

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 133/2017 R.G.E.

[REDACTED] S.R.L.
C/ [REDACTED] + 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 133/2017 R.G.E.

[REDACTED] S.R.L.
C/ [REDACTED] + 1

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

1. PREMESSA

Con ordinanza del 27 febbraio 2018 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe invitandomi a comparire il 20

giugno 2018 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, articolato nei seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti 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 riguardi **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 riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 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);

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;

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, riscaldamento ecc.); 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 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 della città;

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; 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; 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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, 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.

9) dica se 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;

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. 46 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;

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.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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;

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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari 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.

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.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Pertanto, acquisite le prime cognizioni di merito, a seguito di un accurato studio del fascicolo d'ufficio, la sottoscritta iniziava le operazioni di consulenza al fine di adempiere al mandato conferitole.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 04 luglio 2018 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali dove ha acquisito copia degli estratti dei fogli di mappa catastale (Cfr. All. B/1, ..., B/4) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse, ubicati nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) (Cfr. All. B/5, ..., B/10); nella stessa giornata a seguito di opportune istanze la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia delle planimetrie catastali degli immobili pignorati (Cfr. All. B/11, ..., B/12).

Il 04 luglio 2018 a seguito di opportune istanze presentate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie per dati anagrafici per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione; si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2 e C/3); ha altresì acquisito la nota di trascrizione del 1976 relativa al titolo di provenienza ultraventennale di alcuni dei beni pignorati (foglio 76, p.lle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313, 314 (Cfr. All. C/4).

Con opportuna istanza all'Agenzia delle Entrate di Cosenza - protocollo 0055555 del 04 luglio 2018 (Cfr. All. A/1), la sottoscritta al fine di acquisire l'atto di provenienza di parte dei beni pignorati (Fg. 84, p.lla 861, sub 1, 2, 3, 4 e 5; Fg. 85 ex 93 p.lla 1159 sub 5; Fg. 76 p.lle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314; Fg. 67 p.lle 108 e 292) ha richiesto il rilascio delle copie delle seguenti Dichiarazioni di Successione: n. 85 vol. 2003/2003 e n. 75 vol. 9990/2010 (integrativa). Il 06 settembre 2018 la sottoscritta ha ritirato presso l'Ufficio competente la copia della Dichiarazione di Successione Integrativa, estremi Numero 75, Volume 9990 (Cfr. All. E/1) ed una nota del Coordinatore [REDACTED] (Cfr. All. E/2), dalla quale si evince che la Dichiarazione di Successione n. 85 vol. 2003/2003 risulta regolarmente registrata, ma non è stato possibile reperire copia presso la Direzione Centrale Archivi di Roma; tuttavia relativamente a tale Dichiarazione sono state acquisite le interrogazioni (Cfr. All. E/3) e la nota di trascrizione trasmessa alla Conservatoria competente (Cfr. All. E/4).

In data 12 luglio 2018 la sottoscritta, previo richiesta (Cfr. All. A/2) al notaio in Rende (CS) Dott. [REDACTED], ha acquisito l'atto di provenienza di alcuni degli immobili pignorati (Fg. 85, p.lla 1268, sub 3, 4 e 5; p.lla 1836 e p.lla 1837) ubicati nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) (Cfr. All. E/5). In tale circostanza ha altresì preso visione dell'atto del 22.10.2004 rep. 70708 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso). Per ricostruire la provenienza ultraventennale dei suddetti beni la sottoscritta ha preso visione di due atti (Cfr. All. E/6) presso l'Archivio notarile di Cosenza (Atto del notaio [REDACTED] rep. 396 del 04.05.1937 e Atto del notaio [REDACTED] rep. 5085 del 04.04.1937).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS), oggetto di accertamenti e stima, con PEC 20 luglio 2018 la sottoscritta ha richiesto (Cfr. All. A/3) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni;
5. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
7. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

In data 31 agosto 2018 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), laddove ha esaminato, al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili di interesse (Cfr. All. D/1,...,D/14).

Con PEC e mail del 30 ottobre 2018 (Cfr. All. A/4) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 07 novembre 2018. Impossibilitata ad accedere agli immobili pignorati, per quanto dichiarato nel verbale di sopralluogo del 07 novembre 2018 (Cfr. All. A/7), la sottoscritta ha sospeso e rinviato le operazioni di sopralluogo con PEC e mail dell'08 novembre 2018 (Cfr. All. A/5).

Con PEC e mail del 12 novembre 2018 (Cfr. All. A/6) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la nuova data delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:15 del 14 novembre 2018.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 14 novembre 2018 (Cfr. All. A/7), alla presenza del Sig. [REDACTED], fratello dell'esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso agli immobili oggetto di stima e di una collaboratrice della sottoscritta Ing. [REDACTED], ha compiuto una generale ricognizione dei luoghi. Inizialmente, ha ispezionato e verificato la consistenza degli immobili (fabbricato su Via Gramsci, fabbricato fatiscente su Via Vallone, locale commerciale su Via Archi), unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche. Successivamente ha proceduto all'ispezione dei terreni: quelli identificati catastalmente al foglio 67 p.lle 108 e 292 sono stati visionati e fotografati a distanza

in quanto inaccessibili, mentre quelli identificati al foglio 76, in stato di abbandono, sono stati ispezionati direttamente, anche se la presenza di sterpaglie che ha ostruito le vie di accesso tra le diverse particelle, ha reso difficile le operazioni.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, in data 30.11.2018 ha provveduto a trasmettere copia della relazione e degli allegati ai creditori tramite PEC ed agli esecutati a mezzo di posta elettronica (Cfr. All. A/8), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

3.1 *Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante la sussistenza 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 riguardi 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/5,...,B/10), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per il periodo meccanizzato, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1, C/2 e C/3), presso lo studio notarile in Rende (CS) Dott. [REDACTED], ha acquisito l'atto di provenienza (Cfr. All. E/5) di alcuni degli immobili pignorati (Fg. 85, p.lla 1268, sub 3, 4 e 5; p.lla 1836 e p.lla 1837), presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'atto di provenienza (Cfr. All. E/3 ed E/4) di parte dei beni pignorati (Fg. 84, p.lla 861, sub 1, 2, 3, 4 e 5; Fg. 85 ex 93 p.lla 1159 sub 5; Fg. 76 p.lle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314; Fg. 67 p.lle 108 e 292), valutando così la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un'agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione:

Per la quota di 1/9 della piena proprietà:

- **Immobile n. 1:** Immobile identificato catastalmente al foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 861, sub 1;
- **Immobile n. 2:** Immobile identificato catastalmente al foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 861, sub 2;
- **Immobile n. 3:** Immobile identificato catastalmente al foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 861, sub 3;
- **Immobile n. 4:** Immobile identificato catastalmente al foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 861, sub 4;
- **Immobile n. 5:** Immobile identificato catastalmente al foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 861, sub 5;
- **Immobile n. 6:** Immobile identificato catastalmente al foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 1159, sub 5;

Per la quota di 1/27 della piena proprietà:

- **Immobile n. 7:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 201;
- **Immobile n. 8:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 210;
- **Immobile n. 9:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 213;

- **Immobile n. 10:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 216;
- **Immobile n. 11:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 308;
- **Immobile n. 12:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 309;
- **Immobile n. 13:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 310;
- **Immobile n. 14:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 313;
- **Immobile n. 15:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 76 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 314.

Relativamente ai suddetti immobili 7, ..., 15 la sottoscritta ha rilevato che la quota della piena proprietà in capo a [REDACTED], esecutato, **non è** pari ad $1/9$, come riportato nell'atto di pignoramento, bensì $1/27$, per le considerazioni di seguito riportate.

Da un controllo incrociato sulla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, si è rilevato che quota dei suddetti beni riportata nella successione del *de cuius* [REDACTED] è errata (Cfr. All. E/3 ed E/4).

I suddetti beni sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], che in comune pro indiviso ed a pari quota fra di loro, hanno acquistato i diritti pari ad $1/3$ di comproprietà, dal Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 26 agosto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

le quote si desumono dalla lettura dell'art. 581 del codice civile:

Gli eredi riportati nella Dichiarazione di Successione n. 85 vol. 2003/2003 che risulta regolarmente registrata, ma di cui non è stato possibile reperirne copia presso la Direzione Centrale Archivi di Roma così come si evince dalla nota rilasciata il 06 settembre 2018 dal Coordinatore [REDACTED] (Cfr. All. E/2) sono: [REDACTED]

Le quote desunte dall'art. 581 del c.c. sono riportate nel seguente prospetto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la quota di 1/18 della piena proprietà:

- **Immobile n. 16:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 67 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 108;
- **Immobile n. 17:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 67 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 292.

Per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

- **Immobile n. 18:** Immobile identificato catastalmente al foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 1268, sub 3;
- **Immobile n. 19:** Immobile identificato catastalmente al foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 1268, sub 4;
- **Immobile n. 20:** Immobile identificato catastalmente al foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 1268, sub 5;
- **Immobile n. 21:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 1836;
- **Immobile n. 22:** appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), p.lla 1837.

3.2 *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).*

Al fine di verificare se gli immobili siano soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha

richiesto le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici degli esecutati (Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]) e, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] che nel periodo in questione è stato proprietario dei beni pignorati (di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2 e C/3)).

Immobili nn. 1-2-3-4-5 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED], esecutato, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 19/09/2008 Reg. Part. 26706 Reg. Gen. 34984

Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione

Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 85/2003 del 24.01.2003

Trascrizioni contro:

1. Nota del 08/06/2017 Reg. Part. 13670 Reg. Gen. 16438

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 1037 del 08/05/2017

Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 08/01/2001 Reg. Part. 41 Reg. Gen. 489

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 10/09/2010 Reg. Part. 5539 Reg. Gen. 28972

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto ingiuntivo*

Pubblico ufficiale Tribunale di Verona

3. Nota del 22/04/2011 Reg. Part. 2365 Reg. Gen. 11847

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto ingiuntivo*

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8839 del 09/08/2010

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Infine, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED], nel periodo in cui è stato proprietario dei beni in questione; da tali ispezioni per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/3), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Atto tra vivi*

Divisione

Dalle ispezioni ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED],
esecutato, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), si è rilevato
quanto segue:

ASTE GIUDIZIARIE.it
art. 13670 Reg. Gen. 1643

- Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione*

Pubblico ufficiale *Ufficio del Registro* Rep. 85/2003 del 24.01.2003

ASTE GIUDIZIARIE.it
art. 13670 Reg. Gen. 1643

- Atto esecutivo o cautelare*

Verbale di pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 1037 del 08/05/2017

Immobili siti in *San Giovanni in Fiore (CS)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale

2. Nota del 10/09/2010 Reg. Part. 5539 Reg. Gen. 28972

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto ingiuntivo*

Pubblico ufficiale Tribunale di Verona

3. Nota del 22/04/2011 Reg. Part. 2365 Reg. Gen. 11847

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto ingiuntivo*

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8839 del 09/08/2010

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Infine, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED], nel periodo in cui è stato proprietario dei beni in questione; da tali ispezioni per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/3), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 13/05/1992 Reg. Part. 10463 Reg. Gen. 12127

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena proprietà

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED],
esecutato, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), si è rilevato
quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 19/09/2008 Reg. Part. 26706 Reg. Gen. 34984
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 85/2003 del 24.01.2003

Trascrizioni contro:

1. Nota del 08/06/2017 Reg. Part. 13670 Reg. Gen. 16438
Atto esecutivo o cautelare
Verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza
Repertorio 1037 del 08/05/2017
Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 10/09/2010 Reg. Part. 5539 Reg. Gen. 28972
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico ufficiale Tribunale di Verona
2. Nota del 22/04/2011 Reg. Part. 2365 Reg. Gen. 11847
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8839 del 09/08/2010

