

TRIBUNALE DI COSENZA

Via Sicilia 87100
Cosenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 141/2019 R.E.I.

G.E. Dott.ssa G. Ianni

Il perito
ing. Alessandra Calendino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

1. NOMINA _____	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI _____	5
3. INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE _____	6
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI _____	6
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO _____	8
5. QUESITO: DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, 2° COMMA COD. PROC. CIV. _____	8
▪ ATTO DI PROVENIENZA _____	8
▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE _____	9
6. QUESITO: PREGIUDIZIEVOLI _____	10
1. QUESITO: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI _____	13
3. QUESITO: MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, DESTINAZIONE URBANISTICA E AGIBILITÀ _____	21
4. QUESITO: CONFORMITÀ CATASTALE _____	34
5. QUESITI: DIVISIBILITÀ DEI LOTTI _____	35
6. QUESITO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE _____	36
7. QUESITO: VERIFICA ESISTENZA VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, DIRITTI DEMANIALI _____	36
8. QUESITO: STIMA DEL VALORE ATTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI _____	37
9. QUESITO: STIMA DEL VALORE ATTUALE DEI LOTTI _____	42
10. QUESITO: CONCLUSIONI _____	44
<i>ALLEGATI</i> _____	50
11. ALLEGATO: COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO _____	51
12. ALLEGATO: NOMINA CTU E VERBALE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO _____	52
13. ALLEGATO: RELAZIONE PRIMA CASA _____	62
14. ALLEGATO: SOSPENSIONE TERMINI E VARIAZIONE DATA UDIENZA _____	63
15. ALLEGATO: ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER PARTICELLA _____	63
16. ALLEGATO: ISCRIZIONE DEL 08-02-2019 RP 256 RG 3168 _____	64
17. ALLEGATO: TRASCRIZIONE DEL 12-08-2008 RP 19738 RG 27418 _____	65
18. ALLEGATO: TRASCRIZIONE DEL 12-08-2008 RP 19739 RG 27419 _____	66
19. ALLEGATO: TRASCRIZIONE DEL 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 _____	67
20. ALLEGATO: VISURE STORICHE FABBRICATI _____	68
21. ALLEGATO: VISURE STORICHE TERRENI _____	69
22. ALLEGATO: PLANIMETRIA CATASTALE _____	70
23. ALLEGATO: ELABORATO PLANIMETRICO _____	75
24. ALLEGATO: RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE E RISPOSTA RELATIVA A CONTRATTI D'AFFITTO _____	79
25. ALLEGATO: DONAZIONE _____	80
26. ALLEGATO: RICHIESTA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA UFFICIO TECNICO S. GIOVANNI IN FIORE _____	81
27. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA UFFICIO TECNICO S. GIOVANNI IN FIORE _____	82

28. ALLEGATO: CONCESSIONE IN SANATORIA 26-11-86	83
29. ALLEGATO: AUTORIZZAZIONE ALL'USO CAPANNONE	83
30. ALLEGATO: CONCESSIONE EDILIZIA N.62/83 DEL	83
31. ALLEGATO: CONCESSIONE EDILIZIA 68/86	84
32. ALLEGATO: CONCESSIONE EDILIZIA 68/88	85
33. ALLEGATO: VERBALE DI SOPRALLUOGO	86
34. ALLEGATO: ANNUNCI IMMOBILIARI	87
35. ALLEGATO: QUOTAZIONI OMI	88
36. ALLEGATO: QUOTAZIONI VAM	89
37. ALLEGATO: CONSULTAZIONE CONDUTTORI PARTICELLA SISTEMA INFORMATIVO AGRICOLO NAZIONALE	90
38. ALLEGATO: BORSINO IMMOBILIARE	91
39. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART 949 SUB 2	92
40. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART 85 SUB 3 – CAPANNONE INDUSTRIALE	95
41. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART 85 SUB 1-2 – FABBRICATO	100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Nomina

La sottoscritta ing. Alessandra Calendino, con studio in Rende (CS), via R. Sanzio 23, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4007, veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, in data 11/01/2020, esperto estimatore per la procedura n. 141/2019 R.G.E. del Tribunale di Cosenza.

In data 26/05/2020 inviavo giuramento telematico in conformità alle disposizioni di cui al Decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale (All.to 12), e procedevo ad estrarre copia telematica dei fascicoli.

L'esecuzione in oggetto è promossa ad istanza della XXXXXX e, per essa, della mandataria Spett.le XXXXXXS.p.A. (nuova denominazione della Spett.le doBank S.p.A., già XXXXXXManagement Bank S.p.A.), in persona del suo legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Nunzio XXXXXX Studio sito in Via Garibaldi n. 375 is. 457 corpo C - 98121 MESSINA PEC avv.XXXXXX@pec.it, in danno XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] C.F.: XXXXXX), e [REDACTED] [REDACTED]

Nel procedimento è intervenuta come creditrice la "XXXXXX." con sede legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore ed in carica, Dott. Luigi XXXXXX, , rappresentata e difesa, dall'avv. Roberto XXXXX con studio in Vibo Valentia, Piazza del Lavoro n. 3 PEC: roberto.XXXXX@pec.fgfavvocati.it.

