

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 144/2001 R.G.E.I.

Promossa da
ITALFONDIARIO SPA

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 21.02.2023

Il C.T.U.
ing. Stefania MELI

INDICE

1.	Premessa.	pag. 3
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 9
	Quesito n. 1	pag. 9
	Quesito n. 2	pag. 21
	Quesito n. 3	pag. 51
	Quesito n. 4	pag. 54
	Quesito n. 5	pag. 57
	Quesito n. 6	pag. 58
	Quesito n. 7	pag. 67
	Quesito n. 8	pag. 90
	Quesito n. 9	pag. 94
	Quesito n. 10	pag. 122
	Quesito n. 11	pag. 129
	Quesito n. 12	pag. 138
4.	Conclusioni	pag. 140

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 29.09.2022	pag. 141
A1	Verbale di sopralluogo del 19.10.2022	pag. 144
A2	Verbale di sopralluogo del 14.11.2022	pag. 152
A3	Verbale di sopralluogo del 16.11.2022	pag. 157
B	Fotografie Aeree dei Fabbricati e dei Terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Torano Castello (CS)	pag. 163
B1	Documentazione Fotografica Lotto 1 – Fabbricato (rudere) e Terreno	pag. 182
B2	Documentazione Fotografica Lotto 2 – Molino san Biagio (rudere)	pag. 193
B3	Documentazione Fotografica Lotto 3 – Magazzino.	pag. 196
B4	Documentazione Fotografica Lotto 4 – Magazzino.	pag. 202
B5	Documentazione Fotografica Lotto 5 – Abitazione.	pag. 207
B6	Documentazione Fotografica Lotto 6 – Magazzino.	pag. 228
B7	Documentazione Fotografica Lotto 14 – Abitazione.e Terreno	pag. 231
C1	Rilievo Lotto 3 – Magazzino in scala 1:100.	pag. 241
C2	Rilievo Lotto 4 – Magazzino in scala 1:100.	pag. 243
C3	Rilievo Lotto 5 – Abitazione in scala 1:100.	pag. 245
C4	Rilievo Lotto 6 – Magazzino in scala 1:100.	pag. 248
C5	Rilievo Lotto 14 – Abitazione.	pag. 250
D	Stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Calabria dell'anno 2014 delle Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza e dei V. A. M (Valori Agricoli Medi).	pag. 252

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS)	pag. 260
2	Integrazione documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS)	pag. 297
3	Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)	pag. 314
4	Copia certificazione notarile	pag. 419
5	Copie ispezioni ipotecarie	pag. 433
6	Ordinanza N. 473 del Comune di Torano Castello (CS) di messa in sicurezza di edificio pericolante noto come "Molino San Biagio"	pag. 447

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **12 Settembre 2022** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla

certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere

abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie*

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti (Comune di Torano Catello (CS) e Agenzia del territorio di Cosenza) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nel certificato notarile redatto dal notaio Dott. Leucio Gissona notaio in Rende iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola (**Allegato "4" – Copia certificazione notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del **giorno 29.09.2022**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Torano Castello (CS) alla località scalo ferroviario. Sul posto non era presente nessuno nè la debitrice esecutata, in qualità di custode delegato dal giudice.

La sottoscritta C.T.U. ha individuato alla località dello scalo ferroviario gli immobili oggetto di esecuzione effettuando alcune foto delle facciate prospicienti la strada pubblica (**Appendice "B1, B2, B3, B4, B5, B6" – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvato dal proprio collaboratore, a redigere verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 29/09/2022**).

- Alle ore 9.30 del **giorno 19.10.2022**, la C.T.U. a seguito dei contatti telefonici con cointestatario degli immobili dei debitori esecutati e in possesso delle chiavi del fabbricato (**Lotto N.5**) dove ha dichiarato di essere residente, fissa il sopralluogo presso detto immobile (sito a Torano Castello (CS) alla località scalo ferroviario). Sul posto è presente solo _____ che consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima, ovvero il fabbricato individuato in catasto al foglio 26 p.lla 40 sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 7(corte), (**Appendice "B3, B4, B5" – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarli riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C1,**

C2, C3” – Rilievo beni oggetto di stima) in allegato al verbale di sopralluogo (Appendice “A1” - Verbale di sopralluogo del 19/10/2022).