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Infine, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED], nel periodo in cui è stato proprietario dei beni in questione; da tali ispezioni per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/3), nonché la trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (Cfr. All. C/4), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 10/09/1976 Reg. Part. 117557

Atto tra vivi

Compravendita

Immobili nn. 16-17 : per la quota di 1/18 della piena proprietà

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED], eseguita, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 19/09/2008 Reg. Part. 26706 Reg. Gen. 34984

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 85/2003 del 24.01.2003

Trascrizioni contro:

1. Nota del 08/06/2017 Reg. Part. 13670 Reg. Gen. 16438

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 1037 del 08/05/2017

Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 08/01/2001 Reg. Part. 41 Reg. Gen. 489

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 10/09/2010 Reg. Part. 5539 Reg. Gen. 28972

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale Tribunale di Verona

3. Nota del 22/04/2011 Reg. Part. 2365 Reg. Gen. 11847

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8839 del 09/08/2010

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED] eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Infine, per risalire ad un periodo anteriore di oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento, gli accertamenti hanno riguardato anche ulteriori

ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario dei beni in questione; da tali ispezioni per dati anagrafici, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/3), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 12/09/1990 Reg. Part. 232553 Reg. Gen. 20025

Atto tra vivi

Compravendita

Immobili nn. 18-19-20 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED], esecutato, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni contro:

1. Nota del 08/06/2017 Reg. Part. 13670 Reg. Gen. 16438

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 1037 del 08/05/2017

Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 08/01/2001 Reg. Part. 41 Reg. Gen. 489

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 10/09/2010 Reg. Part. 5539 Reg. Gen. 28972

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto ingiuntivo*

Pubblico ufficiale Tribunale di Verona

3. Nota del 22/04/2011 Reg. Part. 2365 Reg. Gen. 11847

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto ingiuntivo*

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8839 del 09/08/2010

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 08/01/2001 Reg. Part. 435 Reg. Gen. 488

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Si precisa che per ricostruire la provenienza ultraventennale dei suddetti beni la sottoscritta ha preso visione di due atti (Cfr. All. E/6) presso l'Archivio notarile di Cosenza (Atto del notaio [REDACTED] rep. 396 del 04.05.1937 e Atto del notaio [REDACTED] rep. 5085 del 04.04.1937).

Immobili nn. 21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED], esecutato, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), si è rilevato quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni contro:

1. Nota del 08/06/2017 Reg. Part. 13670 Reg. Gen. 16438

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 1037 del 08/05/2017

Immobili siti in San Giovanni in Fiore (CS)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni contro:

1. Nota del 10/09/2010 Reg. Part. 5539 Reg. Gen. 28972

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale Tribunale di Verona

2. Nota del 22/04/2011 Reg. Part. 2365 Reg. Gen. 11847

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8839 del 09/08/2010

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], esecutata; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), oltre quello già menzionato, si è rilevato quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni a favore:

1. Nota del 08/01/2001 Reg. Part. 435 Reg. Gen. 488

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale

Si precisa che per ricostruire la provenienza ultraventennale dei suddetti beni la sottoscritta ha preso visione di due atti (Cfr. All. E/6) presso l'Archivio notarile di Cosenza (Atto del notaio [redacted] rep. 396 del 04.05.1937 e Atto del notaio [redacted] rep. 5085 del 04.04.1937).

3.3 *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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.*

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni pignorati le seguenti mappe: gli estratti di mappa catastale in scala 1:2000 dei beni, così come precedentemente identificati (Cfr. All. B/1,...,B/4); gli stralci dello strumento urbanistico vigente (Cfr. All. D/1,...,D/4); il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati identificati nei beni 7,..., 17, 21 e 22 (Cfr. All. D/5).

3.4 *Descriva, ovvio 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, riscaldamento ecc.); 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 alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza del centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Immobili nn. 1-2-3-4-5 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

Gli immobili 1, 2, 3 e 4 costituiti da appartamenti per civile abitazione nonché l'immobile 5 con destinazione magazzini e locali di deposito, fanno parte di un fabbricato di vecchia costruzione senza ascensore, ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS), alla Via A. Gramsci n. 139 (Foto nn. 1, 2 e 3), raggiungibile dal Corso principale della città, Via Roma; zona a carattere residenziale ed altamente commerciale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi. In particolare il fabbricato dista circa 850 metri dall'Istituto comprensivo Gioacchino da Fiore e circa 1,2 km dall'Istituto comprensivo Fratelli Bandiera; circa 800m dall'ospedale civile, circa 1,4 km dal Comando stazione Carabinieri, circa 1,2 km dalla sede centrale della Posta, circa 650 m dal Municipio della città, circa 850 m dal campo sportivo e circa 950 m dal Museo

Demologico dell'economia, del lavoro e della storia sociale nonché dall'Abbazia
Fiorense, uno fra i più grandi edifici religiosi della Calabria. Il fabbricato dista circa 65
km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, è raggiungibile dalla Strada Statale
107 Silana-Crotonese /E846, circa 54 km da Crotona, circa 27 km da Camigliatello e
circa 24 km da Loriga, località della Sila Grande, frequentate per gli sport invernali e
piacevoli soggiorni estivi.

Il fabbricato confina con fabbricati di altra proprietà per due lati, con Via A. Gramsci
lungo il prospetto principale (Foto nn. 1, 2 e 3) e con una strada, che permette di
raggiungere anche con l'auto il piano destinato ai magazzini, lungo il prospetto
retrostante (Foto n. 4); si sviluppa su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano
secondo, piano 1° sottostrada e piano 2° sottostrada); i piani sono collegati da una
scala interna ad un'unica rampa con rivestimento in parte in granito ed in parte con
piastrelle di ceramica e ringhiera di protezione in ferro (Foto nn. 5 e 6); il vano scala
si presenta illuminato per la presenza di balconi con infissi in pvc color legno posti
sulla facciata prospiciente Via A. Gramsci (Foto n. 6); il portone di accesso è blindato
color marrone (Foto n. 5). Il fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967),
privo di ascensore, risulta costruito con struttura portante in muratura di mattoni
pieni, la copertura a tetto con manto in tegole, la raccolta delle acque meteoriche è
attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera colore testa di moro, sono
presenti anche scossaline ai balconi; si presenta esternamente in buono stato di
manutenzione e conservazione, intonacato e pitturato in giallo ocra lungo il prospetto
principale (Foto nn. 1, 2 e 3).

Immobile n. 1: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso su via A. Gramsci al civico 139 ed è posto al piano terra del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2 e 3); confina inferiormente con il 1° piano sottostrada e superiormente con il primo piano, anch'essi adibiti a civile abitazione, lateralmente con altro fabbricato e vano scala.

L'unità immobiliare è composta da un salone-cucina con caminetto (Foto n. 7), da due camere da letto (Foto nn. 8 e 9), da un bagno (Foto n. 10), da un disimpegno, è presenti altresì un balcone (Foto n. 11).

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 62,00 mq ed altezza pari a 2,70 m, si accede tramite un portoncino non blindato. I pavimenti sono costituiti in granito nel salone-cucina, in marmo in una stanza da letto, in materiale ceramico nei restanti vani; si presenta pitturato in tutti i vani; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato con vetro satinato; gli infissi esterni sono in pvc color legno con elementi oscuranti costituiti da persiane alla romana lungo il prospetto principale su Via Gramsci, in legno con tapparelle in plastica lungo il prospetto retrostante, sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di doccia, lavabo, bidè e wc (Foto n. 10); l'aerazione è di tipo naturale.

Dal salone-cucina e da una stanza da letto si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,20 mq, delimitato da una ringhiera in ferro, con pavimento in materiale ceramico e soglie in marmo (Foto n. 11). L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente

allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo a metano è costituito da elementi radianti in ghisa; è presente anche un caminetto nel salone-cucina.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie del balcone per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 72,00 mq	Superficie commerciale = 73,50 mq
Superficie balcone = 5,20 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano T, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nata [redacted] il [redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

Immobile n. 2: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso su via A. Gramsci al civico 139 ed è posto al piano primo del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2 e 3); confina inferiormente con il piano terra e superiormente con il secondo piano, anch'essi adibiti a civile abitazione, lateralmente con altro fabbricato e vano scala.

L'unità immobiliare è composta da un salone-cucina con caminetto (Foto n. 12), da due camere da letto (Foto nn. 13 e 14), da un bagno (Foto n. 15), da un disimpegno (Foto n. 16), sono presenti altresì due balconi.

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 62,00 mq ed altezza pari a 2,70 m, si accede tramite un portone blindato. I pavimenti sono costituiti in gres porcellanato; si presenta pitturato in tutti i vani; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore bianco; gli infissi esterni sono in pvc color legno con elementi oscuranti costituiti da persiane alla romana, sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca da bagno, lavabo, bidè e wc (Foto n. 15); l'aerazione è di tipo naturale.

Dal salone-cucina e da una stanza da letto si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,20 mq, delimitato da una ringhiera in ferro, con pavimento in materiale ceramico e soglie in marmo (Foto n. 11). All'altro balcone, avente una superficie calpestabile di circa 3,90 mq, con le stesse caratteristiche del precedente, si accede dall'altra stanza da letto.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo a metano è costituito da elementi radianti in ghisa; è presente anche un caminetto nel salone-cucina.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie

occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie dei balconi per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 72,00 mq	Superficie commerciale = 74,70 mq
Superficie balconi = 9,10 mq	

La situazione catastale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano 1, proprietari [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9).

Immobile n. 3: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso su via A. Gramsci al civico 139 ed è posto al piano secondo (sottotetto) del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2 e 3); confina inferiormente con il piano primo, anch'esso adibito a civile abitazione, lateralmente con altro fabbricato e vano scala.

L'unità immobiliare è composta da un salone-cucina con caminetto (Foto n. 17), da due camere da letto (Foto nn. 18 e 19), da un bagno (Foto n. 20), da un disimpegno, sono presenti altresì due balconi.

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 62,00 mq ed altezza variabile da 2,10 m a 3,30 m, si accede tramite un portone blindato. I pavimenti sono costituiti in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato con vetri satinati; gli infissi esterni sono in pvc color legno con elementi

oscuranti costituiti da persiane alla romana lungo il prospetto principale su Via Gramsci, in alluminio con tapparelle in plastica lungo il prospetto retrostante, sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca da bagno, lavabo, bidè e wc (Foto n. 20); l'aerazione è di tipo naturale.

Dal salone-cucina e da una stanza da letto si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,20 mq, delimitato da una ringhiera in ferro, con pavimento in materiale ceramico e soglie in marmo (Foto n. 11). All'altro balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,20 mq, con le stesse caratteristiche del precedente, si accede dall'altra stanza da letto e dal salone-cucina.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo a metano è costituito da elementi radianti in ghisa; è presente anche un caminetto nel salone-cucina.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie dei balconi per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 72,00 mq	Superficie commerciale = 75,10 mq
Superficie balconi = 10,40 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano 2, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato a [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nata [redacted] [redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

Immobile n. 4: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso su via A. Gramsci al civico 139 ed è posto al 1° piano sottostrada del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2 e 3); confina inferiormente con il 2° piano sottostrada adibito a magazzini e locali di deposito e superiormente con il piano terra, adibito a civile abitazione, lateralmente con altro fabbricato e vano scala.

L'unità immobiliare è composta da una cucina con caminetto (Foto n. 21), da una camera da letto (Foto n. 22), da un altro vano attualmente occupato da masserizie varie (Foto n. 23), da un bagno (Foto n. 24), da un ripostiglio (Foto n. 25) e da un disimpegno, è presenti altresì un balcone (Foto n. 11).

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 62,20 mq ed altezza pari a 2,70 m, si accede tramite un portoncino non blindato. I pavimenti sono costituiti in parte da gres porcellanato ed in parte in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica, posti solo lungo il prospetto retrostante, sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di doccia, lavabo, bidè e wc (Foto n. 24); è presente un finestrino alto che comunica con il vano scala.

