223.

Successivamente, con atto di divisione per [redacted] del 2.11.1999 rep. n°59055, registrato a Cosenza il 9.11.1999 ai nn. 23096 R.G. e 17147 R.P., il [redacted] assumeva la titolarità esclusiva delle particelle nn. 198, 199, 200, 217, 218, 219, 220 e 221, aree destinate all'edificazione, rimanendo comproprietario, insieme al fratello, delle restanti particelle.

Come previsto dalla convezione urbanistica e dai regolamenti edilizi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria veniva rilasciato dal Comune di Cariati in data 04.02.2004 ai sigg. [redacted] PERMESSO DI COSTRUIRE N°6 Pratica edilizia n°51/04, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione convenzionato in località Santa Maria-Villari", comprendenti:

- rete stradale;
- parcheggi;
- rete fognante;
- rete acque bianche;
- rete metano;
- nuclei elementari di verde;
- acquedotto;
- illuminazione pubblica;
- rete Enel e Sip;

e fissava il termine di ultimazione dei lavori al 04.02.2007.

Tuttavia, da quanto emerso dal sopralluogo e come documentato dai rilievi fotografici si evince che le opere di urbanizzazione primaria, come sopraelencate, non sono state realizzate ed è decorso (il 20.01.2009) il termine di dieci anni di validità della convenzione di lottizzazione.

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 17.08.2011 dal funzionario responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cariati, su richiesta della scrivente C.T.U., protocollo n°8623 del 01.07.2011, non è emerso se la convenzione di lottizzazione sia di fatto scaduta, anzi certifica l'appartenenza delle particelle al piano di lottizzazione convenzionato sopra descritto. Al fine di avere un quadro completo dell'attuale situazione urbanistico-edilizia delle aree oggetto della presente, in data 26.08.2011, prot. n°11158, la scrivente C.T.U. depositava una *“richiesta di dichiarazione di validità del Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 4.4.1998, per il quale è stato stipulato atto di convenzione in data 20.01.1999 rep. n°56883, registrato a Rossano il 22.01.1999 n°84”*, nella quale chiedeva al Comune di Cariati di dichiarare lo stato di validità o invalidità della convenzione e, di conseguenza, del piano di lottizzazione, alla luce del fatto che le opere di urbanizzazione primaria non sono state eseguite e che sono trascorsi più di dieci anni dalla stipula della convenzione di lottizzazione. Al quesito formulato dalla scrivente, tuttavia, non ha fatto seguito chiarimento alcuno, in quanto in data 30.09.2011, prot. n°13028, il funzionario responsabile dell'area tecnica del Comune di Cariati, relativamente alla richiesta avanzata, comunicava quanto segue: *“questo ufficio per carenza di personale Tecnico e in quanto oberato di lavoro, non ha facoltà di poter rimettere apposita relazione in merito alla richiesta prot. n.11158 del 26.08.2011, ritenuto che la richiedente ha già preso visione e estratto copie del progetto di Lottizzazione”*.

Alla luce dei fatti sopra riportati, ed in linea con la normativa urbanistica vigente, si precisa quanto segue:

1. la validità dei piani attuativi (nei quali sono compresi i piani di lottizzazione convenzionata) è fissata in dieci anni durante i quali DEVONO essere eseguite le opere di urbanizzazione primarie e DEVONO essere cedute al Comune, a titolo gratuito, le aree su cui le stesse sorgono, nonché le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria;
2. il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e gli stessi permessi non possono essere rilasciati laddove il P.R.G. preveda l'approvazione di piani attuativi;
3. le aree in cui non siano stati realizzati piani attuativi scaduti con opere di urbanizzazione primarie non realizzate POSSONO essere oggetto di nuova pianificazione (il Comune di Cariati ha avviato le procedure per la redazione di un Piano Strutturale Associato)

Tutto ciò premesso si procede alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento.

## *Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.*

### ***Immobilabile n°1 – Catasto Terreni fg 19 part. 197***

Quoziente di terreno sito nel comune di Cariati, alla contrada Villari, incolto, ricoperto da sterpaglie e privo di sovrastanti costruzioni, di fatto è una sottile striscia di terreno, residuo di area derivante dalla lottizzazione.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 59, 10, 62, 203, 201, 200, 199, 198, 261, 299.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 197, orto irriguo, classe 1, superficie 1.620 mq, reddito dominicale euro 29,28, reddito agrario 12,97.