- Alle ore 9.30 del giorno **14.11.2022**, la C.T.U. a seguito dei contatti telefonici con il cointestatario degli immobili dei debitori eseguiti e in possesso delle chiavi del locale magazzino (**Lotto N.6**) posto al piano seminterrato alla località scalo ferroviario del comune di Torano Castello (CS) individuato in catasto al foglio 26 p.la 40 sub. 6 e sub. 8 (corte). Presso l'immobile è presente solo il che consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo e fornisce documentazione relativa al Lotto N. 2 (**Allegato “6” - Ordinanza N. 473 del Comune di Torano Castello (CS) di messa in sicurezza di edificio pericolante noto come**
La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima, ovvero il fabbricato individuato in catasto al foglio 26 p.la 40 sub. 6 e sub. 8 (corte), (**Appendice “B6” – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice “C4” – Rilievo del bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice “A2” - Verbale di sopralluogo del 14/11/2022**).

- Alle ore 9.30 del giorno **16.11.2022**, la C.T.U. a seguito dei contatti telefonici con il cointestatario degli immobili dei debitori eseguiti e in possesso delle chiavi del Fabbricato per civile abitazione (**Lotto N.14 a**) posto al piano terra alla località Castiglione del comune di Torano Castello (CS) dove è dichiarato di essere residente, individuato in catasto al foglio 25 p.la 255 sub. 1 e sub. 4 (corte). Presso l'immobile è presente solo il sig. che consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.
La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima, ovvero il fabbricato individuato in catasto al foglio 25 p.la 255 sub. 1,2,3 e sub. 4 (corte), (**Appendice “B7” – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice “C5” – Rilievo del bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice “A3” - Verbale di sopralluogo del 16/11/2022**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Immobili siti nel Comune di TORANO CASTELLO (CS)

Gli immobili oggetto di stima sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati -Terreni del Comune di Torano Castello (CS).

- **Il Lotto n. 1** (piena proprietà 1/1) ottenuto accorpando gli immobili "a,b,c,d" sotto indicati e gli immobili "c" e "d" saranno considerati come terreni in area di completamento "B" come da Pdf con una superficie complessiva di circa 1.390 mq (300 mq per la particella 27 + 1.090 mq per la particella 28).
Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 26 Particella **N. 29+ sub. 3**, Porzione di Fabbricato in totale stato di abbandono (Cat. F02) con accesso dal prospetto Est con una superficie di circa 300 mq.

- L'immobile confina a Nord e a Ovest con la particella 99 di altra proprietà, a Sud in aderenza con porzione di altro fabbricato, mentre a Est con la particella 100 di altra proprietà;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 26 Particella **N. 29+ sub. 5**, Zona Censuaria 2, Cat. A03, Classe U, Consistenza 18,5 vani, Superficie 523 mq, con rendita catastale pari a Euro 1.098,76. Porzione di Fabbricato in totale stato di

abbandono che si sviluppa su due livelli (piano primo e piano secondo) con accesso dal prospetto Nord da scala esterna.

- L'immobile confina a Nord e a Ovest con la particella 99 di altra proprietà, a Sud in aderenza con porzione di altro fabbricato, mentre a Est con la particella 100 di altra proprietà;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Immobile identificato con la lettera (c): Foglio N. 26 Particella N. 27 resti di Fabbricato con una superficie di circa 300 mq.

- L'immobile confina a Nord e a Est con la particella 185 di altra proprietà, a Sud con la particella 28 di proprietà e con la particella 617 in aderenza ai resti di altro fabbricato, mentre a Ovest con le particelle 645 e 777;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Immobile identificato con la lettera (d): Foglio N. 26 Particella N. 28, Qualità Sem Irr Arb, Classe 1 di mq 1.090, con rendita dominicale pari a Euro 5,63 e rendita Agraria pari a Euro 2,25 che secondo la destinazione urbanistica del PdF rientra in zona di completamento.

- L'immobile confina a Nord e a Ovest con la particella 27 a Sud con le particelle 31 e 98 di altra proprietà mentre a Est e con la particella 99 di altra proprietà.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c, d" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.



▪ **Il Lotto N. 2 (proprietà 1/14).**

Foglio N. 26 Particelle NN. 37 sub. 1 (Cat. F02), 652 sub. 1 (Cat. F02), Porzione di Fabbricato denominato " " che si sviluppa su tre livelli (**Allegato "6" – Ordinanza N. 473 del Comune di Torano Castello (CS) di messa in sicurezza di edificio pericolante noto come "Molino San Biagio"**). L'immobile non è stato visionato in quanto nessuno dei proprietari era in possesso delle chiavi, dalle planimetrie catastali si è determinato un ingombro in pianta per ogni piano di circa 400 mq rispettivamente al piano terra e al piano primo e di circa 145 mq al piano secondo,

con corte esterna di circa 193 mq. L'immobile ha accesso dal prospetto Est dalla SP Toranese.

La superficie complessiva dell'immobile è pertanto di circa 945 mq (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);

- L'immobile confina a Nord con la particella 66 di altra proprietà, a Sud in aderenza con porzione di altro fabbricato particella 36, mentre a Ovest con le particelle 602,113 e 67 di altra proprietà;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **Il Lotto N. 3** (proprietà 1/14).