Dalla cucina e dalla stanza da letto si accede ad un balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,20 mq, delimitato da una ringhiera in ferro, con pavimento in materiale ceramico e soglie in marmo (Foto n. 11). L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo a metano è costituito da elementi radianti in ghisa; è presente anche un caminetto nella cucina. La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie del balcone per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 72,00 mq	Superficie commerciale = 73,50 mq
Superficie balconi = 5,20 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano S1, proprietari [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9).

Immobile n. 5: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile oggetto di stima con destinazione magazzini e locali di deposito, è posto al 2° piano sottostrada del fabbricato descritto (Foto nn. 1, 2 e 3), è accessibile sia dal vano scala su via A. Gramsci al civico 139, che dalla strada retrostante il

fabbricato (Foto n. 4), che permette di raggiungere anche con l'auto tale piano; confina superiormente con il 1° piano sottostrada adibito a civile abitazione, lateralmente con altri fabbricati.

Tale unità immobiliare è composta da due ampi locali collegati tramite un'apertura priva di infisso fisso; un vano, dotato di serranda metallica comandata elettricamente, con superficie calpestabile pari a circa 24,60 mq ed altezza pari a 3,60 m, si presenta rifinito, con pavimento in cotto e pareti pitturate, in esso è presente un caminetto, nonchè un piccolo soppalco (Foto nn. 26 e 27). L'altro vano, dotato di serranda metallica non elettrica, con superficie calpestabile pari a circa 31,00 mq ed altezza pari a 3,60 m, si presenta completamente allo stato rustico e privo di qualsiasi rifinitura (Foto nn. 28 e 29); in esso sono presenti masserizie varie. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico con vaschetta collocata nel vano rifinito (Foto n. 26).

La *superficie commerciale* dell'immobile, ottenuta computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %, è pari a:

Superficie commerciale = 83,70 mq

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 53 m², rendita 60,22 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano S2, proprietari [redacted] nato a [redacted] per
diritti pari ad 1/9, [redacted] nato a [redacted] per
diritti pari ad 1/9, [redacted]
[redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

Immobile n. 6 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel centro storico del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), alla Via Archi n. 33; ricadente nella zona A - agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale.

In particolare il fabbricato dista circa 950 metri dall'Istituto comprensivo Gioacchino da Fiore e circa 550 m dall'Istituto comprensivo Fratelli Bandiera; circa 700 m dall'ospedale civile, circa 3,0 km dal Comando stazione Carabinieri, circa 400 m dalla sede centrale della Posta, circa 350 m dal Municipio della città, circa 700 m dal campo sportivo e circa 50 metri dal Museo Demologico dell'economia, del lavoro e della storia sociale nonché dall'Abbazia Florense, uno fra i più grandi edifici religiosi della Calabria. Il fabbricato dista circa 66 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, è raggiungibile dalla Strada Statale 107 Silana-Crotonese /E846, circa 55 km da Crotona, circa 28 km da Camigliatello e circa 25 km da Lorica, località della Sila Grande, frequentate per gli sport invernali e piacevoli soggiorni estivi.

Il fabbricato di antica costruzione (Foto n. 30), attiguo ad altri fabbricati con caratteristiche simili, si sviluppa su tre livelli fuori terra, presenta struttura portante in muratura e mostra all'esterno differenti stati di manutenzione e conservazione; la copertura è a tetto; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale commerciale, oggi adibito a locale di ristoro "La Taverna", posto al piano terra del fabbricato descritto (Foto n. 31), con accesso da Via Archi n. 33, confina con la piazzetta antistante il locale e con altre proprietà per i restanti lati.

Al locale con superficie calpestabile di circa 33 mq si accede da un'unica apertura con infisso in legno e vetro, protetto da ulteriore portone in legno (Foto nn. 32 e 33).

Nella parte retrostante dell'immobile è stato ricavato abusivamente un locale di sgombero, alla data del sopralluogo adibito a cucina del locale, collegato al resto tramite una porta saloon; tale locale abusivo non verrà computato nella stima (Cfr. Par. 3.14).

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in cotto, due pareti interne del locale presentano rivestimento con pietra a faccia vista, mentre il soffitto presenta travi in legno.

All'interno del locale è presente un servizio igienico con antibagno, con pavimento e rivestimento in materiale ceramico, dotati entrambi di apertura verso l'esterno e separati dall'intero locale con una porta saloon in legno (Foto n. 34). Il locale è fornito di impianto elettrico ed idrico.

La *superficie commerciale* dell'immobile, ottenuta computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % ed escludendo la superficie dello spazio retrostante ricavato abusivamente è pari a:

Superficie commerciale = 46,00 mq

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/6) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 93, particella 1159, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 33 m², rendita 155,09 €, Via Antonio Archi n. 33, piano T, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per diritti pari

ad 1/9, [redacted] nata a [redacted] per
diritti pari a (6/9+1/9).

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena
proprietà

Le porzioni di terreno aventi una superficie complessiva di **6976 metri quadrati**, identificate catastalmente con le particelle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314 del foglio 76 (Cfr. All. B/7), sono ubicate nella Località Ponticello del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al di sopra delle due gallerie (Foto n. 43), zona raggiungibile percorrendo la SS 107 in direzione Crotone dopo lo svincolo di San Giovanni Sud e prendendo l'uscita per Castel Silano. La strada di accesso che porta agli appezzamenti di terreno è sterrata, si presenta asfaltata, anche se in pessime condizioni, solo nel tratto iniziale (Foto nn. 36 e 37). Durante il sopralluogo del 14 novembre 2018 (Cfr. All. A/7) si è constatato che tali immobili sono in stato di totale abbandono, l'ispezione è stata pertanto ostacolata dalla presenza di sterpaglie e rovi, che hanno ostruito ormai da anni le vie di accesso tra le diverse particelle. Tali terreni presentano confini privi di delimitazioni, superfici che vanno da un minimo di 96 mq (p.lla 308) ad un massimo di 1570 mq (p.lla 201), buona esposizione e clima temperato, fondo con presenza di rovi, sterpaglie, fogliame, erba alta, sono presenti alcuni alberi da frutto (fico, viti, castagni, ecc.) e qualche pino; le foto ritraggono alcune porzioni di terreno (Foto nn. 38, ..., 42). Durante le operazioni di sopralluogo si è appreso che tali terreni non vengono utilizzati ormai da numerosi anni, in passato sono stati goduti principalmente come vigneti. Sulla particella 309, così come si evince inoltre dal certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5), insiste un

Per la situazione catastale attuale delle suddette porzioni di terreno, documentata dalla visure storiche acquisite in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/8) si rimanda al paragrafo 3.6.

Immobili nn. 18-19-20-21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

Gli immobili 18, 19, 20 fanno parte di un fabbricato di antica costruzione fatiscente che necessita di ristrutturazione, che ha come pertinenza esclusiva due porzioni di terreno confinanti con lo stesso, ossia gli immobili 21 e 22 per una superficie complessiva di 590 metri quadrati (Cfr. All. B/2), che ne costituiscono la corte, ubicato nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS), alla Via Vallone (Foto nn. 49, 50 e, 51, 59 e 60), raggiungibile dal Corso principale della città, Via Roma, proseguendo per Via Florens, Via Fontanelle e Piazza Abate Gioacchino; area ricadente nella zona A - agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale. In particolare il fabbricato dista circa 850 metri dall'Istituto comprensivo Gioacchino da Fiore e circa 450 m dall'Istituto comprensivo Fratelli Bandiera; circa 600 m dall'ospedale civile, circa 3,0 km dal Comando stazione Carabinieri, circa 300 m dalla sede centrale della Posta, circa 250 m dal Municipio della città, circa 600 m dal campo sportivo e circa 100 m dal Museo Demologico dell'economia, del lavoro e della storia sociale nonché dall'Abbazia Florense, uno fra i più grandi edifici religiosi della Calabria. Il fabbricato dista circa 66 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, è raggiungibile dalla Strada Statale 107 Silana-Grotonese /E846, circa 55 km da Crotona, circa 28 km da Camigliatello e circa 25 km da Lorica, località della Sila Grande, frequentate per gli sport invernali e piacevoli soggiorni estivi.

Preliminarmente alla descrizione del fabbricato occorre precisare che il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (Cfr. All. A/7) ha riguardato solo l'esterno, eccetto poche zone interne al fabbricato (1° piano sottostrada) ritratte nelle foto, essendo lo stesso in condizioni fatiscenti, quindi non accessibile con sicurezza, pertanto la descrizione sarà supportata dalla documentazione catastale acquisita dalla sottoscritta in data 04.07.2018 (Cfr. All. B/2, B/9 e B/13). Il fabbricato confina con Vico Vallone e fabbricato di altra proprietà per un lato, con Via Vallone, con Via Adige e con i terreni costituenti la corte prospicienti Via Gregorio de Laude, si sviluppa su tre livelli:

- 1° piano sottostrada – C/2 (Cfr. All. B/13) composto da 4 vani (Foto nn. 53, ..., 57) , un locale caldaia ed un locale cisterna all'esterno del piano (Foto n. 52) ed un locale ammezzato (Foto n. 58);
- piano terra - A/3 (Cfr. All. B/13) composto da vano scala interna di accesso ai piani, disimpegno, 6 vani ed un piccolo vano da adibire a bagno;
- piano primo – A/3 (Cfr. All. B/13) composto da vano scala interna di accesso ai piani, disimpegno, 2 vani, un piccolo vano da adibire a bagno e due locali soffitta con altezza minima pari a 0,70 m e massima 2,60m.

Sono presenti due accessi, l'ingresso principale su Via Vallone (Foto nn. 49 e 59) e l'altro al primo piano sottostrada attraverso la corte di pertinenza (Foto n. 52) prospiciente Via Gregorio de Laude (immobili 21 e 22). Il fabbricato fatiscente di antica costruzione (anteriore al 1967), come si evince anche dall'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/5) nonché dalla nota rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico in data 31 agosto 2018 (Cfr. All. D/14), risulta costruito con struttura verticale portante in pietra e di varia natura e laterizi, i solai di interpiano

Le porzioni di terreno (immobili 21 e 22) aventi una superficie complessiva di **590 metri quadrati**, identificate catastalmente con le particelle 1836 e 1837 (Cfr. All. B/2), sono poste nella parte retrostante del fabbricato e ne costituiscono in effetti la corte di pertinenza, confinano da un lato con strada comunale, da un altro lato con il fabbricato stesso e per i restanti lati con altre proprietà (Foto nn. 51, 62 e 63); i confini sono in parte recintati, alcuni tratti con ringhiera in ferro, altri con recinzione precaria costituita da rete e paletti di legno.

bandono, ha accesso
metallica, presenta

superficie commerciale è c

ASTE
GIUDIZIARIE.it

stanziale intervento di



impiantistiche, opere che devono tener conto delle prescrizioni dello Strumento Urbanistico, Norme Tecniche, Regolamento edilizio, ecc., vigenti.

La situazione catastale attuale del fabbricato fatiscente con corte, documentata dalla visure storiche acquisite in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/9 e B/10) è la seguente:

- Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1268, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 173,22 €, Via Vallone n. 24, piano T;
- Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1268, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 119,92 €, Via Vallone n. 24, piano 1;
- Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1268, sub 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 123 m², rendita 114,34 €, Via Vallone n. 24, piano S1;
- Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1836, qualità ORTO IRRIG e classe 1, superficie 320 m², Reddito Dominicale € 5,54, Reddito Agrario € 4,13;
- Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1837, qualità ORTO IRRIG e classe 1, superficie 270 m², Reddito Dominicale € 4,67, Reddito Agrario € 3,49.

Proprietari [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti pari ad **1/6 in regime di comunione dei beni**, [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/6, [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione

dei beni, [REDACTED] nata [REDACTED] per
diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni.

3.5 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 erranei 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.