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

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

Il debitore è proprietario di una quota pari al 50% dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio [redacted] el 30 dicembre 1972, repertorio n°24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P.; la restante quota è di proprietà del sig. [redacted] n forza del medesimo titolo.

La quota spettante al debitore non è separabile in natura.

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

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

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

- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della [redacted] MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046, del valore di ;

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

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



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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Cariati prevedono per la particella in esame la seguente destinazione urbanistica:

- per mq 1510 circa, zona turistica C4. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

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

- restante superficie mq 110 circa, fascia di rispetto stradale e strada di piano. Nella fascia di rispetto stradale è vietata qualsiasi costruzione.

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

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

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima si è fatto ricorso al metodo del confronto di mercato (*sintetico-comparativo*). Tale metodo si basa sulla stima del più probabile valore venale unitario espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile, con riferimento ad immobili aventi le medesime (o assimilabili) caratteristiche tecnico-economiche e localizzati nella stessa zona omogenea, ovvero in zone limitrofe aventi caratteristiche compatibili. Forma e dimensione del lotto in esame ne pregiudicano la capacità edificatoria, pertanto si ritiene giusto valutare lo stesso come facendo riferimento ai valori riportati nella tabella dei *Valori agricoli medi della Provincia di Cosenza*, redatta e aggiornata dall'Agenzia del Territorio, relativamente al Comune di Cariati.

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

- per terreni agricoli, nel Comune di Cariati, di tipo orto irriguo:

**45.900,00 €/Ha**

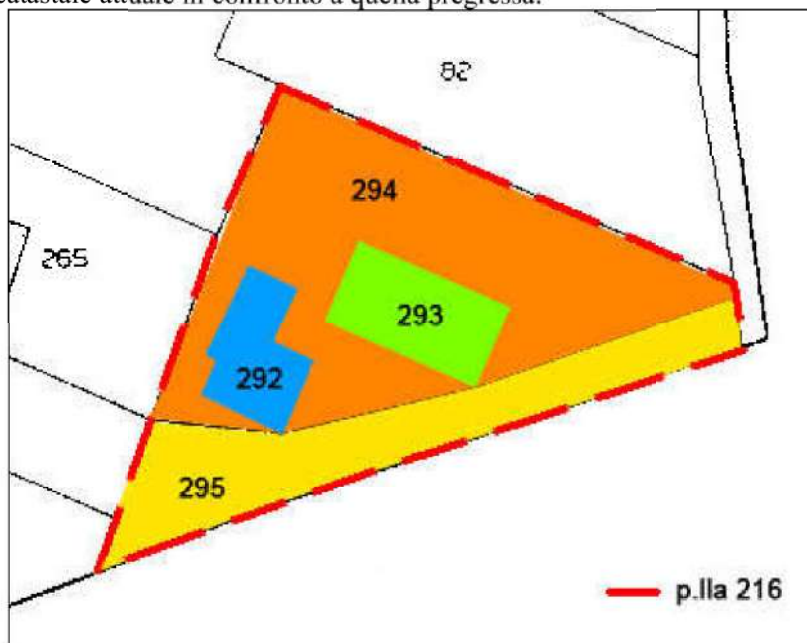
In virtù dei criteri di valutazione sopra descritti, si propongono i seguenti prezzi a ettaro per i beni in oggetto:

1. Terreno agricolo, ubicato in contrada Villari, censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 197, orto irriguo, classe 1, reddito dominicale euro 29,28, reddito agrario euro 12,97, superficie 1.620 mq, da cui:

**0.162 Ha x 45.900,00 €/Ha = €7.435,80**

**Immobilie n°2 – Catasto Terreni fg 19 Ex 216 (frazionata nelle particelle fg 19 nn. 292, 293, 294 e 295)**

Come detto in premessa, la particella 216, del foglio 19 del Comune di Cariati, è stata soppressa in data 11.03.2011 ed al suo posto sono state generate le particelle 292, 293, 294 e 295, tipo mappale del 11.03.2011 n. 76857 1/2011 in atti dal 11.03.2011 (protocollo n. CS0076857) presentato il 10.03.2011. La planimetria sottostante consente di comprendere la situazione catastale attuale in confronto a quella progressa.