Foglio N. 26 Particella N. 40 sub. 3, Zona Censuaria 2, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 114 mq, Superficie 137 mq, con rendita catastale pari a Euro 335,59 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);

- L'immobile confina a Nord in aderenza con altro fabbricato particella 200, a Sud con la particella 185 da cui si accede all'immobile con un ingresso carrabile, a Est con affacci sulla strada ST Toranese mentre ad Ovest con il sub. 4 di proprietà;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **Il Lotto N. 4** (proprietà 1/14).

Foglio N. 26 Particella N. 40 sub. 4, Zona Censuaria 2, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 188 mq, Superficie 230 mq, con rendita catastale pari a Euro 553,43 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);

- L'immobile confina a Nord in aderenza con altro fabbricato particella 200, a Sud con la particella 185 da cui si accede all'immobile con due ingressi carrabili, a Est con il sub. 3 di proprietà mentre ad Ovest con il sub. 5 di proprietà e relativa corte esterna sub.7;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **il Lotto N. 5 (proprietà 1/14).**

Foglio N. 26 Particella N. 40 sub. 5 e sub. 7 (corte), Zona Censuaria 2, Cat. A/3, Classe U, Consistenza 13,5 vani, Superficie 458 mq, Piano Terra e Primo, con rendita catastale pari a Euro 801,80 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);

- L'immobile confina a Nord in aderenza con altro fabbricato particella 200, a Sud con la particella 185 da cui si accede all'immobile con ingresso nella corte esterna sub.7, a Est con il sub. 4 di proprietà mentre ad Ovest con la particella 183;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **Il Lotto N. 6 (proprietà 1/14).**

Foglio N. 26 Particella N. 40 sub. 6 - 8 (corte), Zona Censuaria 2, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 114 mq, Superficie 147 mq, con rendita catastale pari a Euro 335,59 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);

- L'immobile confina a Nord in aderenza con altro fabbricato particella 200 e particella 186, a Sud con la particella 185 (terrapieno), a Est con la strada comunale da cui si accede all'immobile con due ingressi carrabili dalla corte esterna sub.8 mentre ad Ovest con terrapieno;

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **Il Lotto N. 10 (proprietà 1/7).**

Foglio N. 25 Particella N. 7, Località Castiglione, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2 di mq 9.500, con rendita dominicale pari a Euro 31,89 e rendita Agraria pari a Euro 12,27 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**);

- L'immobile confina a Nord, Est ed Ovest con il torrente salice e a Sud con le particelle 10 e 268 (ex 8);

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



- **Il Lotto N. 11**(proprietà 1/7) ottenuto accorpando gli immobili "a, b, c, c', d, d', e, e'" sotto indicati.

Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobilie identificate con la lettera (a): Foglio N. 25 Particella **N. 268 (ex 8)**, Località Castiglione, Qualità Uliveto, Classe 2 di mq 76.980, con rendita dominicale pari a Euro 218,66 e rendita Agraria pari a Euro 218,66

- L'immobile confina a Nord con le particelle 7,10, Est con le particelle 66, ad Ovest con il torrente salice e a Sud con le particelle 19, 22;

Immobilie identificate con la lettera (b): Foglio N. 25 Particella **N. 10**, Località Castiglione, Qualità Pascolo Cespuglioso, Classe 2 di mq 6.280, con rendita dominicale pari a Euro 1,62 e rendita Agraria pari a Euro 0,32

- L'immobile confina a Nord con la particelle 7 e con il torrente salice, Est con le particelle 66, ad Ovest e a Sud con la particella 268 (ex 8);

Immobilie identificate con la lettera (c): Foglio N. 25 Particella **N. 270 + sub. 1**, Zona Censuaria -, Cat. F02, Classe -, Consistenza 0 vani, Superficie 0 mq, Piano Terra ,con rendita catastale pari a Euro 0,0

- L'immobile confina sul lato Est con la particella 268 (ex 8) e sui lati Nord, Sud, e Ovest con la particella 266

Immobilie identificate con la lettera (c'): Foglio N. 25 Particella **N. 270**, Località Castiglione, Qualità Ente Urbano, Classe 0 di mq 139, con rendita dominicale pari a Euro 0,0 e rendita Agraria pari a Euro 0,0

- L'immobile confina sul lato Est con la particella 268 (ex 8) e sui lati Nord, Sud, e Ovest con la particella 266

Immobilie identificate con la lettera (d): Foglio N. 25 Particella **N. 266 + sub. 2**, Zona Censuaria 2, Cat. C02, Classe U, Consistenza 30 mq, Superficie 75 mq, Piano Terra ,con rendita catastale pari a Euro 88,31