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1, ..., C/4; B/5, ..., B/10), aver esaminato le copie degli atti di provenienza degli immobili (Cfr. All. E/3, E/4 e E/5), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni pignorati.

3.6 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 1 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano T, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] [redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

L'unità immobiliare risulta correttamente accatastata.

Immobile n. 2 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano 1, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] [redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

L'unità immobiliare risulta correttamente accatastata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 3 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano 2, proprietari [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] il [REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9).

L'unità immobiliare risulta correttamente accatastata.

Immobile n. 4 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano S1, proprietari [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] il [REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9).

L'unità immobiliare risulta correttamente accatastata.

Immobile n. 5 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/5) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 53 m², rendita 60,22 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano S2, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato a [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] il [redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

L'unità immobiliare risulta correttamente accatastata.

Immobile n. 6 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/6) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 93, particella 1159, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 33 m², rendita 155,09 €, Via Antonio Archi n. 33, piano T, proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 1/9, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a (6/9+1/9).

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/2 e B/6) ed effettuando dei controlli sia durante il sopralluogo che sul portale SIT della Regione Calabria (servizio di consultazione cartografia), che sovrappone la mappa catastale alle immagini di Google Earth (Foto n. 35), si è accertato che la particella 1159 ricade nel foglio di mappa 85 anziché 93. Il foglio 93 in cui ricadeva in passato la particella è stato sostituito con l'85 e per mero errore materiale la visura catastale (Cfr. All. B/6) non è stata aggiornata, così come si evince da un'ulteriore interrogazione effettuata dalla sottoscritta (Cfr. All. B/14). Analoga situazione si era verificata per gli immobili

18, 19, 20, 21 e 22, ma in tal caso l'aggiornamento è stato effettuato correttamente, infatti controllando le visure storiche dei suddetti immobili si evince l'attuale foglio ossia l'85 ma anche quello precedente ossia il 93 (Cfr. All. B/9 e B/10). La sottoscritta ha altresì acquisito l'estratto di mappa del foglio 93, verificando in esso l'assenza di fabbricati.

Al fine di correggere la difformità catastale è necessario produrre un'istanza in carta semplice senza il pagamento di tributi catastali presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali per l'allineamento mappe.

Immobile n. 7 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 201, qualità vigneto e classe 2, superficie 1570 m², Reddito Dominicale € 4,05, Reddito Agrario € 4,05,

proprietari [redatto] nat [redatto] per diritti

pari ad 7/189, [redatto] nat [redatto] per diritti

pari ad **7/189 (1/27)**, [redatto] nata [redatto] il

[redatto] per diritti pari a 49/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 42/189, [redatto] nata [redatto] e

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nato a [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata a [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nato [redatto]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 8 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 210, qualità vigneto e classe 2, superficie 1060 m², Reddito Dominicale € 2,74, Reddito Agrario € 2,74,

proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 7/189, [redacted] nato a [redacted] per diritti pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 49/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 42/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 9 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 213, qualità vigneto e classe 2, superficie 1160 m², Reddito Dominicale € 3,00, Reddito Agrario € 3,00,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti

pari ad 7/189, [redacted] nato [redacted] per diritti

pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 49/189, [redacted] nata a San Giovanni in Fiore (CS)

[redacted] per diritti pari a 42/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato a San Giovanni in

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 10 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 216, qualità seminativo e classe 3, superficie 480 m², Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 0,87,

proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti

pari ad 7/189, [redacted] nato [redacted] per diritti

pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 49/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 42/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted]
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted]
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted]
[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 11 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 308, qualità sem. irr.

arb. e classe 4, superficie 96 m², Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,15,

proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti

pari ad 7/189, [redacted] nato a [redacted] per diritti

pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 49/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 42/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 12 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 309, qualità cast. frutto

e classe 1, superficie 370 m², Reddito Dominicale € 0,57, Reddito Agrario € 0,19,

proprietari [redatto] nato a [redatto] per diritti

pari ad 7/189, [redatto] nato a [redatto] per diritti

pari ad **7/189 (1/27)**, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 49/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 42/189, [redatto] nata a [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nato [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] n. [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189, [redatto] nata a [redatto]

[redatto] per diritti pari a 12/189.

Durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato che su tale particella

insiste un vecchio fabbricato in scarso stato di manutenzione e conservazione, avente

una superficie di circa 5,00 m x 7,00 m, che risulta non accatastato, quindi rientra nei

cosiddetti fabbricati "fantasma" (Foto n. 40); la presenza si evince anche dal

certificato di destinazione urbanistica acquisito (Cfr. All. D/5).

Per regolarizzare tale fabbricato occorrerebbe la redazione del Tipo mappale e della

scheda DOCA con destinazione deposito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali per un costo complessivo di 1.600,00 € (tributi catastali e competenze tecniche). Poiché i costi per la regolarizzazione catastale superano il valore del bene, ai fini della stima (Cfr. Par. 3.14) si considera solo il valore dell'area di sedime.

Immobile n. 13 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 310, qualità SEM IRR.

ARB. e classe 1, superficie 330 m², Reddito Dominicale € 2,56, Reddito Agrario €

0,85, proprietari [redacted] nato a [redacted]

diritti pari ad 7/189, [redacted] nato a [redacted]

diritti pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted]

[redacted] 7 per diritti pari a 49/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 42/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 14 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 313, qualità PASCOLO

ARB. e classe U, superficie 1280 m², Reddito Dominicale € 1,65, Reddito Agrario €

0,66, proprietari [redacted] nato [redacted]

diritti pari ad 7/189, [redacted] nato a [redacted]

diritti pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted] n. [redacted]

[redacted] per diritti pari a 49/189,

[redacted] per diritti pari a 42/189,

[redacted] per diritti pari a 12/189,

[redacted] per diritti pari a 12/189,

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] n. [redacted]

[redacted] per diritti pari a 12/189,

[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 15 : per la quota di 1/27 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/7) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 76, particella 314, qualità CAST.

FRUTTO e classe 1, superficie 630 m², Reddito Dominicale € 0,98, Reddito Agrario €

0,33, proprietari [redacted] na [redacted]

diritti pari ad 7/189, [redacted] nato [redacted]

diritti pari ad **7/189 (1/27)**, [redacted]

[redacted] per diritti pari a 49/189,

[redacted] per diritti pari a 42/189,

[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] na
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] na
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato
[redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted]
[redacted] per diritti pari a 12/189.

Immobile n. 16: per la quota di 1/18 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/8) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 67, particella 108, qualità SEMINATIVO e classe 3, superficie 7140 m², Reddito Dominicale € 12,91, Reddito Agrario € 5,53, proprietari [redacted]

[redacted] per diritti pari a 9/36,
[redacted] per diritti pari ad 2/36,
[redacted] per diritti pari ad 2/36 (1/18),
[redacted] per diritti pari a 389/1000,
[redacted] per diritti pari a 9/36.

Immobile n. 17: per la quota di 1/18 della piena proprietà

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/8) è la seguente:

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 67, particella 292, qualità SEM. IRR. ARB e classe 3, superficie 2100 m², Reddito Dominicale € 10,85, Reddito Agrario € 3,80, proprietari [redacted] nato [redacted] per

diritti pari a 9/36, [REDACTED]

per diritti pari ad 2/36, [REDACTED]

diritti pari ad **2/36 (1/18)**, [REDACTED]

per diritti pari a 389/1000, [REDACTED]

per diritti pari a 9/36.

Immobili nn. 18-19-20-21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

Gli immobili 18, 19, 20 fanno parte di un fabbricato di antica costruzione fatiscente che necessita di ristrutturazione, con retrostanti due porzioni di terreno confinanti con lo stesso, ossia gli immobili 21 e 22 per una superficie complessiva di 590 metri quadrati (Cfr. All. B/1), che ne costituiscono la corte. La situazione catastale del fabbricato di antica costruzione fatiscente da ristrutturare con retrostante terreno, documentata dalle visure storiche acquisite in data 04 luglio 2018 (Cfr. All. B/9 e B/10) è la seguente:

Immobile n. 18

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1268, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 173,22 €, Via Vallone n. 24, piano T, proprietari [REDACTED] nata [REDACTED] per diritti pari ad **1/6 in**

regime di comunione dei beni, [REDACTED]

diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

per diritti pari ad 1/6, [REDACTED]

per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione

dei beni, [redacted] nata [redacted]
diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 19

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1268, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 119,92 €, Via Vallone n. 24, piano 1, proprietari [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad **1/6 in regime di comunione dei beni**, [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad 1/6, [redacted] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni.

Immobile n. 20

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1268, sub 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 123 m², rendita 114,34 €, Via Vallone n. 24, piano S1, proprietari [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad **1/6 in regime di comunione dei beni**, [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [redacted] per diritti pari ad 1/6, [redacted] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile n. 21

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1836, qualità ORTO IRRIG e classe 1, superficie 320 m², Reddito Dominicale € 5,54, Reddito Agrario € 4,13, proprietari [REDACTED] nata [REDACTED] per diritti pari ad 1/6 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nata [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/6, [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata [REDACTED] 7 per diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni.

Immobile n. 22

Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 85, particella 1837, qualità ORTO IRRIG e classe 1, superficie 270 m², Reddito Dominicale € 4,67, Reddito Agrario € 3,49, proprietari [REDACTED] nata [REDACTED] per diritti pari ad 1/6 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nata [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato a [REDACTED] per diritti pari ad 1/6, [REDACTED] nato [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato che le planimetrie catastali presentate in data 27.01.1989 ed acquisite in data 04.07.2018 (Cfr. All. B/13), rispecchiano la situazione reale in termini di ingressi ed aperture, nonché di dimensioni esterne del fabbricato.

Stante la fatiscenza del fabbricato, lo stesso necessita di ristrutturazione per poter essere utilizzato (Foto nn. 49,...,62). In ipotesi di variazione di consistenza, destinazioni, planimetria, ecc. è necessario l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali con la procedura DOCA.

3.7 *Indici di utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Immobili nn. 1-2-3-4-5 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il fabbricato di antica costruzione di cui fanno parte gli immobili (Fg. 84, p.lla 861 sub 1, 2, 3, 4 e 5) ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella zona B1, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/1) – Edificata: di completamento, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio e fornitura di servizi, uffici pubblici e privati, ristorazione, ricettività alberghiera, attività culturali e di spettacolo, attività sociali e assistenziali, attività sportive e ricreative, attrezzature pubbliche. Si allegano le norme tecniche di attuazione di tale zona (Cfr. All. D/6).

Immobile n. 6 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il fabbricato di antica costruzione di cui fa parte l'immobile (Fg. 85 ex 93, p.lla 1159 sub 5) ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella zona A, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/2) – Agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio e fornitura di servizi,

uffici pubblici e privati, ristorazione, ricettività alberghiera, attività culturali e di spettacolo, attività sociali e assistenziali, attività sportive e ricreative, attrezzature pubbliche. Si allegano le norme tecniche di attuazione di tale zona (Cfr. All. D/7).

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena proprietà

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5) acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni in Fiore (CS) si evince che, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore, le particelle di terreno 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314 del foglio 76, ricadono nella zona E2, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/3) – Agricola a bassa produttività, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività agricola, residenziale rurale, edificatoria per strutture edilizie necessarie alla conduzione dei fondi, alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli e alla attività agrituristica, attrezzature turistico-sportivo-ricreative, soltanto per le porzioni di zona ricadenti all'interno dell'Area Urbana. Si allegano le norme tecniche di attuazione di tale zona (Cfr. All. D/8). Sulle particelle di terreno insiste il vincolo Idrogeologico-Forestale (Cfr. All. D/5). Da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5), per come previsto dalla Legge Urbanistica regionale n. 19 del 16 aprile e s.m.i. aggiornata con L.R. n. 40/2015, i Piani Regolatori Regionali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B. A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola.