L'esecutato, Sig. XXXXXX [REDACTED] rappresentato e difeso dagli Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato, presso il loro studio in Caccuri, via San Lorenzo, 37 pec: vittoria.XXXXX@avvocaticrotone.legalmail.it - avv.XXXXX@onepec.it.



2. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 28-08-2019 ai nn. 26223 R. G. e 20551 R.P., per il credito della somma di 82.911,16 Euro oltre interessi e spese, ha per oggetto:

UNITÀ NEGOZIALE 1

1. fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 83
particella 949 sub 2, natura A/3

UNITÀ NEGOZIALE 2

1. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 27 consistenza 54 are 20 centiare
2. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 40 consistenza 1 ettaro 24 are 80 centiare
3. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 41 consistenza 5 ettari 28 are 20 centiare
4. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 74 consistenza 84 are 00 centiare
5. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 75 consistenza 1 ettaro 14 are 30 centiare
6. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106
particella 2 consistenza 98 are 60 centiare
7. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106
particella 3 consistenza 96 are 30 centiare
8. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106
particella 4 consistenza 6 ettari 00 are 40 centiare
9. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 82 consistenza 50 are 00 centiare
10. terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106
particella 215 consistenza 96 are 00 centiare
11. fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 85 sub 1, natura A/3
12. fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 85 sub 2, natura A/3
13. fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95
particella 85 sub 3, natura D/7

14. diritto di proprietà per l'area su fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106 particella 216 sub 1, natura C/2

3. Indicazione della quota soggetta ad esecuzione

Trattandosi di beni di proprietà dell'esecutato,

UNITÀ NEGOZIALE 1

quota pignorata 1/1 per il Diritto di Nuda Proprietà

UNITÀ NEGOZIALE 2

quota pignorata 1/1 per il Diritto di Proprietà

Si segnala il decesso avvenuto in data 19/7/2009 del Sig. XXXXXX [REDACTED] il quale, dalla certificazione notarile sostitutiva, risultava usufruttuario del cespite staggito catastato al foglio 83 part. 949 sub 2.

4. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 03/06/2020 in cui richiedo presso l'ufficio Tributi del Comune di San Giovanni in Fiore la sussistenza di immobile dichiarato come Abitazione Principale, tra quelli oggetto di procedura esecutiva.

In data 03-06-20, invio telematicamente al Giudice relazione attestante che il fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 83 particella 949 sub 2 risulta Prima Casa per l'esecutato e che l'immobile foglio n.83 part. n. 949 - sub 2 risulta essere abitazione principale per la madre dell'esecutato in quanto la stessa ha il "diritto di abitazione" per coniuge superstite (All.to 13).

In data 04-06-20 ricevo comunicazione dal Giudice relativamente al differimento dell'udienza e alle prescrizioni relative alle tempistiche di svolgimento delle operazioni peritali (All.to 14).

In data 10-06-20 effettuavo mediante il servizio telematico copia delle annotazioni riportate sui beni pignorati (All.to 16) ed in data 21-12-2020 richiedo presso l'Agenzia delle Entrate l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni oggetto di pignoramento (All.to 15).

In data 11-06-20 effettuavo mediante il servizio telematico visura storica di tutti i beni oggetto di pignoramento (All.to 20, 21).

In data 21-12-2020 richiedo copia delle planimetrie catastali ed elaborati planimetrici presso l'Agenzia del Territorio (All.ti 22, 23)

In data 23-12-2020 richiedo copia conforme all'originale dell'Atto di Donazione dei coniugi XXXXXX XXXXXX ai Figli () .

Il giorno 16-12-2020, procedo ad inviare convocazione agli esecutati al loro indirizzo di residenza mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, ed agli avvocati costituiti, a mezzo PEC, fissando il sopralluogo sugli immobili per la data del 05-01-21 (All.to 11) .

Il giorno 10/12/2020 richiedo a mezzo Pec al Comune di S. Giovanni in Fiore, la documentazione tecnico autorizzativa ed urbanistica relativa agli immobili oggetto di pignoramento (Terreni e Fabbricati) (All.to 26) .

In data 05-01-2021 mi recavo presso gli immobili siti in s. Giovanni in Fiore per effettuare rilievo metrico e fotografico. Durante il sopralluogo redigevo verbale allegato (All.to 33) e verificavo la conformità catastale dei beni.

In data 05-01-2021 mi recavo presso l'Agenzia del Territorio per richiedere in merito ad eventuali contratti di affitto registrati per gli immobili pignorati. (All.to 24)

Il giorno 8-03-21 la scrivente depositava su PCT il presente elaborato, unitamente agli allegati, alla documentazione fotografica, foglio riassuntivo ed alla versione con i nominativi oscurati. Lo stesso giorno la scrivente inviava la presente relazione a mezzo posta elettronica certificata alle parti costituite ed al creditore intervenuto.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

5. QUESITO: Documentazione di cui art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Atto di provenienza

Relativamente alla UNITÀ NEGOZIALE 1

Il bene appartenente a questo gruppo è pervenuto all'esecutato (XXXXXX) mediante donazione del 06/08/2008 da parte dei coniugi XXXXXX e XXXXXX. I coniugi donano detto bene riservandosi diritto di accrescimento vita natural durante. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/08/2008 Repertorio n.: 91275 Rogante: XXXXXX-RICCARDO Sede: (n. 19738.2/2008) per il diritto di Nuda Proprietà in Regime di Bene Personale.