- L'immobile confina sul lato Nord, Sud e Ovest con la particella 266 e ad Est con la particella 270

Immobilie identificate con la lettera (d'): Foglio N. 25 Particella **N. 266**, Località Castiglione, Qualità Ente Urbano, Classe 0 di mq 375, con rendita dominicale pari a Euro 0,0 e rendita Agraria pari a Euro 0,0

- L'immobile confina sul lato Nord con la particella 269 e sui lati Sud, Est e Ovest con la particella 268 (ex 8)

Immobile identificato con la lettera (e): Foglio N. 25 Particella N. 269 + sub. 1, Zona Censuaria -, Cat. F02, Classe -, Consistenza 0 vani, Superficie 0 mq, Piano Terra ,con rendita catastale pari a Euro 0,0

- L'immobile confina sul lato Nord, Est e Ovest con la particella 268 (ex 8) e sul lato Sud con la particella 266

Immobile identificato con la lettera (e'): Foglio N. 25 Particella N. 269, Località Castiglione, Qualità Ente Urbano, Classe 0 di mq 176, con rendita dominicale pari a Euro 0,0 e rendita Agraria pari a Euro 0,0

- L'immobile confina sul lato Nord, Est e Ovest con la particella 268 (ex 8) e sul lato Sud con la particella 266

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c, c', d, d', e, e'" saranno riportati nell'Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS).

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



- **Il Lotto N. 12** (proprietà 1/7) ottenuto accorpando gli immobili "a, b, c" sotto indicati. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 25 Particella N. 18, Località Castiglione, Qualità Incolt ster, Classe 0 di mq 120, con rendita dominicale pari a Euro 0,0 e rendita Agraria pari a Euro 0,0

- L'immobile confina su tutti i lati con terreni di proprietà ovvero la particella 19;

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 25 Particella N. 19, Località Castiglione, Qualità Uliveto, Classe 2 di mq 32.070, con rendita dominicale pari a Euro 91,10 e rendita Agraria pari a Euro 91,10

- L'immobile confina a Nord con la particella 268 (ex 8), a Sud con le particelle 20,254,32 e con strada comunale, a Est con le particelle 50,69, ad Ovest con la particella 22;

Immobile identificato con la lettera (c): Foglio N. 25 Particella N. 22, Località Castiglione, Seminat Irrig, Classe 2 di mq 1.570, con rendita dominicale pari a Euro 5,27 e rendita Agraria pari a Euro 2,03

- L'immobile confina a Nord con la particella 268 (ex 8), a Sud con la particella 28 a Est con la particella 19, ad Ovest con il torrente salice

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



- **Il Lotto N. 13** (proprietà 1/7) ottenuto accorpando gli immobili "a, b, c" sotto indicati. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobilie identificate con la lettera (a): Foglio N. 25 Particella N. 20, Località Castiglione, Qualità Vigneto, Classe 2 di mq 3.870, con rendita dominicale pari a Euro 19,99 e rendita Agraria pari a Euro 13,99

- L'immobile confina a Nord e ad Est con la particella 19, a Sud con la particella 29 e ad Ovest con la particella 28;

Immobilie identificate con la lettera (b): Foglio N. 25 Particella N. 28, Località Castiglione, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2 di mq 5.100, con rendita dominicale pari a Euro 1,84 e rendita Agraria pari a Euro 1,58

- L'immobile confina a Nord con la particella 22, a Sud e a Est con le particelle 20,29 mentre ad Ovest con il torrente salice;

Immobilie identificate con la lettera (c): Foglio N. 25 Particella N. 29, Località Castiglione, Seminat Irrig, Classe 2 di mq 10.190, con rendita dominicale pari a Euro 34,21 e rendita Agraria pari a Euro 13,16

- L'immobile confina a Nord con la particella 20, a Sud con la SP Toranese, a Est con la particella 254 e con strada comunale, ad Ovest con il torrente salice e con la particella 28;

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



- **Il Lotto N. 14** (proprietà 1/7) ottenuto accorpendo gli immobili "a, b, c, d, e" sotto indicati.

Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 25 Particella N. 255+ (ex 30) sub. 1, Zona Censuaria 2, Cat. A/03, Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie 190 mq, Piano Terra ,con rendita catastale pari a Euro 475,14

- L'immobile confina su tutti i lati con corte esterna 255;

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 25 Particella N. 255+ (ex 30) sub. 2, Zona Censuaria 2, Cat. C02, Classe U, Consistenza 37 mq, Superficie 48 mq, Piano Terra, con rendita catastale pari a Euro 108,92

- L'immobile confina su tutti i lati con corte esterna 255;

Immobile identificato con la lettera (c): Foglio N. 25 Particella N. 255+ (ex 30) sub. 3, Zona Censuaria 2, Cat. C02, Classe U, Consistenza 34 mq, Superficie 44 mq, Piano Terra, con rendita catastale pari a Euro 100,09

- L'immobile confina su tutti i lati con corte esterna 255;

Immobile identificato con la lettera (d): Foglio N. 25 Particella N. 255 sub. 4 corte esterna, Località Castiglione, Qualità Ente Urbano, Classe 0 di mq 1.900, con rendita dominicale pari a Euro 0,0 e rendita Agraria pari a Euro 0,0

- L'immobile confina su tutti i lati con terreni di proprietà ovvero con la particella 254 (ex 31).

Immobile identificato con la lettera (e): Foglio N. 25 Particella N. 254 (ex 31), Località Castiglione, Seminativo, Classe 2 di mq 14.160, con rendita dominicale pari a Euro 47,53 e rendita Agraria pari a Euro 18,28

- L'immobile confina a Nord con le particelle 19, 20 e con strada vicinale, a Sud con la SP Toranese, a Est con le particelle 32 e 255, ad Ovest con la particella 29 e con strada vicinale;

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c, d, e" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **il Lotto N. 15 (proprietà 1/7).**

Foglio N. 25 Particella N. 32, Località Castiglione, particella divisa in due porzioni:

- 1) Qualità Uliveto, Classe 2 di mq 8.153, con rendita dominicale pari a Euro 27,00 e rendita Agraria pari a Euro 25,36;
 - 2) Qualità Seminativo, Classe 3 di mq 2.127, con rendita dominicale pari a Euro 27,00 e rendita Agraria pari a Euro 25,36;
- L'immobile confina a Nord con la particella 19 e con strada vicinale, a Sud con la SP Toranese, a Est con la particella 70, ad Ovest con la particella 254;

(Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS));

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **il Lotto N. 16 (proprietà 1/7).**

Foglio N. 25 Particella N. 50, Località Castiglione, particella divisa in due porzioni:

- 1) Qualità Uliveto, Classe 2 di mq 1.700, con rendita dominicale pari a Euro 22,15 e rendita Agraria pari a Euro 14,73;
 - 2) Qualità Seminativo, Classe 3 di mq 9.580, con rendita dominicale pari a Euro 22,15 e rendita Agraria pari a Euro 14,73;
- L'immobile confina a Nord con la particella 268 (ex 8), a Sud con la particella 69 , a Est con la particella 67, ad Ovest con la particella 87;

(Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS));

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



Le particelle 75 e 76 oggetto di pignoramento sono state oggetto di frazionamento che ha dato origine alle particelle 256, 257 (sulla quale è stato realizzato un capannone senza autorizzazione edilizia), 258 e 259.

▪ **Il Lotto N. 17 (proprietà 1/7) ottenuto accorpando gli immobili "a, b, c, d" sotto indicati.**

Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 25 Particella **N. 256**, Località Castiglione, Seminativo, Classe 3 di mq 1.300, con rendita dominicale pari a Euro 2,35 e rendita Agraria pari a Euro 1,34

- L'immobile confina a Nord con la particella 43, a Sud con la particella 259, ad Est con la particella 257 e ad Ovest con la particella 57;

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 25 Particella **N. 257**, Località Castiglione, Ente urbano, Classe - di mq 6.815, con rendita dominicale pari a Euro - e rendita Agraria pari a Euro -

- L'immobile confina a Nord con la particella 43, a Sud con le particelle 258 e 259, ad Est con la S.P. Toranese, e ad Ovest con la particella 256;

Immobile identificato con la lettera (c): Foglio N. 25 Particella **N. 258**, Località Castiglione, Seminativo, Classe 3 di mq 340, con rendita dominicale pari a Euro 0,61 e rendita Agraria pari a Euro 0,35

- L'immobile confina a Nord con la particella 257, a Sud, Est e ad Ovest con la particella 259,

Immobile identificato con la lettera (d): Foglio N. 25 Particella **N. 259**, Località Castiglione, Bosco ceduo, Classe 2 di mq 6.415, con rendita dominicale pari a Euro 2,32 e rendita Agraria pari a Euro 1,99

- L'immobile confina a Nord con le particelle 257 e 258, con la particella 43, a Sud e ad Est con la S.P. Toranese, e ad Ovest con la particella 44;

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c, d" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



- **Il Lotto N. 18** (proprietà 1/7) ottenuto accorpando gli immobili "a, b, c" sotto indicati. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 22 Particella **N. 80**, Località Coccovella, Seminativ. Arb, Classe 3 di mq 4.010, con rendita dominicale pari a Euro 11,39 e rendita Agraria pari a Euro 3,31