Immobili nn. 16-17 : per la quota di 1/18 della piena proprietà

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5) acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni in Fiore (CS) si evince che, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore, le particelle di terreno 108 e 292 del foglio 67, ricadono nella zona C3, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/4) – Espansione residenziale-turistica, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio e fornitura di servizi, uffici privati, ristorazione, ricettività alberghiera, attività culturali e di spettacolo, attività sociali e assistenziali, attività sportive e ricreative, attrezzature turistiche. Si allegano le norme tecniche di attuazione di tale zona (Cfr. All. D/9). Sulle particelle di terreno insiste il vincolo Idrogeologico-Forestale (Cfr. All. D/5). Da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5), per come previsto dalla Legge Urbanistica regionale n. 19 del 16 aprile e s.m.i. aggiornata con L.R. n. 40/2015, i Piani Regolatori Regionali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B. A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola.

Immobili nn. 18-19-20 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con Allevato Rosa

Il fabbricato di antica costruzione di cui fanno parte gli immobili (Fg. 85 ex 93, p.lla 1268 sub 3, 4 e 5) ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella zona A, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/2) – Agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio e fornitura di servizi, uffici pubblici e privati, ristorazione, ricettività

alberghiera, attività culturali e di spettacolo, attività sociali e assistenziali, attività sportive e ricreative, attrezzature pubbliche. Si allegano le norme tecniche di attuazione di tale zona (Cfr. All. D/7).

Immobili nn. 21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con Allevato Rosa

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5) acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni in Fiore (CS) si evince che, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore, le particelle di terreno 1836 e 1837 del foglio 85, ricadono nella zona A, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/2) – Agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio e fornitura di servizi, uffici pubblici e privati, ristorazione, ricettività alberghiera, attività culturali e di spettacolo, attività sociali e assistenziali, attività sportive e ricreative, attrezzature pubbliche. Si allegano le norme tecniche di attuazione di tale zona (Cfr. All. D/7). Sulle particelle di terreno insiste il vincolo Idrogeologico-Forestale (Cfr. All. D/5). Da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5), per come previsto dalla Legge Urbanistica regionale n. 19 del 16 aprile e s.m.i aggiornata con L.R. n. 40/2015, i Piani Regolatori Regionali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B. A tutti i restanti suoli, viene estesa la destinazione agricola.

3.8 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, 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.

Immobili nn. 1-2-3-4-5 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

In data 14.03.1968 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9 (Cfr. All. D/10) per i lavori di costruzione di una casa di civile abitazione da sorgere in via A. Gramsci del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al Sig. [REDACTED]. In data

03.12.2007 è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 70 (Cfr. All. D/11) alla Sig.ra [REDACTED], a seguito di domanda di condono edilizio presentata il 30.09.86 prot. 12756 dal Sig. [REDACTED]. In data 14 gennaio 2008 è stata rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta della Sig.ra [REDACTED], il certificato di agibilità-abitabilità (Cfr. All. D/12). Il fabbricato di antica costruzione di cui fanno parte gli immobili (Fg. 84, p.lla 861 sub 1, 2, 3, 4 e 5) ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella zona B1, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/1) – Edificata: di completamento. In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse Autorizzazioni ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, è stata accertata la conformità degli immobili pignorati e l'esistenza del certificato di agibilità-abitabilità.

Immobile n. 6 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

Si precisa che dall'esame di tutta la documentazione acquisita presso gli uffici competenti è stata accertata la vetustà dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato *ante 1967*, che per tale motivo non necessitava né di concessione edilizia né di abitabilità. Tuttavia dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) si evince che per tale bene (Fg. 85 ex 93 p.lla 1159 sub 5) è stata presentata una D.I.A. per cambio di destinazione d'uso in data 04.02.2005 prot. 1509 dalla Sig.ra [REDACTED] ed in data 18 febbraio 2005 è stata rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, a richiesta della Sig.ra [REDACTED], il certificato di agibilità ad uso commerciale (Cfr. All. D/13). In base al confronto tra gli elaborati di progetto ed i

Responsabile dell'Ufficio tecnico in data 31 agosto 2018 (Cfr. All. D/14), il fabbricato *de quo* non risulta stato oggetto di permesso o autorizzazione a costruire o condono edilizio. Il fabbricato di antica costruzione di cui fanno parte gli immobili (Fg. 85 ex 93, p.lla 1268 sub 3, 4 e 5) ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella zona A, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/2) – Agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale.

Immobili nn. 21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

Essendo tali immobili porzioni di terreno non edificato tale quesito non viene trattato.

3.9 *Dica se 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.*

Immobile n. 1: per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare – Appartamento per civile abitazione (Cfr. All. B/11), posto al piano terra di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, identificato catastalmente con la particella 861, sub 1 del foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS),

per tanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Immobile 1 per la quota di 1/9 della piena proprietà = **LOTTO 1**

Immobile n. 2: per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare – Appartamento per civile abitazione (Cfr. All. B/11), posto al primo piano di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, identificato catastalmente con la particella 861, sub 2 del foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Immobile 2 per la quota di 1/9 della piena proprietà = **LOTTO 2**

Immobile n. 3: per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare – Appartamento per civile abitazione (Cfr. All. B/11), posto al secondo piano (sottotetto) di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, identificato catastalmente con la particella 861, sub 3 del foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Immobile 3 per la quota di 1/9 della piena proprietà = **LOTTO 3**

Immobile n. 4: per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unica unità immobiliare – Appartamento per civile abitazione (Cfr. All. B/11), posto al 1° piano sottostrada di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, identificato catastalmente con la particella 861, sub 4 del foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Immobile 4 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 4

Immobile n. 5: per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione e stima è composto da un'unità immobiliare con destinazione magazzini e locali di deposito (Cfr. All. B/11), posta al 2° piano sottostrada di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, identificato catastalmente con la particella 861, sub 5 del foglio 84 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Immobile 5 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 5

Immobile n. 6: per la quota di 1/9 della piena proprietà

Il bene oggetto di valutazione e stima è costituito da un locale commerciale (Cfr. All. B/12), posto al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, identificato catastalmente con la particella 1159, sub 5 del foglio 85 ex 93 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Immobile 6 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 6

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena proprietà

I suddetti immobili sono costituiti da porzioni di terreno ricadenti in zona E2, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/3) – Agricola a bassa produttività, identificate catastalmente con le particelle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314 del foglio 76 (Cfr. All. B/3), presentano superfici differenti da che vanno da un minimo di 96 mq (p.lla 308) ad un massimo di 1570 mq (p.lla 201) per un totale di 6976 metri quadrati (Cfr. All. B/7). Appare assolutamente antieconomico il frazionamento delle singole particelle, stante la presenza di 11 comproprietari, la ridotta estensione delle stesse e l'esiguo valore di mercato, ricadendo in zona agricola a bassa produttività. Al contrario appare più rispondente alle leggi di mercato accorpate le particelle, geograficamente vicine, in un unico lotto, tale da renderlo più appetibile ed aumentarne la possibilità di vendita.

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15 per la quota di 1/27 della piena proprietà = **LOTTO 7**

Immobili nn. 16-17 : per la quota di 1/18 della piena proprietà

Le porzioni di terreno aventi una superficie complessiva di 9240 metri quadrati, sono identificate catastalmente con le particelle 108 e 292 del foglio 67 del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) (Cfr. All. B/4). Appare assolutamente antieconomico il frazionamento delle due particelle, stante la presenza di 5 comproprietari (Cfr. All. B/8) e il basso valore di mercato, in quanto pur ricadendo in zona C3 di cui si allega uno stralcio del P.R.G. (Cfr. All. D/4) – Espansione residenziale turistica, da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica

(Cfr. All. D/5), per come previsto dalla Legge Urbanistica regionale n. 19 del 16 aprile e s.m.i. aggiornata con L.R. n. 40/2015, i Piani Regolatori Regionali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B, quindi a tutti i restanti suoli, compresi i suddetti immobili, viene estesa la destinazione agricola. Al contrario appare più rispondente alle leggi di mercato accorpate le due particelle, confinanti, in un unico lotto, tale da renderlo più appetibile ed aumentarne la possibilità di vendita.

Immobili nn. 16-17 : per la quota di 1/18 della piena proprietà = **LOTTO 8**

Immobili nn. 18-19-20-21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con Allevato Rosa

Gli immobili 18, 19, 20 fanno parte di un fabbricato di antica costruzione fatiscente che necessita di ristrutturazione, che ha come pertinenza due porzioni di terreno confinanti con lo stesso, ossia gli immobili 21 e 22 per una superficie complessiva di 590 metri quadrati (Cfr. All. B/2), che ne costituiscono la corte. I suddetti immobili sono stati considerati come un unico lotto, attesa la inverosimile collocabilità nel mercato degli stessi singolarmente considerati, data l'assoluta fatiscenza dell'intero fabbricato che si presenta in uno stato di degrado generalizzato, con elementi strutturali compromessi e che pertanto necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria per poter essere fruibile, con opere di consolidamento strutturale, demolizione e ricostruzione dei solai e del tetto, opere impiantistiche, opere che devono tener conto delle prescrizioni dello Strumento Urbanistico, Norme Tecniche, Regolamento edilizio, ecc., vigenti, nonché la contiguità dei terreni - immobili 21 e 22, in effetti pertinenza del fabbricato stesso.

Altresì le due porzioni di terreno edificabili per una superficie complessiva di 590 metri quadrati, considerate come lotto singolo non sarebbero appetibili per diverse ragioni: superficie ridotta ricadente in zona A – centro storico e ubicazione tra aree già edificate e quindi con edificazione fortemente vincolata dal rispetto dei parametri urbanistici, in particolare dalle distanze.

La vendita del fabbricato indipendente, dislocato su tre livelli, da ristrutturare, insieme ai terreni edificabili retrostanti risulta più appetibile, anche per il pregio di poter usufruire di un'ampia corte di pertinenza del fabbricato in una tranquilla zona residenziale.

Si ribadisce, tra le altre cose, che il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (Cfr. All. A/7) ha riguardato solo l'esterno, eccetto poche zone interne al fabbricato (1° piano sottostrada) ritratte nelle foto, essendo lo stesso in condizioni fatiscenti, quindi non accessibile con sicurezza.

Immobili nn. 18-19-20-21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] = LOTTO 9

3.10 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 dell'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. 46 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisco, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Immobile n. 1: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene a [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, a [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, **esecutato**, a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9). Poichè la quota

in proprietà dell'esecutato consiste in 1/9 dell'immobile, le quote immobiliari risultano indivise.

L'immobile non risulta divisibile, esso presenta un unico accesso dalla scala comune interna al fabbricato di cui fa parte.

In definitiva l'immobile pignorato, con univoci dati catastali, forma un lotto costituente 1/9 di un appartamento per civile abitazione ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/9 del valore di stima dell'intero bene.

Immobile 1 per la quota di 1/9 della piena proprietà = **LOTTO 1**

Immobile n. 2: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene a [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, a [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, **esecutato**, a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9). Poichè la quota

in proprietà dell'esecutato consiste in 1/9 dell'immobile, le quote immobiliari risultano indivise.

L'immobile non risulta divisibile, esso presenta un unico accesso dalla scala comune interna al fabbricato di cui fa parte.

In definitiva l'immobile pignorato, con univoci dati catastali, forma un lotto costituente 1/9 di un appartamento per civile abitazione ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/9 del valore di stima dell'intero bene.

Immobile 2 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 2

Immobile n. 3: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene a

per diritti pari ad 1/9, a

2 per diritti pari ad 1/9, esecutato, a nata a

per diritti pari a (6/9+1/9). Poichè la quota in proprietà dell'esecutato consiste in 1/9 dell'immobile, le quote immobiliari risultano indivise.

L'immobile non risulta divisibile, esso presenta un unico accesso dalla scala comune interna al fabbricato di cui fa parte.

In definitiva l'immobile pignorato, con univoci dati catastali, forma un lotto costituente 1/9 di un appartamento per civile abitazione ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/9 del valore di stima dell'intero bene.