Relativamente alla UNITÀ NEGOZIALE 2

Il beni appartenenti a questo gruppo sono pervenuti all'esecutato (XXXXXX) mediante donazione del 06/08/2008 da parte dei coniugi XXXXXX e XXXXXX. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/08/2008 Repertorio n.: 91275 Rogante: XXXXXX- RICCARDO Sede: (n. 19738.2/2008).

In particolare, tra gli altri, vengono donati i seguenti beni, dei quali alcuni hanno subito una variazione catastale originando i beni che attualmente sono oggetto di procedura:

F 95 Part 27

F 95 Part 40

F 95 Part 41

F 95 Part 74

F 95 Part 75

F 95 Part 81

SOPPRESSA E VARIATA IN PART 85
SUB 1-2-3 (VEDI VISURA STORICA)

F 95 Part 82

F 106 Part. 2

F 106 Part 3

F 106 Part 4

F 106 Part 6

SOPPRESSA E VARIATA IN PART 215 -
216 (VEDI VISURA STORICA)



■ **Identificazione catastale**

Si riportano di seguito le informazioni ricavate dalle visure storiche effettuate per particella, gli immobili sono divisi per GRUPPI 1-2 per come raggruppati nel pignoramento. Le visure storiche sono interamente riportate negli Allegati 20 e 21.



PRIMO GRUPPO

Si noti che il bene appartenente al primo gruppo è intestato all'executato XXXXXX [REDACTED] in nuda proprietà per 1000/1000 e alla sig.ra XXXXXX [REDACTED] con usufrutto al 1000/1000.

Il bene risulta così intestato dal 06/08/2008, precedentemente risultava intestato a XXXXXX [REDACTED] con usufrutto per 1/2 bene personale fino al 19/07/2009 e XXXXXX [REDACTED] in nuda proprietà per 1000/1000. Successivamente, con la morte del Sig. XXXXXX [REDACTED] è stato registrato il Ricongiungimento di Usufrutto del 19/07/2009 protocollo n. CS0218205 in atti dal 16/07/2010.



SECONDO GRUPPO

Tutti i beni appartenenti al secondo gruppo, eccetto uno, sono intestati all'executato XXXXX [REDACTED] in piena proprietà per 1000/1000.

I beni risultano così intestati dal 06/08/2008, precedentemente risultavano in piena proprietà di XXXXXX [REDACTED]

L'unica eccezione è per il fabbricato identificato con F 106 Part 216 sub 1, che risulta intestato a XXXXXXnata [REDACTED] "Proprietà superficaria" per 1000/1000 Ris.1 Ditta [REDACTED] XXXXXX [REDACTED]

"Proprietà per l'area"; detto bene risulta dalla soppressione della part 216 foglio 106.



A sua volta la part 216 foglio 106 era intestata all'executato XXXXXX [REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 dal 06/08/2008 a seguito della donazione Repertorio n.: 91275 citata sopra; precedentemente detto bene risultava in piena proprietà di XXXXXX [REDACTED]



6. QUESITO: Pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria effettuata per i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e quindi a partire dal 18/12/1990, presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza sono emerse le seguenti formalità, elencate per immobile (All.to 15) e sotto riportate.

PRIMO GRUPPO

Terreno Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 83, part.IIa 949 sub 2

- Trascrizione del 12-08-2008 RP 19738 RG 27418 *Donazione* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 91275/31340 del 06-08-2008
- Trascrizione del 12-08-2008 RP 19739 RG 27419 *Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 91275/31340 del 06-08-2008
- Iscrizione del 08-02-2019 RP 256 RG 3168 *Ipoteca Giudiziale Derivate da Decreto ingiuntivo* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 270 del 01-03-2017
- Trascrizione del 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 *Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 2260 del 28-08-2019

SECONDO GRUPPO

Terreno Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95, part.IIe 27-40-41-74-75

Foglio 106, part.IIa 3 – 4

1. Iscrizione del 05-06-1993 RP 1036 RG 13516 *Ipoteca Volontaria* derivante da *Concessione a garanzia di Mutuo* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 16730 del 02-06-1993
2. Trascrizione del 12-08-2008 RP 19738 RG 27418 *Donazione* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 91275/31340 del 06-08-2008
3. Iscrizione del 08-02-2019 RP 256 RG 3168 *Ipoteca Giudiziale Derivate da Decreto ingiuntivo* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 270 del 01-03-2017

4. Trascrizione del 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 *Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 2260 del 28-08-2019

Terreno Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 106, part.IIa 2

1. Iscrizione del 05-06-1993 RP 1036 RG 13516 *Ipoteca Volontaria* derivante da *Concessione a garanzia di Mutuo Pubb.* Uff. XXXXXX Rep 16730 del 02-06-1993
2. Trascrizione del 12-08-2008 RP 19738 RG 27418 *Donazione* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 91275/31340 del 06-08-2008
3. Trascrizione del 16-01-2015 RP 1091 RG 1226 *Donazione* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 100110/37663 del 23-12-2014
4. Iscrizione del 08-02-2019 RP 256 RG 3168 *Ipoteca Giudiziale Derivate da Decreto ingiuntivo* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 270 del 01-03-2017
5. Trascrizione del 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 *Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 2260 del 28-08-2019