- L'immobile confina a Nord con la particella 81, a Sud con la particella 223, e ad Est con la particella 92 e ad Ovest con la particella 79;

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 25 Particella N. 81, Località Coccovella, Uliveto, Classe 2 di mq 900, con rendita dominicale pari a Euro 4,65 e rendita Agraria pari a Euro 3,25

- L'immobile confina a Nord con la particella 83, a Sud e a Est con particella 80, ad Ovest con la particella 79;

Immobile identificato con la lettera (c): Foglio N. 25 Particella N. 223, Località Coccovella, Seminativo, Classe 2 di mq 1.420, con rendita dominicale pari a Euro 4,77 e rendita Agraria pari a Euro 1,83

- L'immobile confina a Nord con la particella 80, a Sud con particella 193 a Est con particella 92, ad Ovest con la particella 79;

I riferimenti catastali degli immobili "a, b, c" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



- **Il Lotto N. 19** (proprietà 1/7) ottenuto accorpando gli immobili "a, b" sotto indicati. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 22 Particella N. 197, Località Coccovella, particella divisa in due porzioni:

- 1) Qualità Uliveto, Classe 2 di mq 2.635, con rendita dominicale pari a Euro 73,43 e rendita Agraria pari a Euro 29,46
 - 2) Qualità Seminativo Arb, Classe 2 di mq 17.025, con rendita dominicale pari a Euro 73,43 e rendita Agraria pari a Euro 29,46
- L'immobile confina a Nord con strada comunale cipollogna, a Sud con la particella 200 , a Est con le particelle 200, 317, ad Ovest con le particelle 364,266,267;

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 22 Particella N. 196, Fabbricato diruto, Zona Censuaria -, Cat. -, Classe -, Consistenza -, Superficie 210 mq, Piano -, con rendita catastale pari a Euro 0,00

- L'immobile confina su tutti i lati con la particella 197;

I riferimenti catastali degli immobili "a, b" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.



▪ **Il Lotto N. 20 (proprietà 1/7).**

Immobile identificato con la lettera (a): Foglio N. 17 Particella N. 128, Località Villanella, Bosco Ceduo, Classe 1 di mq 3.360, con rendita dominicale pari a Euro 4,34 e rendita Agraria pari a Euro 1,04

- L'immobile confina a Nord con strada comunale vicinale, a Sud con la particella 310, a Est con particella 131, ad Ovest con la particella 370;

Immobile identificato con la lettera (b): Foglio N. 17 Particella N. 129, Località Villanella, Pascolo, Classe U di mq 120, con rendita dominicale pari a Euro 0,06 e rendita Agraria pari a Euro 0,02

- L'immobile confina a Nord e a Ovest con le particelle 200,434, a Sud con strada comunale vicinale, e ad Est con particella 130;

I riferimenti catastali degli immobili "a, b" saranno riportati nell'**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**.

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.

Quesito n. 2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORANO CASTELLO (CS)

Contrada scalo ferroviario

Lotto N. 1

identificato con la lettera (a) (proprietà 1/1).

- **RUDERE di Abitazione, Foglio N. 26 particella N. 29, Sub. 3 -**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un rudere (abitazione) al piano terra, sito nel Comune di Torano Castello (CS) in contrada scalo ferroviario.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è una porzione di fabbricato costruito prima del 1967.

L'intero fabbricato, che si innalza per tre piani fuori terra, risulta in totale stato di abbandono (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in muratura.

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra con accesso dal prospetto Est e con affacci sul lato Est ed Ovest mentre sul lato Sud è in aderenza a muro cieco con altra proprietà e sul lato Nord con la particella 99.

c) Superfici calpestabili

La superficie lorda è di circa 300 mq

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 26 del Comune di Torano Castello (CS) Particella N. 29 sub. 3, Qualità F02, Zona Censuaria -, Classe -, Consistenza -, con rendita catastale pari a Euro 0,00 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS));

e) Confini

L'immobile confina a Nord e sd Est con la particella 99, a Sud in aderenza a muro cieco con altra proprietà, e ad Ovest con la particella 100;

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non risultano parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

I solai di interpiano sono in legno in cattivo stato di manutenzione

Gli infissi interni sono in legno in cattivo stato di manutenzione

Gli infissi esterni sono in legno in cattivo stato di manutenzione

I pavimenti sono in cattivo stato di manutenzione.

Le pareti sono in cattivo stato di manutenzione.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 60 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 7 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.

Contrada scalo ferroviario

Lotto N. 1

identificato con la lettera (b) (proprietà 1/1).

- RUDERE di Abitazione, Foglio N. 26 particella N. 29, Sub. 5 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un rudere (abitazione) al piano primo e piano secondo, sito nel Comune di Torano Castello (CS) in contrada scalo ferroviario.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è una porzione di fabbricato costruito prima del 1967.