Immobile 3 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 3

Immobile n. 4: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, **esecutato**, a [REDACTED]

nata a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9). Poichè la quota

in proprietà dell'esecutato consiste in 1/9 dell'immobile, le quote immobiliari risultano indivise.

L'immobile non risulta divisibile, esso presenta un unico accesso dalla scala comune interna al fabbricato di cui fa parte.

In definitiva l'immobile pignorato, con univoci dati catastali, forma un lotto costituente 1/9 di un appartamento per civile abitazione ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/9 del valore di stima dell'intero bene.

Immobile 4 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 4

Immobile n. 5: per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, **esecutato**, a [REDACTED]

nata a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9). Poichè la quota

in proprietà dell'esecutato consiste in 1/9 dell'immobile, le quote immobiliari risultano indivise.

L'immobile pignorato, con univoci dati catastali, forma un lotto costituente 1/9 di un'unità immobiliare con destinazione magazzini e locali di deposito, pertanto, valore di stima pari ad 1/9 del valore di stima dell'intero bene.

Immobile n. 6 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato appartiene a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 1/9, [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad **1/9, esecutato**, [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a (6/9+1/9). Poichè la quota in proprietà dell'esecutato consiste in 1/9 dell'immobile, le quote immobiliari risultano indivise.

L'immobile non risulta divisibile, esso presenta un unico accesso. In definitiva l'immobile pignorato, con univoci dati catastali, forma un lotto costituente 1/9 di un locale commerciale ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/9 del valore di stima dell'intero bene.

Immobile 6 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 6

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena proprietà

Gli immobili pignorati appartengono a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad 7/189, [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad **7/189 (1/27), esecutato**, [REDACTED]

nata a [REDACTED] per diritti pari a

49/189, [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti pari

a 42/189, [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti

pari a 12/189, [REDACTED] nato a S. [REDACTED] per

diritti pari a 12/189, [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti pari a

12/189, [REDACTED] nata a [REDACTED] per diritti pari a

12/189, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a
12/189, [redacted] nato a [redacted] per diritti
pari a 12/189, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 12/189.

Poichè la quota in proprietà dell'esecutato consiste in 1/27, le quote immobiliari risultano indivise. Si rimanda a tutte le considerazioni effettuate nel paragrafo 3.9, relativamente a tali beni. In definitiva, gli immobili pignorati 7-8-9-10-11-12-13-14-15 formano un lotto costituente 1/27 di una porzione di terreno avente una superficie totale di 6.976 mq ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/27 del valore di stima dell'intero lotto.

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15 per la quota di 1/27 della piena proprietà= LOTTO 7

Immobili nn. 16 - 17: per la quota di 1/18 della piena proprietà

Gli immobili pignorati appartengono a [redacted] nata [redacted]

[redacted] per diritti pari a 9/36, [redacted]

[redacted] per diritti pari ad 2/36, [redacted]

[redacted] per diritti pari ad 2/36 (1/18), **esecutato**, [redacted]

[redacted] nata a [redacted] per diritti pari a
389/1000, [redacted] nata [redacted] per

diritti pari a 9/36. Poichè la quota in proprietà dell'esecutato consiste in 1/18, le quote immobiliari risultano indivise. Si rimanda a tutte le considerazioni effettuate nel paragrafo 3.9, relativamente a tali beni. In definitiva, gli immobili pignorati 16-17 formano un lotto costituente 1/18 di una porzione di terreno avente una superficie

totale di 9.240 mq ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/18 del valore di stima dell'intero lotto.

Immobili nn. 16-17 per la quota di 1/18 della piena proprietà= LOTTO 8

Immobili nn. 18-19-20-21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con Allevato Rosa

Gli immobili pignorati appartengono a [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari ad **1/6 in regime di comunione dei beni, esecutata,**

[REDACTED] nata [REDACTED] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato [REDACTED] per

diritti pari ad 1/6, [REDACTED] nato a [REDACTED]

per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata

[REDACTED] per diritti pari a 3/6 in regime di

separazione dei beni. Poichè la quota in proprietà dell'esecutato consiste in 1/6 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], anch'essa esecutata, le quote

immobiliari risultano indivise. Si rimanda a tutte le considerazioni effettuate nel

paragrafo 3.9, relativamente a tali beni. In definitiva, gli immobili pignorati 18-19-20-

21-22 formano un lotto costituente 1/6 di un fabbricato di antica costruzione

fatiscente che necessita di ristrutturazione, che ha come pertinenza due porzioni di

terreno confinanti con lo stesso, per una superficie complessiva di 590 metri quadrati,

che ne costituiscono la corte ed avente, pertanto, valore di stima pari ad 1/6 del

valore di stima dell'intero lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

esso ha dato cert
verificati se risultan

Sig.ri [redacted] 
[redacted] per successione in r

ASTE del 22 ottobre
GIUDIZIARIE.it



numeri 30255/21607, il Sig. [REDACTED] ha ceduto e trasferito alla madre [REDACTED] che ha acquistato, tutti i suoi diritti ereditari indivisi vantati sugli immobili *de quo*; tale atto è stato visionato presso lo studio notarile in Rende (CS) in data 12 luglio 2018. Provenienza al Sig. [REDACTED] con atto di divisione a rogito Notaio [REDACTED] del 27 settembre 1979, rep. n. 16796/5141, trascritto a Cosenza il 02 ottobre 1979 ai nn. 17231/176672 (Cfr. All. C/3).

Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa (2003) anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2017). Non sono stati acquisiti titoli legittimanti il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Alla data del sopralluogo del 14 novembre 2018 l'occupazione dei suddetti immobili era la seguente:

Immobile n. 1: abitato dalla Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] madre dell'esecutato, Sig. [REDACTED] nonché comproprietaria dell'immobile;

Immobile n. 2: abitato dal Sig. [REDACTED], fratello dell'esecutato, con la sua famiglia;

Immobile n. 3: arredato, ma alla data del sopralluogo non abitato; tale immobile viene utilizzato dall'esecutato Sig. [REDACTED], nei periodi di vacanza, in periodi saltuari dell'anno;

Immobile n. 4: arredato, ma alla data del sopralluogo libero;

Immobile n. 5: utilizzato come deposito di masserizie varie da tutti i comproprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

26706/34984 (Cfr. All. C'1).

ASTE GIUDIZIARIE.it

novembre 2018 l'immobile pignorato risultava utilizzato dal Sig. [REDACTED], fratello dell'esecutato nonché comproprietario del bene, come sede della propria attività lavorativa: locale di ristoro "[REDACTED]".

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena proprietà

I beni sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED], apertasi il 02.06.2002, giusta denuncia di successione registrata a Cosenza il 24 gennaio 2003 al n. 85 vol. 2003, trascritta a Cosenza il 19 settembre 2008 ai nn. 26706/34984 (Cfr. All. C/1). La Dichiarazione di Successione n. 85 vol. 2003/2003 risulta regolarmente registrata, ma non è stato possibile reperirne copia presso la Direzione Centrale Archivi di Roma così come si evince dalla nota rilasciata il 06 settembre 2018 dal Coordinatore [REDACTED] (Cfr. All. E/2); tuttavia relativamente a tale Dichiarazione sono state acquisite le interrogazioni (Cfr. All. E/3) e la nota di trascrizione trasmessa alla Conservatoria competente (Cfr. All. E/4). Si precisa che con atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio [REDACTED] del 22 ottobre 2004, rep. n. 70708, trascritto a Cosenza il 29.10.2004 ai numeri 30255/21607, il Sig. [REDACTED] ha ceduto e trasferito alla madre [REDACTED] che ha acquistato, tutti i suoi diritti ereditari indivisi vantati sugli immobili *de quo*; tale atto è stato visionato presso lo studio notarile in Rende (CS) in data 12 luglio 2018. Provenienza ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 26 agosto 1976, rep. n.

n. 117557 (Cfr. All.
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ossesso o la detenzione del
 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT
 vembre 2018 gli immobili pig

ASTE che ha ac
GIUDIZIARIE.it

immobili *de quo*; tale atto è stato visionato presso lo studio notarile in Rende (CS) in data 12 luglio 2018. Provenienza ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 30 agosto 1990, rep. n. 106136/25582, trascritto a Cosenza il 12 settembre 1990 ai nn. 20025/232553 (Cfr. All. C/3).

Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa (2003) anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2017). Non sono stati acquisiti titoli legittimanti il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Durante il sopralluogo del 14 novembre 2018, si è appreso che tali immobili sono in stato di totale abbandono, non vengono raggiunti ormai da diversi anni.

Immobili nn. 18-19-20-21-22 : per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

I beni sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 gennaio 2001, rep. n. 48361, trascritto a Cosenza l'08 gennaio 2001 ai nn. 488/435 (Cfr. All. E/2). Provenienza al Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 04 maggio 1937 rep. 396, registrato a San Giovanni in Fiore (CS) l'11 maggio 1937 al n. 236 ed alla Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 04 aprile 1937 rep. 5085, registrato a San Giovanni in Fiore (CS) il 24 aprile 1937 al n. 217. I suddetti atti sono

stati visionati dalla sottoscritta in data 12 luglio 2018 presso l'Archivio notarile di Cosenza (Cfr. All. E/6).

Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa (2001) anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2017). Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso del bene da parte di terzi, poiché il bene alla data del sopralluogo risultava disabitato, stante la fatiscenza del fabbricato, nonché la presenza di erba alta e rovi sui terreni retrostanti, costituenti la corte.

3.12 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Tutti gli immobili pignorati non sono occupati da coniugi separati.

3.13 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Tutti gli immobili pignorati non risultano sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né usi civici relativi ai beni oggetto di analisi e valutazione.

Non risulta altresì costituito un condominio relativamente agli immobili 1, 2, 3, 4, 5 e

6.

3.13 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.

Su tutti i beni pignorati non gravano spese di alcun genere.

3.14 Determini il valore dell'immobile con espressa e completa 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 trascritte 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 forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari 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 deduzioni.

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città di San Giovanni in Fiore, inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili (borsino immobiliare.it, ecc).

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte, prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica degli stessi beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui sono ubicati gli immobili in particolare i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione del singolo immobile nonché del fabbricato di cui fanno parte, la consistenza, la dotazione di impianti, l'esposizione, gli affacci, il numero di piano, l'accessibilità, l'autonomia del bene,

a presenza di quote

ASTE
GIUDIZIARIE.it



mobile 1 per la quota di 1/9

mobile 1 per la quota di 1/9

Valore unitario a metro quadrato = 510,00 €/mq
--

Valore base di stima dell'im mobile = 510,00 €/mq x 73,50 mq = **37.485,00 €**

Valore base di stima dell'immobile = 510,00 €/mq x 73,50 mq = **37.485,00 €**

Valore base di stima	€	37.485,00
Sottrazione del 15%	€	5.622,75
PREZZO BASE	€	31.862,25

Valore base di stima	€	37.485,00
Sottrazione del 15%	€	5.622,75
PREZZO BASE	€	31.862,25

Valore base di stima del lotto n. 1 = 31.862,25 € x 1/9 = 3.540,25 €

Valore base di stima del lotto n. 1 = 31.862,25 € x 1/9 = 3.540,25 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore unitario a metro quadrato = 510,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima dell'immobile = $510,00 \text{ €/mq} \times 74,70 \text{ mq} = \mathbf{38.097,00 \text{ €}}$

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	38.097,00
Sottrazione del 15%	€	5.714,55
PREZZO BASE	€	32.382,45

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 2 è pari ad 1/9 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (piano primo):

Valore base di stima del lotto n. 2 = $32.382,45 \text{ €} \times 1/9 = 3.598,05 \text{ €}$

Immobile 3 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 3

Valore unitario a metro quadrato = $490,00 \text{ €/mq}$

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima dell'immobile = $490 \text{ €/mq} \times 75,10 \text{ mq} = \mathbf{36.799,00 \text{ €}}$