L'aggiornamento catastale ha determinato l'inserimento in mappa di fabbricati non censiti al Catasto, così identificati:

foglio 19 p.lla 293:

- sub 1, categoria D10, piano terra, rendita € 171,40 (alla quale sono graffate le particelle nn. 292 sub1 e 294);
- sub 2, categoria A3, classe 1, piano T, consistenza 6 vani, rendita € 216,91;
- sub 3, categoria A3, classe 1, piano 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 271,14;

Di seguito si procederà nella trattazione, riferendosi alla situazione catastale aggiornata.

**Foglio 19 p.lla 293**

Si tratta di un edificio, sito nel Comune di Cariati, in contrada Villari, a due piani fuori terra, così composto:

**Piano Terra:**

- *Sub 1* - Locale a destinazione D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), adibito alla trasformazione e allo spaccio dei prodotti agricoli, della superficie di circa 140 mq;
- *Sub.2* - Appartamento adibito a civile abitazione della superficie di circa 105 mq, con prospiciente terrazzo di circa 35 mq;

**Piano Primo**

- *Sub 3* - Appartamento adibito a civile abitazione della superficie di circa 203 mq oltre 47 mq circa di balconi e terrazze.

Il tutto per una superficie commerciale di mq:

- Abitazioni mq 308;

- balconi/terrazze mq 82;
- Fabbricati ad uso agricolo mq 200;
- Vano scale mq 48;

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato, le murature di compagno esterne sono in doppia parete di mattoni forati con interposta camera d'aria ed isolamento in lana di vetro, l'intonaco esterno è di tipo rustico a frattazzo, mentre i tramezzi interni, realizzati con mattoni forati dello spessore di 8 cm, sono intonacati con intonaco fine e successiva tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno con persiane avvolgibili in pvc e sono provviste di zanzariere. I pavimenti e le piastrelle di rivestimento delle cucine e dei servizi igienici sono in gres, mentre la scala di collegamento tra il piano terra e primo, ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è rivestita in marmo, così come in marmo sono le soglie e i davanzali delle finestre.



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

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

Nei fatti l'intestazione catastale delle particelle risulta inappropriata in quanto il terreno base di sedime del fabbricato (ex p.lla 216), risulta di proprietà dei signori F. [REDACTED] [REDACTED] per averlo acquistato, ciascuno per la quota di 1/2, con il citato atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972.

La parte spettante al debitore è separabile in natura, tramite voltura, attribuendo ad una parte il piano terra (con i sub 1 e 2) e all'altra parte il piano primo (sub 3).

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

I dati riportati nel pignoramento non corrispondono allo stato dei luoghi, in quanto, come ampiamente trattato in precedenza, la particella in esame, n°293, deriva dallo stralcio della particella originaria, n°216, riportata nel pignoramento.

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

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

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

- ipoteca legale iscritta in data 23 settembre 2010 ai nn. 30572 R.G. e 5885 R.P. in favore della EQUITALIA ETR S.P.A., con sede in Cosenza, C.F. 12158250154.

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

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

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

Il fabbricato in esame è stato realizzato nel 1985. La costruzione è stata realizzata in base a concessione edilizia n°2 del 14.1.1985, rilasciata dal Comune di Cariati, ed è relativa alla costruzione di una casa colonica. Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere:

1. Aumento delle unità immobiliari, dovute alla realizzazione di un'abitazione al piano terra con conseguente cambio di destinazione d'uso da locale per la riparazione macchine agricole ad abitazione ed aumento della volumetria originaria, dovuta alla chiusura di un'area porticata, adibita al deposito delle macchine agricole;
2. Aumento della volumetria del fabbricato conseguente alla chiusura di una parte porticata e sua annessione ad un magazzino esistente;
3. Aumento della volumetria e modifica della sagoma e dei prospetti dell'edificio in conseguenza alla chiusura di un terrazzo, in aderenza al corpo principale.

La figura sottostante consente di comprendere meglio le trasformazioni operate.





La documentazione prodotta dall'ufficio tecnico comunale relativamente alla situazione autorizzativa del fabbricato in oggetto, consente di affermare che le successive modifiche sono state realizzate senza autorizzazione e non sono presenti domande di condono edilizio.