L'intero fabbricato, che si innalza per tre piani fuori terra, risulta in totale stato di abbandono (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in muratura.

L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo e piano secondo con accesso da scala esterna sul prospetto Nord e con affacci sul lato Est ed Ovest mentre sul lato Sud è in aderenza a muro cieco con altra proprietà e sul lato Nord confina con la particella 99.

c) Superfici calpestabili

La superficie lorda complessiva del piano primo e del piano secondo è di circa 523 mq

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 26 del Comune di Torano Castello (CS) Particella N. 29 sub. 5, Categoria A03, Zona Censuaria 2, Classe U, Consistenza 18.5 vani, Superficie 523 mq, con rendita catastale pari a Euro 1.098,76 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS));

e) Confini

L'immobile confina a Nord e ad Est con la particella 99, a Sud in aderenza a muro cieco con altra proprietà, e ad Ovest con la particella 100;

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non risultano parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

I solai di interpiano sono in legno in cattivo stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno in cattivo stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno in cattivo stato di manutenzione.

I pavimenti sono in cattivo stato di manutenzione.

Le pareti sono in cattivo stato di manutenzione.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 60 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 7 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Fotografie aeree dei Fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento siti nel comune di Torano Castello (CS)**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.

Contrada scalo ferroviario

Lotto N. 1

identificato con la lettera (c) (proprietà 1/1).

- RESTI di fabbricato, Foglio N. 26 particella N. 27 -

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato dall'area di sedime di un fabbricato al piano terra, sito nel Comune di Torano Castello (CS) in contrada scalo ferroviario.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è l'area di sedime di un fabbricato costruito prima del 1967 (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

c) Superfici calpestabili

La superficie complessiva dell'area di sedime del fabbricato è di circa 300 mq.

d) Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 26 del Comune di Torano Castello (CS) Particella N. 27, Categoria -, Zona Censuaria -, Classe -, Consistenza - vani, Superficie 300 mq, con rendita catastale pari a Euro 0,0 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS));

e) Confini

L'immobile confina a Nord e ad Est con la particella 99, a Sud in aderenza a muro cieco con altra proprietà, e ad Ovest con la particella 100;

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non risultano parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante non presente.

I solai di interpiano non sono presenti.

Gli infissi interni non sono presenti.

Gli infissi esterni non sono presenti.

I pavimenti non sono presenti.

Le pareti non sono presenti.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è distante circa 60 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 7 Km dal medesimo comune (**Appendice "B" – Fotografie aeree dei Fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento siti nel comune di Torano Castello (CS)**).

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.

Terreno

Lotto N. 1

identificato con la lettera (d) (proprietà 1/1).

- Foglio N. 26 particella N. 28 -

L'immobile è un terreno sito nel Comune di Torano Castello (CS).

Individuato catastalmente nel catasto Terreni del Comune di Torano Castello (CS) al Foglio N. 26 Particella N. 28, Qualità Seninativo Irriguo Arborato, Classe 1 di mq 1.090, con rendita dominicale pari a Euro 5,63 e rendita Agraria pari a Euro 2,25 (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Torano Castello (CS)**).

L'immobile confina a Nord e a Ovest con la particella 27 a Sud con le particelle 31 e 98 di altra proprietà mentre a Est e con la particella 99 di altra proprietà Terreno a destinazione del PRG come Zona B (zona di completamento).

Questo terreno risulta incolto e primo di qualsiasi manutenzione (**Appendice "A" – Verbale di sopralluogo del 29.09.2022**).

Quesito n. 9: *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Per i terreni ricadenti in zona E (terreni agricoli) si è reputato opportuno scegliere il metodo basato sui Valori Agricoli Medi (V.A.M.), metodo per la valutazione di fondi agricoli in zone sfornite di mercato. Con l'applicazione di questo metodo di stima si è fatto riferimento al Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, riferito ai valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza per l'anno 2014.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per i terreni agricoli oggetto di stima, la suscettibilità ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare i valori agricoli

medi fissati dalla Commissione Provinciale espropri per la provincia di Cosenza per l'anno 2014, tenendo conto però della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate .

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro di insieme dei suddetti valori, per la regione agraria ove ricadono i terreni oggetto di stima ed in riferimento al tipo di coltura effettivamente presente la sottoscritta ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) Il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'aria sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45 comma 2 lett. D del DPR n 327/2001);
- b) Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

Per quanto attiene al punto a) la sottoscritta ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno, ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo, come è noto, è comunque ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

TORANO CASTELLO (CS) – FABBRICATO + TERRENO

Foglio N. 26, Particella N. 29 sub 3,5,27,28

Immobile ad uso ABITAZIONE sito nel Comune di Torano Castello (CS) in contrada scalo ferroviario al piano terra, piano primo e piano secondo in catasto al Foglio N. 26 particella N. 29 Sub. 3 (F02), Sub. 5 (A03),

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano terra Sub 3 (immobile identificato con la lettera (a))	263	1.00	263
Superficie piano primo Sub 5 (immobile identificato con la lettera (b))	297	1.00	297
Superf. piano secondo Sub 5 (immobile identificato con la lettera (b))	226	1.00	226
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			786

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine

effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
395,00	462,50	530,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa visto le condizioni di mercato e il pessimo stato di conservazione del fabbricato il valore minimo ridotto del 50% e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$p. u. minimo (\text{€/mq})/2 = 395,00 (\text{€/mq})/2 = 197,50 (\text{€/mq}) = p.u.min ridotto del 50\%$

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times p.u.min ridotto del 50\% (\text{€/mq}) &= \\ &= 786 (\text{mq}) \times 197,50 (\text{€/mq}) = \text{€ } 155.235,00 \end{aligned}$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) = € 155.235,00

Effettuando sulla quota del sig.ra l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 131.949,75

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 (immobile identificato con la lettera (a, b) – rudere di fabbricato) =
€ 132.000,00

Immobile ad uso TERRENO edificabile sito nel Comune di Torano Castello (CS) in contrada scalo ferroviario in catasto al Foglio N. 26 particella N.27 e N.28

Foglio 26	Particella 27 (area di sedime di un fabbricato rurale) <i>(immobile identificato con la lettera (c))</i>	con superficie di circa 300 mq
	Particella 28 (zona B di completamento) <i>(immobile identificato con la lettera (d))</i>	con superficie di circa 1.090 mq
	superficie totale di circa	1.390 mq

Dalle indagini e ricerche esperitate come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadrato, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazioni delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche sopra esposte, è quello medio di 35,00 €/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato ricadente in zona edificabile B, risulta

$$\text{sup. (mq)} \times \text{p. u. (€/mq)} = 1.390 \text{ (mq)} \times 35,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 48.650,00$$

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

PROPRIETA' (1/1) = € 48.650,00

Effettuando sulla quota del sig.ra l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile 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.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 41.352,50

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 (immobile identificato con la lettera (c,d) – Terreni) = € 41.400,00

**LOTTO N. 1 (Lotto 1 (immobile identificato con la lettera (a, b) – rudere di fabbricato)
+ Lotto 1 (immobile identificato con la lettera (c,d) – Terreni)) =
€ 173.400,00**

Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. precisa che non avendo potuto effettuare il sopralluogo degli interni dell'immobile Lotto N. 2 (Molino San Biagio) in quanto nessuno dei proprietari come da loro dichiarato era in possesso delle chiavi, si riserva di fornire su questo immobile eventuale integrazione se autorizzata all'accesso. Pertanto si è proceduto ad effettuare una stima del Lotto N. 2 sulla base della documentazione cartacea in possesso e dalla visione esterna dell'immobile.

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Torano Castello (CS);
- ❖ Ispezione dell'immobile;
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza li, _____

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania Meli

APPENDICE

“B1”

Documentazione Fotografica Lotto 1 - Fabbricato (rudere) e Terreno –



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 144/2001 R. G. E. I.



Foto N.1: Prospetto Est dell'immobile dove è ubicato il sub.3 e il sub. 5 (Lotto 1)



Foto N. 2: Prospetto Nord dell'immobile dove è ubicato il sub.3 e il sub. 5 con corpo scala esterno (Lotto 1)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 144/2001 R. G. E. I.



Foto N. 3: Prospetto Ovest dell'immobile dove è ubicato il sub.3 e il sub. 5 (Lotto 1)



Foto N. 4: Ingresso dalla corte esterna al sub.3 (Lotto 1)





Foto NN. 5,6: Interno del sub.3 (Lotto 1)





Foto NN. 7,8: Interno del sub.3 (Lotto 1)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 144/2001 R. G. E. I.



Foto NN. 9,10: Interno del sub.3 (Lotto 1)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 144/2001 R. G. E. I.



Foto NN. 11,12: Interno del sub.5 (Lotto 1)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 144/2001 R. G. E. I.



Foto NN. 13,14: Interno del sub.5 (Lotto 1)





Foto N. 15: Interno del sub.5 solaio di copertura del vano scala crollato (Lotto 1)





Foto N.16: Fronte Nord dell'immobile identificato con la particella 27 (Lotto 1)



Foto N.17: Fronte Ovest dell'immobile identificato con la particella 27 (Lotto 1)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 144/2001 R. G. E. I.



Foto NN.18,19: Terreno identificato con la particella 28 (Lotto 1)