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	36.799,00
Sottrazione del 15%	€	5.519,85
PREZZO BASE	€	31.279,15

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 3 è pari ad 1/9 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (piano secondo – sottotetto):

Valore base di stima del lotto n. 3 = $31.279,15 \text{ €} \times 1/9 = 3.475,46 \text{ €}$

Immobile 4 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 4

Valore unitario a metro quadrato = 460,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima dell'immobile = $460,00 \text{ €/mq} \times 73,50 \text{ mq} = 33.810,00 \text{ €}$

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	33.810,00 €
Sottrazione del 15%	€	5.071,50
PREZZO BASE	€	28.738,50

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 4 è pari ad 1/9 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (1° piano sottostrada):

Valore base di stima del lotto n. 4 = $28.738,50 \text{ €} \times 1/9 = 3.193,17 \text{ €}$

Immobile 5 per la quota di 1/9 della piena proprietà = LOTTO 5

Valore unitario a metro quadrato = 230,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima dell'immobile = $230,00 \text{ €/mq} \times 83,70 \text{ mq} = \mathbf{19.251,00 \text{ €}}$

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	19.251,00
Sottrazione del 15%	€	2.887,65
PREZZO BASE	€	16.363,35

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 5 è pari ad 1/9 della piena proprietà di un immobile con destinazione magazzini e locali di deposito (2° piano sottostrada):

Valore base di stima del lotto n. 5 = $16.363,35 \text{ €} \times 1/9 = \mathbf{1.818,15 \text{ €}}$

Immobile n. 6 : per la quota di 1/9 della piena proprietà

L'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale, oggi adibito a locale di ristoro "La Taverna", posto al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel centro storico del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), alla Via Archi n. 33; ricadente nella zona A - agglomerato urbano con carattere storico-artistico-ambientale.

In particolare il fabbricato dista circa 950 metri dall'Istituto comprensivo Gioacchino da Fiore e circa 550 m dall'Istituto comprensivo Fratelli Bandiera; circa 700 m dall'ospedale civile, circa 3,0 km dal Comando stazione Carabinieri, circa 400 m dalla sede centrale della Posta, circa 350 m dal Municipio della città, circa 700 m dal campo sportivo e circa 50 metri dal Museo Demologico dell'economia, del lavoro e della storia sociale nonché dall'Abbazia Florense, uno fra i più grandi edifici religiosi

della Calabria. Il fabbricato dista circa 66 km dallo svincolo CS-Sud dell'autostrada SA-RC, è raggiungibile dalla Strada Statale 107 Silana-Crotonese (E846, circa 55 km da Crotona, circa 28 km da Camigliatello e circa 25 km da Loriga, località della Sila Grande, frequentate per gli sport invernali e piacevoli soggiorni estivi.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il fabbricato in cui ricade l'immobile, in particolare i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, la consistenza, la categoria catastale (locale commerciale), l'esposizione, l'accessibilità, l'autonomia del bene, nonché la presenza del certificato di agibilità ad uso commerciale, ma soprattutto la presenza di quote indivise. Nella superficie commerciale non si è computata l'area occupata dal locale di sgombero ricavato abusivamente nella parte retrostante dell'immobile; tale abuso riscontrato ha tuttavia influenzato il valore di mercato scelto. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 700,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima dell'immobile = 700,00 €/mq x 46,00 mq = **32.200,00 €**

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	32.200,00
Sottrazione del 15%	€	4.830,00
PREZZO BASE	€	27.370,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 6 è pari ad 1/9 della piena proprietà di un locale commerciale:

Valore base di stima del lotto n. 6 = 27.370,00 € × 1/9 = 3.041,10 €

Immobili nn. 7-8-9-10-11-12-13-14-15: per la quota di 1/27 della piena proprietà

Le porzioni di terreno aventi una superficie complessiva di 6976 metri quadrati, identificate catastalmente con le particelle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314 del foglio 76, sono ubicate nella Località Ponticello del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), al di sopra delle due gallerie, zona raggiungibile percorrendo la SS 107 in direzione Crotone dopo lo svincolo di San Giovanni in Fiore Sud e prendendo l'uscita per Castel Silano. Il valore commerciale di un terreno agricolo considera soprattutto lo stato di cura e manutenzione, dal quale è possibile valutare la produttività del terreno; nel caso in esame, durante il sopralluogo del 14 novembre 2018, si è constatato che tali immobili sono in stato di totale abbandono, con presenza di sterpaglie e rovi, che hanno ostruito ormai da anni le vie di accesso tra le diverse particelle. Tali terreni presentano confini privi di delimitazioni, buona esposizione e clima temperato, fondo con presenza di rovi, sterpaglie, fogliame, erba alta, sono presenti alcuni alberi da frutto (fico, viti, castagni, ecc.) e qualche pino. Dalle indagini fatte si ottiene un valore unitario per tale terreno sul quale insiste il

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vincolo Idrogeologico-Forestale (Cfr. All. D/5), ricadente in zona E2 – Agricola a bassa produttività, pari a 1,20 €/mq; tali porzioni di terreno sono prive di confini delimitati, quindi ai fini della stima si farà riferimento ad una superficie pari a quella catastale, per un totale 6.976 metri quadrati. Poiché i costi per la regolarizzazione catastale del fabbricato "fantasma" ricadente sulla particella 309 superano il valore del bene, ai fini della stima si considera solo il valore dell'area di sedime (Cfr. Par. 3.6).

Il valore base di stima ossia il valore commerciale dei suddetti terreni è:

$$\text{Valore base di stima} = 1,20 \text{ €/mq} \times 6.976,00 \text{ mq} = \mathbf{8.371,20 \text{ €}}$$

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	8.371,20
Sottrazione del 15%	€	1.255,68
PREZZO BASE	€	7.115,52

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 7 è pari ad 1/27 della piena proprietà di un terreno agricolo :

$$\text{Valore base di stima del lotto n. 7} = 7.115,52 \text{ €} \times 1/27 = \mathbf{263,54 \text{ €}}$$

Immobili nn. 16-17 : per la quota di 1/18 della piena proprietà

Le porzioni di terreno aventi una superficie complessiva di 9.240 metri quadrati, identificate catastalmente con le particelle 108 e 292 del foglio 67, sono ubicate nella Località Olivarello del Comune di San Giovanni in Fiore (CS). Il valore commerciale di un terreno agricolo considera soprattutto lo stato di cura e manutenzione, dal quale è

possibile valutare la produttività del terreno; nel caso in esame, durante il sopralluogo del 14 novembre 2018, si è constatato che tali immobili sono in stato di totale abbandono, non vengono raggiunti ormai da diversi anni e presentano confini privi di delimitazioni. Dalle foto effettuate a distanza si deduce che sono in pendenza con esposizione favorevole al soleggiamento. Dalle indagini fatte si ottiene un valore unitario per tale terreno sul quale insiste il vincolo Idrogeologico-Forestale (Cfr. All. D/5), ricadente in zona C3 - Espansione residenziale-turistica pari a 3,00 €/mq. Si precisa che da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/5), per come previsto dalla Legge Urbanistica regionale n. 19 del 16 aprile e s.m.i. aggiornata con L.R. n. 40/2015, i Piani Regolatori Regionali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B mentre a tutti i restanti suoli, compresi quelli in esame, viene estesa la destinazione agricola. Tali porzioni di terreno sono prive di confini delimitati, quindi ai fini della stima si farà riferimento ad una superficie pari a quella catastale, per un totale di 9.240 metri quadrati.

Il valore base di stima ossia il valore commerciale dei suddetti terreni è:

Valore base di stima = 3,00 €/mq x 9.240,00 mq = 27.720,00 €

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	27.720,00
Sottrazione del 15%	€	4.158,00
PREZZO BASE	€	23.562,00

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 8 è pari ad 1/18 della piena proprietà di un terreno:

= 1.309,00 €

immobili 18, 19, 20 fanno p
e necessita di ristrutturazione

comprendivo Gioacchino da
Bandiera: circa 600 m dall'os

mercato sono stati considerati
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il fabbricato in particolare i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, la fatiscenza, la consistenza, l'esposizione, l'accessibilità, la presenza dei terreni contigui costituenti in effetti la corte, ma soprattutto la presenza di quote indivise. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 95,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale dell'immobile:

Valore base di stima dell'immobile = 95,00 €/mq x 488,00 mq = **46.360,00 €**

Il prezzo base è pari a:

Valore base di stima	€	46.360,00
Sottrazione del 15%	€	6.954,00
PREZZO BASE	€	39.406,00

In definitiva il valore base di stima del lotto n. 9 è pari ad 1/6 della piena proprietà di un fabbricato di antica costruzione fatiscente con corte:

Valore base di stima del lotto n. 9 = 39.406,00 € x 1/6 = **6.567,67 €**

3.15 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.

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito un prospetto riassuntivo dei beni pignorati:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 1		
Descrizione e Composizione	1/9 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, disposto su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo – sottotetto, 1° e 2° piano sottoterra) con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare è composta da un salone-cucina con caminetto, da due camere da letto, da un bagno, da un disimpegno, è presenti altresì un balcone, con superficie calpestabile pari a circa 5,20 mq. L'appartamento con altezza pari a 2,70 metri, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 73,50 mq. E' presente il certificato di agibilità.	
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Via A. Gramsci n. 139	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano T	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] il [redacted] r dritti pari a (6/9+1/9)	
Occupazione	L'immobile risultava alla data del sopralluogo abitato dalla Sig.ra [redacted] nata [redacted] madre dell'esecutato, Sig. [redacted] nonché comproprietaria dell'immobile	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/9 del valore dell'immobile)	€ 3.540,25

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 2		
Descrizione e Composizione	1/9 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, disposto su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo – sottotetto, 1° e 2° piano sottostrada) con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare è composta da un salone-cucina con caminetto, da due camere da letto, da un bagno, da un disimpegno, sono presenti altresì due balconi con superfici calpestabili pari a 5,20 mq e 3,90 mq. L'appartamento con altezza pari a 2,70 metri, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 74,70 mq. E' presente il certificato di agibilità.	
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Via A. Gramsci n. 139	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano 1	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato a [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nato a [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per dritti pari a (6/9+1/9)	
Occupazione	L'immobile risultava alla data del sopralluogo abitato dal Sig. [redacted] fratello dell'esecutato, con la sua famiglia	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/9 del valore dell'immobile)	€ 3.598,05

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 3		
Descrizione e Composizione	1/9 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di antica costruzione senza ascensore, disposto su cinque livelli (piano terra, piano primo, piano secondo – sottotetto, 1° e 2° piano sottostrada) con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare è composta da salone-cucina con caminetto, da due camere da letto, da un bagno, da un disimpegno, sono presenti altresì due balconi con superfici calpestabili pari ciascuna a 5,20 mq. L'appartamento con altezza variabile da 2,10 m a 3,30 m, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 75,10 mq. E' presente il certificato di agibilità.	
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Via A. Gramsci n. 139	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 84, particella 861, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 106,60 €, Via Antonio Gramsci n. 139, piano 2	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato a [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nato a [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per dritti pari a (6/9+1/9)	
Occupazione	L'immobile risultava alla data del sopralluogo arredato, ma non abitato; viene utilizzato dall'esecutato Sig. [redacted] nei periodi di vacanza, in periodi saltuari dell'anno	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/9 del valore dell'immobile)	€ 3.475,46