Terreno Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95, part.IIa 82

1. Trascrizione del 12-08-2008 RP 19738 RG 27418 *Donazione* Pubb. Uff. XXXXXX Rep 91275/31340 del 06-08-2008
2. Iscrizione del 08-02-2019 RP 256 RG 3168 *Ipoteca Giudiziale Derivate da Decreto ingiuntivo* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 270 del 01-03-2017
3. Trascrizione del 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 *Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili* Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 2260 del 28-08-2019

Terreno Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 106, part.lla 215

Foglio 95, part.lla 85 sub 1-2-3

2. Iscrizione del 08-02-2019 RP 256 RG 3168 Ipoteca Giudiziale Derivate da Decreto ingiuntivo Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 270 del 01-03-2017

3. Trascrizione del 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 2260 del 28-08-2019

Terreno Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 106, part.lla 216 sub 1

1. Trascrizione del 11-10-2019 RP 20551 RG 26223 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Pubb. Uff. Tribunale di Cosenza Rep 2260 del 28-08-2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. QUESITO: Descrizione degli immobili pignorati

GRUPPO 1

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) Via Panoramica n. 182 Foglio 83, part.949, sub 2

L'area in cui è ubicata la particella 949, è servita da numerose attività di interesse primario, e risulta a carattere residenziale e commerciale. Non distanti dall'immobile pignorato si trovano la sede del Municipio, la Posta e diverse altre attività del settore terziario. Da Via Panoramica è possibile raggiungere lo svincolo per la 107 Silana Crotonese dall'uscita San Giovanni in Fiore Sud, percorrendo circa 60 Km si raggiunge facilmente Cosenza.

In basso un inquadramento in Google Maps dell'area di interesse con identificazione (in rosso) del immobile pignorato.



In base a quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giovanni in Fiore, per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 173/00 del dicembre 2000.

L'appartamento è ubicato in una palazzina con ingresso fronte di 6 piani più soffitta. Il sub. 2 è composto da un appartamento al piano primo, e da una soffitta sottotetto ubicata nello stesso stabile. La struttura portante dell'edificio è costituita da una baraccatura in cemento armato poggiante su fondazioni a trave rovescia continua e nei due ordini. I solai risultano del tipo misto in cemento armato e laterizi, le tamponature esterne sono previste in muratura di mattoni e malta cementizia con interposta camera d'aria.

La copertura è prevista a tetto spiovente all'esterno le facciate sono realizzate con elementi di cemento armato a faccia vista. Le rifiniture esterne della palazzina sono in buono stato di conservazione con intonaci e rivestimenti che vanno dal al nero al bianco.

Il piano terra della palazzina è occupato da magazzini adibiti ad attività del settore terziario, il palazzo è dotato di ascensore condominiale che permette di raggiungere tutti i piani, compresa la soffitta.

Il locale indicato come sub 2 è catastalmente identificato come A/3 "Abitazione di tipo economico", trattasi di appartamento ben tenuto e ben illuminato, con ampie finestre su tutti i lati. L'appartamento, risulta abitato dalla madre dell'esecutato sig.ra XXXXX [REDACTED] come anche riportato nella dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Giovanni in Fiore (All.to 13).

L'appartamento affaccia per due lati (Est e Ovest) con scala comune e altra proprietà, per il lato Nord con parete rocciosa e per il lato Sud con Via Panoramica. Ha una superficie in pianta di 203 m² di cui 190 m² aree coperte, di questi 27 m² sono adibiti a soffitta.

L'appartamento si sviluppa su unico piano: l'ingresso conduce ad un disimpegno rettangolare, a destra è ubicato un salottino con balcone e a sinistra la cucina e la camera da pranzo. Proseguendo si accede ad un corridoio che conduce alle altre stanze della casa che in senso antiorario risultano in ordine: Camera da letto singola, stanzino, camera da letto matrimoniale, bagno.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posizionata sul terrazzino della cucina collegata termoconvettori in ghisa. Le rifiniture dell'appartamento risultano in buone condizioni, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati con pezzi di dimensioni variabili. Le porte sono in legno, le finestre in legno e vetro doppio, infissi esterni in pvc. La divisione interna dell'appartamento risulta pienamente conforme alla rappresentazione catastale della planimetria allegata.

Come già accennato sopra il sub 2 è costituito anche da una soffitta di dimensioni 5,87*5,60 m: il locale è composto da unico ambiente munito di finestre con altezza variabile da 3,50 a 1,65 m, è presente un caminetto. Le finiture del locale sono discrete, tipiche di un locale adibito solo a deposito.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica dell'.All.to 39

GRUPPO 2

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs)