Allo stato dei fatti l'illecito urbanistico-edilizio non è sanabile in quanto le trasformazioni operate presuppongono il rilascio di un permesso a costruire, ai sensi dell'art.10 comma 1 del T.U. 380/2001 (*Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:*

- a) gli interventi di nuova costruzione;*
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso).*

Il fabbricato è sprovvisto del certificato di agibilità.

Relativamente alla particella 293 sub 1, si precisa quanto segue: catastalmente la predetta particella presenta due immobili graffiati, più precisamente le particelle foglio 19 nn°292 sub 1 e 294. La particella n°292 sub 1 è un fabbricato ad un piano fuori terra, sito nel Comune di Cariati in contrada Villari, della superficie di circa 60 mq, di cui una parte adibito a deposito ed una parte alla preparazione di cibi; ad esso è affiancato uno spazio pavimentato, rialzato di circa 60 cm rispetto al piano di campagna, parzialmente coperto da una struttura in legno, della superficie di circa 127 mq, il tutto per una superficie commerciale di mq:

- locali D/10 mq 60;
- area porticata mq 127.

Il piccolo fabbricato di forma regolare, che ospita uno spazio adibito a deposito ed una parte dedicata alla preparazione dei cibi, è in muratura portante su platea in c.a. e copertura piana. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile a base di cemento tinteggiato e coperto da un rivestimento in ceramica. Il tetto è coperto da tegole in legno, mentre la pavimentazione è in cemento con specchiatura. Al momento è aperto, sebbene



Non sono state trovate notizie relative all'anno di costruzione del fabbricato, né è stata prodotta documentazione dall'Ufficio Tecnico comunale, attestante la presenza di atti autorizzativi per l'edificazione dello stesso, né aerofotogrammetrie e/o vecchie mappe dalle quali fosse possibile evincere l'esistenza dei fabbricati prima del 1967. Tuttavia, l'uso di mappe interattive ha permesso di verificare il graduale mutamento dello stato dei luoghi. È presumibile che la situazione attuale sia stata determinata dall'ampliamento di una costruzione rurale esistente, con copertura a falde, come si nota dalle sottostanti foto aeree.



La particella n°294 è di fatto una corte esterna, asservita al fabbricato principale, della superficie di circa 1.374 mq.

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

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

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

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

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

L'immobile è ubicato al di fuori del centro urbano, in prossimità della statale 106, principale via di collegamento dei comuni del litorale ionico cosentino. Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione.

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

- per abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, ubicati in zona rurale:  
**300÷450 €/m<sup>2</sup>**
- per locali adibiti ad attività produttiva, stato conservativo normale, ubicati in zona centrale:

**300÷450 €/m<sup>2</sup>**

In virtù dei criteri di valutazione sopra descritti, e considerata la situazione urbanistico-edilizia su esposta, si propongono i seguenti prezzi al metro quadrato per i beni in oggetto:

1. Magazzino per la trasformazione e lo spaccio di prodotti agricoli, ubicato in contrada Villari, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 293, sub 1, categoria D10, piano terra, rendita € 171,40, superficie commerciale 140 mq, comprensivo di un locale adibito a deposito e preparazione di cibi della superficie di circa 60 mq, con annessa area porticata di circa 127 mq, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 292 sub 1, ed una corte esclusiva di circa 1.374 mq, censita al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 294, il tutto per un valore commerciale di 150 €/m<sup>2</sup>, da cui:

**200 mq x 150 €/mq = € 30.000,00**

2. Abitazione di tipo economico, ubicato in contrada Villari, censito al Catasto Fabbricati a foglio 19, particella 293, sub 2, categoria A3, classe 1, piano T, consistenza 6 vani, rendita € 216,91, superficie commerciale 114 mq, così calcolati: superficie residenziale 105 mq + 9 mq superficie non residenziale (25% del totale); valore commerciale 300 €/mq, da cui:

**114 mq x 300 €/mq = € 34.200,00**

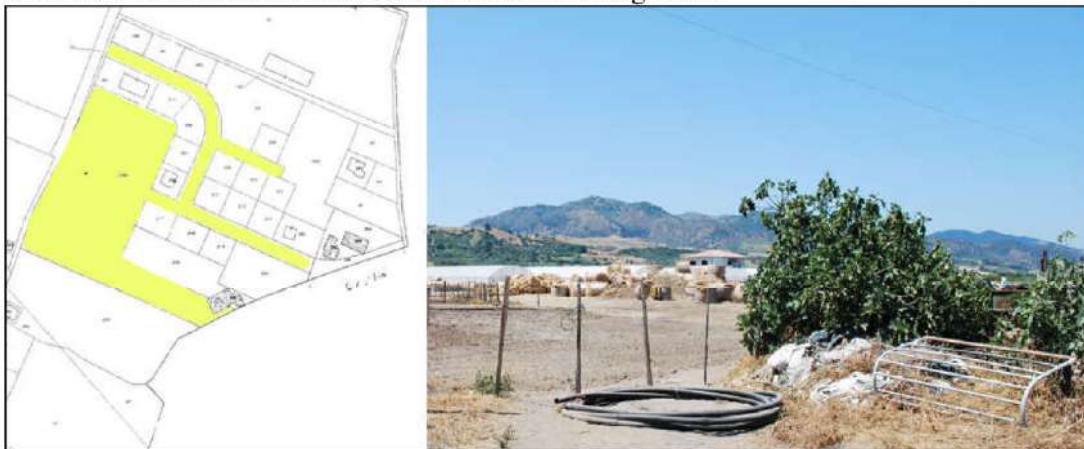
3. Abitazione di tipo economico, ubicato in contrada Villari, censito al Catasto Fabbricati a foglio 19, particella 293, sub 3, categoria A3, classe 1, piano 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 271,14, superficie commerciale 215 mq, così calcolati: superficie residenziale 203 mq + 12 mq superficie non residenziale (25% del totale); valore commerciale 450 €/mq, da cui:

**215 mq x 450 €/mq = € 96.750,00**



**Immobile n°3 – Catasto Terreni fg 19 part. 299**

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



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 59, 197, 261, 205, 206, 207, 262, 201, 202, 203, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 265, 295, 220, 219, 218, 217, 296, 300, 223. È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 299, seminativo, classe 2, superficie 19.899 mq, reddito dominicale euro 77,08, reddito agrario euro 30,83. All'istanza di vendita risulta allegata in atti la Relazione notarile sostitutiva.

**Dati relativi alla proprietà**

Il debitore è proprietario di una quota pari al 50% dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972, repertorio n°24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P.; la restante quota è di proprietà del sig. ██████████ in forza del medesimo titolo.

La quota spettante al debitore è separabile in natura fisicamente attraverso la divisione del terreno in due parti di uguale consistenza; l'accesso ai due comparti così determinati è garantito dalla presenza di una strada poderale che lambisce il lotto su di un lato. Catastalmente la separazione avverrà tramite un frazionamento.

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

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio, relativamente alla particella in oggetto è emerso che:  
la particella 222, riportata nell'atto di pignoramento, è stata soppressa con il tipo mappale del 11.03.2011 n°76857.1/2011 in atti dal 11.03.2011 (protocollo n. CS0076857) presentato il 10.03.2011; la soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 19 particella 298, ente urbano, superficie 111 mq, a sua volta soppressa e unita al foglio 19 particella 300, di cui si tratterà in seguito.
- foglio 19 particella 299, seminativo, superficie 19.899 mq, reddito dominicale euro 77,08, reddito agrario euro 30,83.

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

*"I tipi di frazionamento o i tipi mappali di cui al comma 4, ad eccezione di quelli finalizzati a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritti dai soggetti che hanno la titolarità di diritti reali sui beni interessati dalle variazioni e dal tecnico che li ha redatti.*



*Di tali elaborati viene fatta menzione negli atti traslativi, costitutivi o estintivi di diritti reali sulle particelle individuate dagli elaborati medesimi, nonché nelle relative note di trascrizione."*

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

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



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

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

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

Verbale di pignoramento immobili

iscritto in data: 14.10.2010

su istanza di: Avv. Flavio Ambrosini, Corso Porta Nuova n°107

al numero particolare: 22794

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

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cariatì è emerso che: la particella 299, originata dallo stralcio della particella originaria 222, di maggiore consistenza, per la superficie di 18.219 mq ha destinazione urbanistica C4 – zona turistica; la predetta particella è compresa nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 04/04/1998 e per il predetto P.d.L. è stato stipulato atto di convenzione in data 20/01/1999 rep. n°56883, trascritto a Cosenza in data 28/01/1999 ai nn. 1937 R.G. e 1597 R.P. Nella zona turistica C4 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata per sottocomparti non inferiori a 10.000 mq;

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

Si precisa che secondo quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, del quale si è ampiamente trattato, l'area occupata dalla particella 299 è destinata a viabilità e a servizi (opere di urbanizzazione primarie e secondarie).