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 6		
Descrizione e Composizione	1/9 della piena proprietà di un immobile con destinazione locale commerciale, posto al piano terra di un fabbricato di antica costruzione che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di circa 46 mq ed un unico accesso, è dotata di servizio igienico con antibagno ed è fornita di impianto elettrico ed idrico. È presente il certificato di agibilità ad uso commerciale	
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Via Archi n. 33	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), foglio n. 93, particella 1159, sub 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 33 m², rendita 155,09 €, Via Antonio Archi n. 33, piano T. Il foglio 93 in cui ricadeva in passato la particella è stato sostituito con l'85 e per mero errore materiale la visura catastale non è stata aggiornata. Al fine di correggere la difformità catastale è necessario produrre un'istanza in carta semplice senza il pagamento di tributi catastali presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali per l'allineamento mappe.	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nato [redacted] per dritti pari ad 1/9, [redacted] nata [redacted] per dritti pari a (6/9+1/9)	
Occupazione	L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato dal Sig. [redacted], fratello dell'esecutato nonché comproprietario del bene, come sede della propria attività lavorativa: locale di ristoro [redacted]	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/9 del valore dell'immobile)	€ 3.041,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 7	
Descrizione e Composizione	1/27 della piena proprietà di un terreno agricolo avente una superficie complessiva di 6976 metri quadrati, ubicato nella Località Ponticello del Comune di San Giovanni in Fiore, ricadente in zona E2 - Agricola a bassa produttività. Durante il sopralluogo si è constatato che tali particelle di terreno sono in stato di totale abbandono, presentato confini privi di delimitazioni, superfici che vanno da un minimo di 96 mq (p.lla 308) ad un massimo di 1570 mq (p.lla 201), buona esposizione e clima temperato, fondo con presenza di rovi, sterpaglie, foglie d'erba ed erba alta, che hanno ostruito ormai da anni le vie di accesso tra le diverse particelle; sono presenti alcuni alberi da frutto (fico, viti, castagni, ecc.) e qualche pino. Sulla particella 309 insiste un vecchio fabbricato in scarso stato di manutenzione e conservazione, che risulta non accatastrato, poiché i costi per la regolarizzazione catastale superano il valore del bene, ai fini della stima si considera solo il valore dell'area di sedime.
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Località Ponticello
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS): foglio n. 76, particella 201, qualità vigneto e classe 2, superficie 1570 m ² , Reddito Dominicale € 4,05, Reddito Agrario € 4,05, foglio n. 76, particella 210, qualità vigneto e classe 2, superficie 1060 m ² , Reddito Dominicale € 2,74, Reddito Agrario € 2,74, foglio n. 76, particella 213, qualità vigneto e classe 2, superficie 1160 m ² , Reddito Dominicale € 3,00, Reddito Agrario € 3,00, foglio n. 76, particella 216, qualità seminativo e classe 3, superficie 480 m ² , Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 0,87, foglio n. 76, particella 308, qualità sem. irr. arb. e classe 4, superficie 96 m ² , Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,15, foglio n. 76, particella 309, qualità cast. frutto e classe 1, superficie 370 m ² , Reddito Dominicale € 0,57, Reddito Agrario € 0,19, foglio n. 76, particella 310, qualità SEM IRR. ARB. e classe 1, superficie 330 m ² , Reddito Dominicale € 2,56, Reddito Agrario € 0,85, foglio n. 76, particella 313, qualità PASOCCLO ARB. e classe U, superficie 1280 m ² , Reddito Dominicale € 1,65, Reddito Agrario € 0,66, foglio n. 76, particella 314, qualità CAST. FRUTTO e classe 1, superficie 630 m ² , Reddito Dominicale € 0,98, Reddito Agrario € 0,33.
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 7/189, [redacted] n. [redacted] per diritti pari ad 7/189 (1/27) , [redacted] [redacted] per diritti pari a 49/189, [redacted] nata a San [redacted] per diritti pari a 42/189, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted] diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata a [redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 12/189, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 12/189
Occupazione	L'immobile alla data del sopralluogo risultava in stato di totale abbandono, con assenza di colture, ma presenza di rovi, sterpaglie, foglie d'erba alta, alcuni alberi da frutto (fico, viti, castagni, ecc.) e qualche pino
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/27 del valore dell'immobile) € 263,54

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 8		
Descrizione e Composizione	1/18 della piena proprietà di un terreno avente una superficie complessiva di 9240 metri quadrati, ubicato nella Località Olivarello del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), ricadente in zona C3 - Espansione residenziale-turistica. Si precisa che da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, i Piani Regolatori Regionali conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B mentre a tutti i restanti suoli, compresi quelli in esame, viene estesa la destinazione agricola. I suddetti terreni non accessibili con strade carrabili ma raggiungibili solo a piedi tramite percorsi non attraversati da anni, sono in stato di totale abbandono, presentano confini privi di delimitazioni; gli stessi sono in pendenza con esposizione favorevole al soleggiamento	
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) - Località Olivarello	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS): foglio n. 67, particella 108, qualità SEMINATIVO e classe 3, superficie 7140 m², Reddito Dominicale € 12,91, Reddito Agrario € 5,53, foglio n. 67, particella 292, qualità SEM. IRR. ARB e classe 3, superficie 2100 m², Reddito Dominicale € 10,85, Reddito Agrario € 3,80	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nato [redacted] per diritti pari a 9/36, [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 2/36, [redacted] nato [redacted] per diritti pari ad 2/36 (1/18), [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 389/1000, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 9/36	
Occupazione	L'immobile alla data del sopralluogo risultava in stato di totale abbandono, non raggiunto ormai da diversi anni	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/18 del valore dell'immobile)	€ 1.309,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 9		
Descrizione e Composizione	1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale di un fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1967) da ristrutturare, con retrostante terreno avente una superficie complessiva di 590 metri quadrati, che ne costituisce la corte. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (1° piano sottostrada, piano terra e piano primo) con struttura verticale portante in pietrame di varia natura e laterizi. Essendo in condizioni fatiscenti, risulta non accessibile all'interno con sicurezza, pertanto dalla planimetria catastale in atti si desume che l'unità immobiliare era composta da: 4 vani, un locale caldaia ed un locale cisterna all'esterno del piano ed un locale ammezzato al 1° piano sottostrada - C/2; un vano scala interna di accesso ai piani, disimpegno, 6 vani ed un piccolo vano da adibire a bagno al piano terra - A/3; un vano scala interna di accesso ai piani, disimpegno, 2 vani, un piccolo vano da adibire a bagno e due locali soffitti con altezza minima pari a 0,70 m e massima 2,60m al piano primo - A/3, per un superficie commerciale complessiva pari a circa 488,00 mq. Il terreno retrostante in stato di semi-abbandono, presenta andamento pianeggiante, forma pressoché regolare, buona esposizione, fondo con presenza di rovi, erbaccia, qualche albero da frutto e due pini secolari, oltre masserizie varie. Il fabbricato si presenta in uno stato di degrado generalizzato, con elementi strutturali compromessi, pertanto necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria per poter essere fruibile.	
Ubicazione	Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Via Vallone	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS): foglio n. 85, particella 1268, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 173,22 €, Via Vallone n. 24, piano T, foglio n. 85, particella 1268, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 119,92 €, Via Vallone n. 24, piano 1, foglio n. 85, particella 1268, sub 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 123 m², rendita 114,34 €, Via Vallone n. 24, piano S1, foglio n. 85, particella 1836, qualità ORTO IRRIG e classe 1, superficie 320 m², Reddito Dominicale € 5,54, Reddito Agrario € 4,13, foglio n. 85, particella 1837, qualità ORTO IRRIG e classe 1, superficie 270 m², Reddito Dominicale € 4,67, Reddito Agrario € 3,49	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad 1/6 in regime di comunione dei beni, [redacted] nata [redacted] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a San [redacted] per diritti pari ad 1/6, [redacted] nato a San [redacted] per diritti pari ad 1/12 in regime di separazione dei beni, [redacted] nata [redacted] per diritti pari a 3/6 in regime di separazione dei beni	
Occupazione	Il bene risultava attualmente disabitato e non utilizzato stante la fatiscenza del fabbricato, nonché la presenza di erba alta e rovi sui terreni retrostanti, costituenti la corte	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base (1/6 del valore dell'immobile)	€ 6.567,67

4. CONCLUSIONI

Problematiche riscontrate:

Relativamente agli immobili 7, ..., 15 - particelle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314 del foglio 76 - la sottoscritta ha rilevato che la quota della piena

proprietà in capo a [REDACTED], esecutato, non è pari ad 1/9, come riportato nell'atto di pignoramento, bensì 1/27, per le considerazioni riportate nel Par. 3.1.

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

• **BLOCCO A: richieste atti + verbali di sopralluogo**

1. Istanza all'Agenzia delle Entrate di Cosenza - protocollo 0055555 del 04 luglio 2018
2. Richiesta con mail del 12 luglio 2018 al notaio in Rende (CS) Dott. [REDACTED] per acquisizione atto pubblico
3. Istanza al Comune di San Giovanni in Fiore (CS) per richiesta documentazione tecnica con PEC 20 luglio 2018
4. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 07 novembre 2018 tramite PEC e mail del 30 ottobre 2018
5. Comunicazione rinvio delle operazioni di sopralluogo tramite PEC e mail dell'08 novembre 2018
6. Comunicazione nuova data delle operazioni di sopralluogo tramite PEC e mail del 12 novembre 2018
7. Verbali di sopralluogo
8. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

• **BLOCCO B: documentazione Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza**

1. Estratto di mappa fg. 84 p.lla 861
2. Estratto di mappa fg. 85 ex 93 p.lle 1159, 1268, 1836 e 1837
3. Estratto di mappa fg. 76 p.lle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314
4. Estratto di mappa fg. 67 p.lle 108 e 292
5. Visure storiche fg. 84 p.lla 861 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5
6. Visura storica fg. 85 ex 93 p.lla 1159 sub 5
7. Visure storiche fg. 76 p.lle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314
8. Visure storiche fg. 67 p.lle 108 e 292
9. Visure storiche fg. 85 ex 93 p.lla 1268 sub 3, sub 4 e sub 5

10. Visure storiche fg. 85 ex 93 p.lle 1836 e 1837
11. Planimetrie catastali fg. 84 p.lla 861 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5
12. Planimetria catastale fg. 85 ex 93 p.lla 1159 sub 5
13. Planimetrie catastali fg. 85 ex 93 p.lla 1268 sub 3, sub 4 e sub 5
14. Interrogazione p.lla 1159 sul foglio 85

◆ **BLOCCO C: documentazione Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza**

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED]
2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra [REDACTED]
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED]
4. Nota di trascrizione n. 117557 del 1976 – atto di compravendita

◆ **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente fg. 84 p.lla 861
2. Stralcio dello strumento urbanistico vigente fg. 85 ex 93 p.lle 1159, 1268, 1836 e 1837
3. Stralcio dello strumento urbanistico vigente fg. 76 p.lle 201, 210, 213, 216, 308, 309, 310, 313 e 314
4. Stralcio dello strumento urbanistico vigente fg. 67 p.lle 108 e 292
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Norme tecniche Zona B1
7. Norme tecniche Zona A
8. Norme tecniche Zona E2
9. Norme tecniche Zona C3
10. Concessione Edilizia n. 9 del 14.03.1968
11. Concessione in sanatoria n. 70 del 03.12.2007
12. Certificato di agibilità - abitabilità fg. 84 p.lla 861 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5
13. Certificato di agibilità fg. 85 ex 93 p.lla 1159 sub 5
14. Nota rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico in data 31 agosto 2018

◆ **BLOCCO E: Documentazione notarile**

1. Dichiarazione di successione integrativa n. 75 volume 9990
2. Nota Agenzia delle Entrate a firma del Coordinatore [REDACTED] del 06.09.2018

3. Interrogazione della Dichiarazione di successione n. 85 vol. 2003/2003
4. Nota di trascrizione della Dichiarazione di successione n. 85 vol. 2003/2003, trasmessa alla Conservatoria
5. Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 05 gennaio 2001, rep. n. 48361
6. Visura Archivio Notarile degli atti: Atto del notaio [REDACTED] rep. 396 del 04.05.1937 e Atto del notaio [REDACTED] rep. 5085 del 04.04.1937

◆ **BLOCCO F: Documentazione fotografica costituita da 62 fotografie**

Rogliano (CS), 30.11.2018.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it