LOCALITA' FEROLIA SNC Foglio 95, part.85

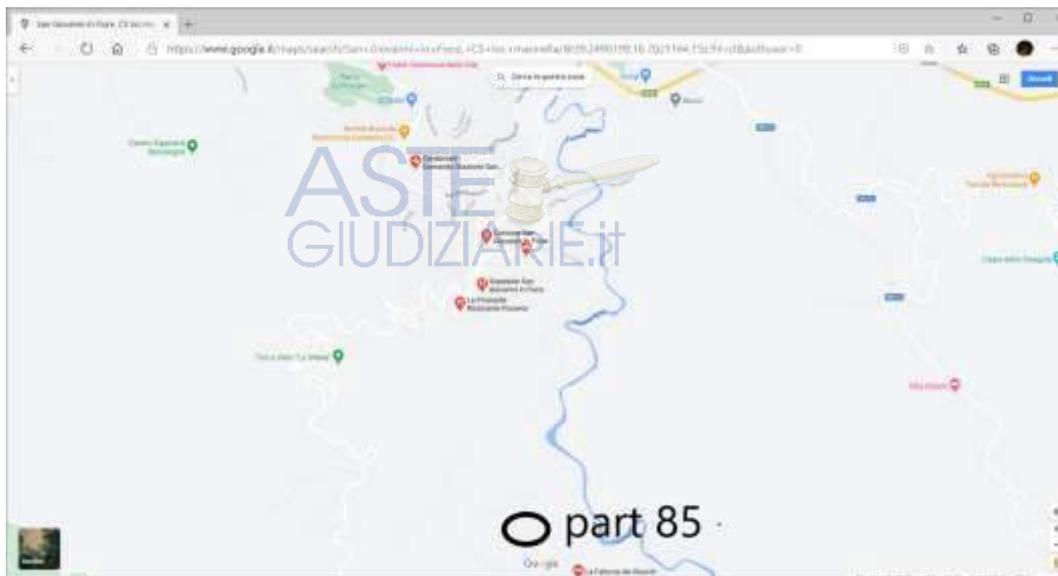


La particella è composta da due immobili (capannone industriale e fabbricato abitativo) graffiati al terreno circostante.

L'area in cui è ubicata la particella 85 è situata in località Marinella dell'Arvo, la zona è decentrata e servita da una strada comunale in pessimo stato di conservazione. Non sono presenti nei dintorni attività del settore terziario.

Per raggiungere la zona a partire dal Municipio di San Giovanni in Fiore è necessario attraversare il centro città ed imboccare Via Arvo, proseguendo per circa 17 km.

In basso un inquadramento in Google Maps dell'area di interesse con identificazione (in rosso) degli immobili pignorati.





In base a quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giovanni in Fiore, sono state rilasciate diverse concessioni edilizie:

n. 63/83 per la realizzazione di n. 2 capannoni e abitazione pastore, la n. 68/86 per la realizzazione di un capannone, la 68/88 di variante in corso d'opera.

Il capannone corrisponde al sub 3, questo, a differenza della rappresentazione catastale presenta un muro interno di divisione.

In pianta il capannone ha dimensioni di 55 x 12 m, con una divisione interna posta a 29 m dalla parete S-O.

Il capannone è realizzato con struttura portante in cemento armato con tetto a doppia falda. Sono presenti infissi in alluminio e vetro singolo, le porte di accesso sono metalliche a scorrimento e a battente. L'interno del capannone non presenta alcun tipo di rivestimento, il pavimento è in lastre di cemento. Il magazzino-deposito versa in uno stato di conservazione buona, non presenta segni di cedimento o lesioni, anche la copertura non presenta problematiche.

In adiacenza a questa struttura è presente una costruzione in cemento armato di base 48X4 m e tamponature in mattoni allo stato rustico, privo di intonaci esterni. La struttura è dotata di infissi metallici e versa in evidente stato di abbandono, come visibile dalla documentazione fotografica, questa seconda struttura, non presente sulla planimetria catastale fungeva da magazzino deposito. L'interno è rivestito da intonaci e il pavimento è piastrellato, i locali versano in stato di abbandono e sono presenti numerose macchie di umidità ed infiltrazioni di acqua dal soffitto.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica dell'.All.to 40.

Nei pressi del capannone, a circa 20 m da questo, è presente un fabbricato rurale. Trattasi di costruzione in cemento armato che si sviluppa su due piani, Sub. 1 Piano terra e sub 2 Primo Piano, con accessi separati.

Dal certificato di residenza, il sub 2 risulta abitazione dell'esecutato XXXXXX [REDACTED]

Il primo piano è composto da quattro locali più bagno ai quali si accede da un piccolo corridoio: i locali sono catastalmente rappresentati come deposito ma presentano delle rifiniture discrete che fanno ipotizzare un uso abitativo anche se l'immobile non è arredato. I muri sono intonacati ed il pavimento è in piastrelle, gli infissi in alluminio taglio termico. Mediante scale esterne, posizionale sul lato Nord Est della costruzione, si accede al piano superiore, dal disimpegno di ingresso si accede ad un grande salone sala da pranzo con un caminetto, sulla sinistra è presente un piccolo ambiente adibito a cucina non abitabile. Dal salone si accede sulla destra ad un corridoio che conduce entrando a destra a due stanze da letto un ripostiglio ed un bagno. L'immobile risulta arredato in maniera molto rustica, con rifiniture di poco pregio tipiche di un fabbricato rurale. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gli infissi in alluminio taglio termico. Il riscaldamento è effettuato solo mediante caminetto realizzato su entrambi i piani.