I restanti 1.680 mq ricadono in zona agricola E1; sono consentite esclusivamente le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo. L'edificazione avverrà sulla base delle seguenti prescrizioni:

- dimensione minima del lotto mq 8.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

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

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

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

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

è servito da opere di urbanizzazione primaria, considerata la situazione urbanistico-edilizia, è ipotizzabile per il lotto in oggetto un valore di 100 €/mq .

Quindi, per le considerazioni sopra effettuate, il valore più probabile di mercato dell'immobile in oggetto, relativamente alla porzione a destinazione C4 è:

$$18.219 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{1.821.900,00}$$

Per quanto riguarda la porzione di terreno ricadente in zona agricola E1, gli immobili sono stati valutati facendo riferimento ai valori riportati nella tabella dei *Valori agricoli medi della Provincia di Cosenza*, redatta e aggiornata dall'Agenzia del Territorio, relativamente al Comune di Cariati.

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

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

- per terreni agricoli, nel Comune di Cariati, di tipo seminativo:

$$\mathbf{6400 \text{ €/Ha}}$$

In virtù dei criteri di valutazione sopra descritti, il più probabile valore di mercato dell'immobile n°11 relativamente alla porzione di suolo ricadente in zona agricola è:

$$\mathbf{€ 6400/\text{Ha} \times 0,1680 \text{ ha} = € 1075,20}$$

Pertanto il valore complessivo dell'immobile n°11, ottenuto dalla somma dei due valori determinati come sopra è:

$$\mathbf{€ 1.822.975,20}$$

**Immobilie n°4 – N.C.T. fg 19 part. 223**

Quoziente di terreno sito nel comune di Cariatì, alla contrada Villari a destinazione agricola, in parte utilizzato per il pascolo dei bovini ed in parte occupato da serre per la coltivazione di prodotti agro-alimentari.



L'immobile confina con le particelle fg 19 nn. 87, 250, 59 e 56.

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 223, seminativo, classe 2, superficie 7.870 mq, reddito dominicale euro 30,48, reddito agrario euro 12,19.

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

***Dati relativi alla proprietà***

Il debitore è proprietario di una quota pari al 50% dell'intero in forza del seguente titolo: atto per notaio Pietro Labonia di Rossano del 30 dicembre 1972, repertorio n°24716, trascritto a Cosenza il 7 febbraio 1973 ai nn. 3609 R.G. e 45377 R.P.; la restante quota è di proprietà del sig. ██████████ in forza del medesimo titolo.

La quota spettante al debitore è separabile in natura fisicamente attraverso la divisione del terreno in due parti di uguale consistenza; l'accesso ai due comparti così determinati è garantito dalla presenza di una strada poderale che lambisce il lotto su di un lato. Catastralmente la separazione avverrà tramite un frazionamento.

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

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

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

- ipoteca giudiziale iscritta in data 15 giugno 2010 ai nn. 19433 R.G. e 3931 R.P. in favore della ██████████ MANGIMI S.P.A. con sede in Farigliano (CN) C.F. 028874200046, del valore di ;

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

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

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

Dal certificato di destinazione urbanistica è emerso che:

la particella in esame ha destinazione urbanistica E1 – zona agricola; sono consentite esclusivamente le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo. L'edificazione avverrà sulla base delle seguenti prescrizioni:

- dimensione minima del lotto mq 8.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.
- 

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

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

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

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

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

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

- per terreni agricoli, nel Comune di Cariati, di tipo seminativo:

**6400 €/Ha**

Considerando che il comparto è pianeggiante e ben esposto ed in virtù dei criteri di valutazione sopra descritti, si propongono i seguenti prezzi a ettaro per i beni in oggetto:

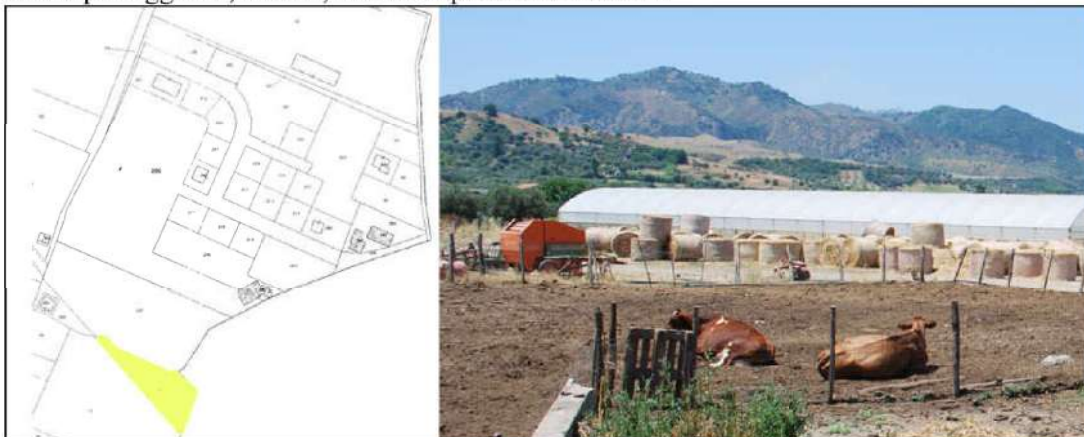
1. Terreno agricolo, ubicato in contrada Villari, censito al N.C.T. al foglio 19, particella 223, Seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 30,48, reddito agrario euro 12,19, superficie 7.870 mq: **€ 6400/Ha**, da cui:

**0,787 Ha x 6400 €/Ha = € 5036,80**



**Immobile n°5 – N.C.T. fg 19 part. 87**

Quoziente di terreno agricolo sito nel comune di Cariati, alla contrada Villari, di natura pianeggiante, incolto, adibito al pascolo dei bovini.



L'immobile confina con le particelle 223 e 12.

È censito al N.C.T. al foglio 19, particella 87, seminativo, classe 1, superficie 2.080 mq, reddito dominicale euro 10,42, reddito agrario euro 4,83.

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

***Dati relativi alla proprietà***

Il debitore è proprietario di una quota pari al 50% dell'intero in forza del seguente titolo: per averlo acquistato unitamente ad altro soggetto, dai coniugi [redacted] [redacted] con atto per notaio [redacted] del 12 agosto 2002, repertorio 66501, trascritto a Cosenza il 20 agosto 2002 ai nn. 18549 R.G. e 14451 R.P.; ai signori [redacted] immobile è pervenuto per averlo acquistato dalla sola [redacted] in vigenza della comunione legale dei beni con il citato coniuge, con atto per notaio [redacted] del 21 ottobre 1982, trascritto a Cosenza ai nn. 25013 R.G. e 45161 R.P.

La restante quota è di proprietà di [redacted] in forza del medesimo titolo.

La quota spettante al debitore è separabile in natura fisicamente attraverso la divisione del terreno in due parti di uguale consistenza; l'accesso ai due comparti così determinati è garantito dalla presenza di una strada poderale che lambisce il lotto su due lati. Catastralmente la separazione avverrà tramite un frazionamento.

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

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

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

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

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

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

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Cariati prevedono che la particella in esame ha destinazione urbanistica E1 – zona agricola; sono consentite esclusivamente le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo. L'edificazione avverrà sulla base delle seguenti prescrizioni:

- dimensione minima del lotto mq 8.000;
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
- altezza massima = mt 7;
- numero di piani = n°2;
- distacchi dai confini = mt 5,00.

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

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

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

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

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

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

- per terreni agricoli, nel Comune di Cariati, di tipo seminativo:

**6400 €/Ha**

Considerando che il comparto è pianeggiante e ben esposto ed in virtù dei criteri di valutazione sopra descritti, si propongono i seguenti prezzi a ettaro per i beni in oggetto:

1. Terreno agricolo, ubicato in contrada Villari, censito al N.C.T. al foglio 19, particella 87, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 10,42, reddito agrario euro 4,83, superficie 2.080 mq: **€ 6400/Ha**, da cui:

$$0,208 \text{ Ha} \times 6400 \text{ €/Ha} = \text{€ } 1.331,20$$

### **Immobilie n°6 – Catasto Terreni fg 19 part. 198**

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



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

È censito al Catasto Terreni al foglio 19, particella 198, seminativo, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 2,67, reddito agrario euro 1,07.

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

### **Dati relativi alla proprietà**

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

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

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

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

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

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

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