La struttura è realizzata in cemento armato, e muratura tetto in lamiera a doppia pendenza e colmo al centro.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica prodotta nell' All.to 41.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs)

**LOCALITA' MARINELLA dell'Arvo SNC Area su fabbricato Foglio 106,
part.216 sub 1**

L'istanza di vendita è relativa al solo terreno graffiato alla costruzione che insiste sulla particella 216 sub 1. Trattasi di appezzamento di circa 150 mq circostanti l'immobile.

L'area in cui è ubicata la particella 106 sub 1, è situata in località Marinella dell'Arvo, la zona è decentrata e servita da una strada comunale. Non sono presenti nei dintorni attività del settore terziario.

In basso un inquadramento in Google Maps dell'area di interesse con identificazione (in rosso) del immobile pignorato, reperibile sul geoportale del Comune di San Giovanni in Fiore ([Comune di Comune di San Giovanni in Fiore - Geoportale Comunale \(geo-portale.it\)](http://www.comune.san-giovanni-fiore.cz.it/geoportale)).



Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.ile 27- -74-75-

Trattasi di unico appezzamento composto da particelle adiacenti. Il fondo è parzialmente recintato, vi si accede mediante stradella sterrata che si imbecca dalla strada comunale.

Il fondo si sviluppa a Ovest della particella 85, ha un accesso principale dal cancello che conduce a quest'ultima, all'interno della quale si sviluppa il fabbricato rurale ed il capannone.

In basso un inquadramento in Google Maps su catastale dell'area di interesse con identificazione catastale delle particelle pignorate reperibile sul geoportale del Comune di San Giovanni in Fiore ([Comune di Comune di San Giovanni in Fiore - Geoportale Comunale \(geo-portale.it\)](http://www.comune.san-giovanni-fiore.it)).



I terreni si estendono a Ovest della particella 85. La particella 27 confina con 25, 74 e strada comunale, la particella 74 confina con 27, 75, 25 e strada comunale, la particella 75 confina con 74,85,25 e strada comunale

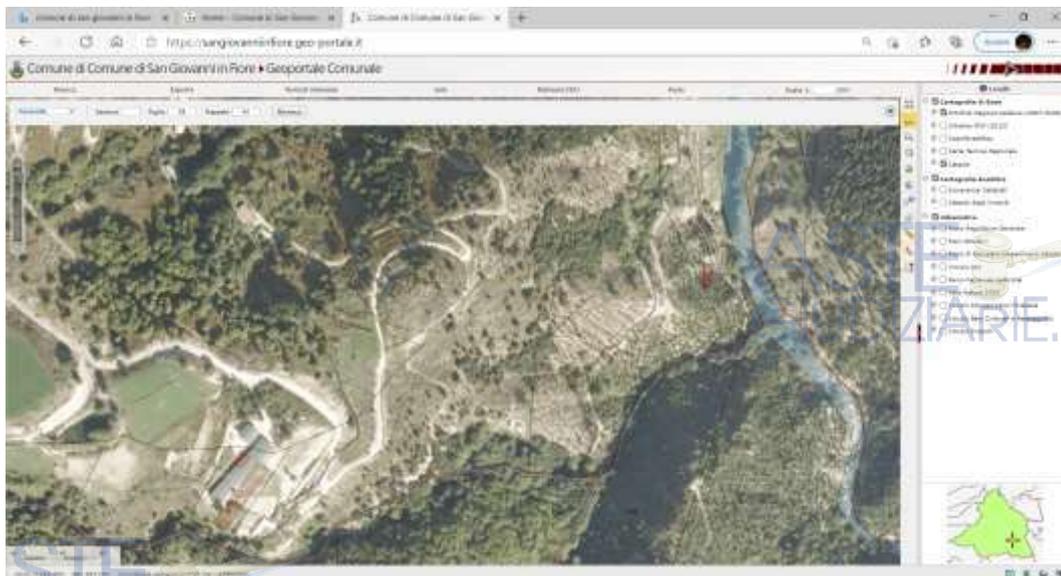
I terreni risultano in parte coltivati, in parte incolti e ricoperto da bosco misto e vegetazione tipica della zona. Al terreno si accede da strada comunale in parte asfaltata ed in parte dissestata, non risulta recintato.

Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.ile 41-40-82

Trattasi di unico appezzamento composto da particelle adiacenti. Il fondo è parzialmente recintato, vi si accede mediante stradella sterrata che si imbecca dalla strada comunale.

Il fondo si sviluppa a Est della particella 85, ha un accesso principale dal cancello che conduce a quest'ultima, all'interno della quale si sviluppa il fabbricato rurale ed il capannone.

In basso un inquadramento in Google Maps su catastale dell'area di interesse con identificazione catastale delle particelle pignorate reperibile sul geoportale del Comune di San Giovanni in Fiore ([Comune di Comune di San Giovanni in Fiore - Geoportale Comunale \(geo-portale.it\)](http://www.comune.san-giovanni-fiore.it)).



I terreni si estendono a Est della particella 85. La particella 82 confina con 85, 25, strada comunale, la particella 41 strada comunale, 40, 29, 32, 35, la particella 40 confina con 41 e strada comunale.

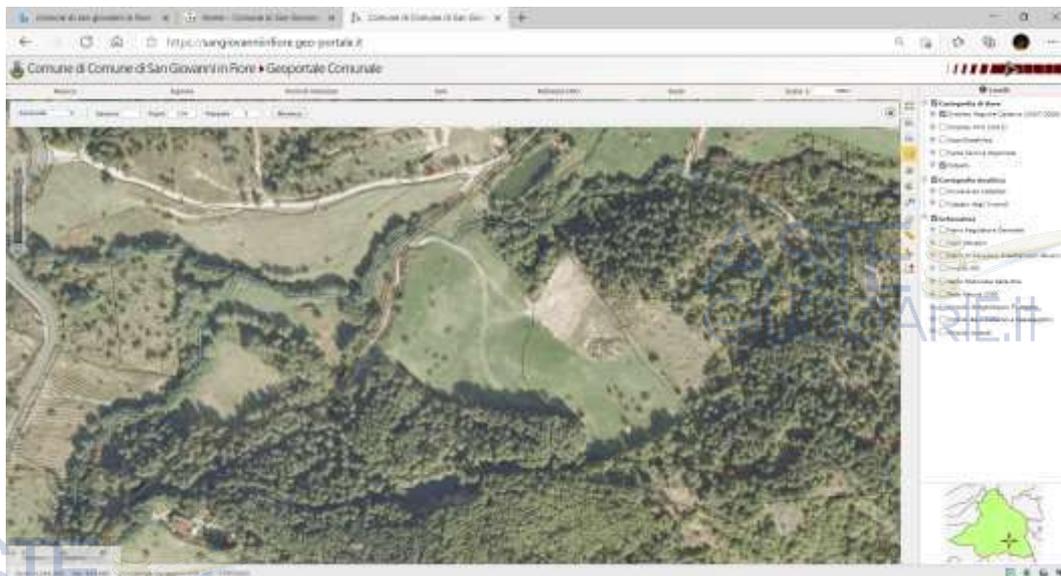
I terreni risultano in parte coltivati, in parte incolti e ricoperto da bosco misto e vegetazione tipica della zona. Al terreno si accede da strada comunale in parte asfaltata ed in parte dissestata, non risulta recintato.

2. Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 106 part.lla 4-215-2-3

Trattasi di unico appezzamento composto da particelle vicine. Il fondo non è confinato né recintato, vi si accede mediante stradella sterrata che si imbecca da strada comunale.

Il fondo ha un accesso principale da un cancello che conduce alla particella 216 all'interno della quale si sviluppa un fabbricato

In basso un inquadramento in Google Maps su catastale dell'area di interesse con identificazione catastale delle particelle pignorate reperibile sul geoportale del Comune di San Giovanni in Fiore ([Comune di Comune di San Giovanni in Fiore - Geoportale Comunale \(geo-portale.it\)](http://Comune di Comune di San Giovanni in Fiore - Geoportale Comunale (geo-portale.it))).



I terreni si estendono a Nord ed a ad Est del fabbricato identificato dalla particella 216. La particella 215 confina con 216, 5,4. 189, 119, 190, 121, 122, 30, 123, 124, 125, 126, la particella 4 confina con 215, 5, 8 e vallone comunale; la particella 2 confina con 3, vallone comunale, 90 e 3, la particella 3 confina con vallone comunale, strada comunale, 2 e 90.

3. QUESITO: Mappe censuarie e Certificati di destinazione urbanistica dei terreni, Destinazione Urbanistica e Agibilità

In base a quanto riportato nelle attestazioni rilasciate dal Comune di San Giovanni in Fiore (All.to 27):

GRUPPO 1

Relativamente all'immobile sito nel Comune di San Giovanni in Fiore censito al F 83 part 949 sub 2 trattasi di appartamento e soffitta con licenza a Costruire in sanatoria n. 173/00 del Dicembre 2000 (Vedi All.to 27). Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità.

GRUPPO 2

Sul foglio 95 part 85 (ex 75) insistono fabbricati e capannoni per cui sono state rilasciate negli anni diverse concessioni edilizie: la n. 62/83 per la realizzazione di due capannoni e abitazione pastore (All.to 30), la 68/86 per la realizzazione di un capannone (All.to n 31) e la n. 68/ 88 di variante in corso d'opera (All.to n 32).

Per tali opere è stata rilasciata autorizzazione d'uso in data 13-07-88 (All.to n. 29), non risultano rilasciati titoli autorizzatori. Non risultano rilasciati Certificati di Agibilità.

Per i terreni relativamente al certificato di Destinazione Urbanistica, come riportato nell'attestato rilasciato dal Comune di San Giovanni in Fiore (CS) e prodotto in allegato (All.to 27) si specifica quanto segue:

F 95 Part 85 “ex p.lla 75 – insiste manufatto”

Superficie Censuaria complessiva 4.900 mq

4.900 mq – E2 (Agricola a Bassa Produttività)

di cui

- 119 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 4781 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 106 Part 216 “insiste manufatto”

Superficie Censuaria complessiva 150 mq

150 mq – E2 (Agricola a Bassa Produttività)

di cui

- 131 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 19 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 95 Part 27

Superficie Censuaria complessiva 5.420 mq

2.728 mq - E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 642 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 2086 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

2.692 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 34 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 2658 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 95 Part 40

Superficie Censuaria complessiva 12.480 mq

12.480 mq - E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 1.806 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 130 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 2.694 mq – Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 7.849 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 95 Part 41 (Superficie Censuaria complessiva 52.820 mq)

34.834 mq - E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 6.358 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
 - 3750 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
 - 7.878 mq – Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
 - 16.848 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 17.985 mq – E2 (Agricola a Bassa Produttività)

di cui

- 1.011 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
 - 16.973 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale
- F 95 Part 74** (Superficie Censuaria complessiva 8.400 mq)

340 mq - E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 340 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 8.061 mq – E2 (Agricola a Bassa Produttività)

di cui

- 2.069 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 5.992 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 95 Part 75 (Superficie Censuaria complessiva 11.430 mq)

11.430 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 1.445 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 9.985 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 95 Part 82 (Superficie Censuaria complessiva 5.000 mq)

5.000 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 5.000 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 106 Part 2 (Superficie Censuaria complessiva 9.860 mq)

467 mq – E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 467 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 9.393 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 12 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 9.381 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 106 Part 3 (Superficie Censuaria complessiva 9.630 mq)

3.725 mq – E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 879 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 2.847 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

5.905 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 46 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 5.859 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 106 Part 4 (Superficie Censuaria complessiva 60.630 mq)

8.089 mq – E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 5.586 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

- 2.503 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale
51.951 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 27.991 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 789 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

23.171 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

F 106 Part 215 (Superficie Censuaria complessiva 9.600 mq)

2.080 mq – E1 (Agricola Vincolata)

di cui

- 2.012 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi Torrenti e corsi d'acqua Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 68 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi Torrenti e corsi d'acqua

7.520 mq – E2 (Agricola a bassa produttività)

di cui

- 3.218 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 4.001 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua – Art 142 Foreste e Boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 146 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale Art 142 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- 155 mq Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

Di seguito si riportano le specifiche relative alle Zone Vincolate Art 142 Foreste e Boschi e Art 142 Fiumi Torrenti e Corsi d'acqua articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008 (Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici):

Art. 142 - Aree tutelate per legge

(articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. *Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:*

- a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l. i vulcani;
- m. le zone di interesse archeologico.
2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
- l. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- m. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- n. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.
3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.
4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

Di seguito si riportano le specifiche relative alla Zona II ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 (Vincolo Idrogeologico Forestale):

Zona II (II)

“Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..”

Di seguito si riportano le specifiche relative alle Zone Vincolate E1 ed E2 in base al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni in Fiore integrato e modificato giusta L.R. n°19/2002 e smi :

E1 (Agricola Vincolata)

*Art. 10 Stralcio - Zona E1 - AGRICOLA VINCOLATA
(INTEGRATO E MODIFICATO giusta L.R. n°19/2002 e smi)*

La zona comprende:

Tutta la parte del territorio comunale, al di fuori dell'"Area Urbana", eccedente la quota di 1.200 metri sul livello del mare ad eccezione delle aree dei bacini irrigui, del centro turistico di Lorica e di quelle interessate da insediamenti esistenti di cui alle zone C4 , C5 e C8.

Le aree del territorio comunale:

*interessate da boschi e/o da rimboschimenti;
di forte pendenza;
costituenti una fascia di rispetto di 300 metri posta in asse ai corsi d'acqua;
ritenute di interesse paesaggistico.
classificate nella relazione geologico-tecnica, allegata al PRG, come "aree in materiali sciolti saturi d'acqua" e "aree non idonee per utilizzazioni urbanistiche"
entrambe comprese nelle zone del PRG non obbligate alla formazione di piani attuativi*

Destinazione d'uso:

*zona inedificabile;
conservazione e sviluppo del bosco;
protezione ambientale.*

Strumenti d'attuazione:

Concessione edilizia, con le modalità di cui all'art. 2 della presente normativa, limitamente per gli interventi consentiti.

Potenzialità edificatoria:

la zona, anche se inedificabile, conserva la potenzialità edificatoria di 0.013 (zerozerotredici) mq/mq (Comma 2, Art.52 - L.R. n.19/2002) da esplicitare però in accorpamento in lotti di terreno di medesima proprietà, anche non confinanti, ricadenti nelle zone "E2" e/o "E3", con lotto minimo di 5.000 (cinquemila) mq ed in aggiunta a quanto consentito dalla normativa delle stesse zone. In tal caso è necessario che sull'area asservita della zona "E1" venga trascritto, presso la

competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare poi su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentire volumi superiori a 1.000,00 (mille) mc.

Interventi ammessi:

Non è consentito alcun tipo d'intervento, anche se provvisorio e temporaneo, come:

edificazione, anche se prefabbricata;

realizzazione di strade;

costruzione di muri di sostegno;

modificazione del terreno;

diboscamento totale.



Sono consentiti:

il taglio colturale ed il taglio dei boschi cedui;

l'apertura di piste finalizzate al taglio colturale, al taglio ceduo, alla manutenzione ed al servizio antincendio dei boschi.

l'edificazione, quando sia comprovato l'effettivo uso agricolo o boschivo dei fondi, soltanto di ricoveri per animali, di depositi per attrezzi e per prodotti agricoli, con i seguenti parametri:

Costruzione da realizzare, esclusivamente tutta in legno (è consentita pavimentazione di base costituita da vespaio in pietrame e massetto di calcestruzzo cementizio), senza sbancamento e muri di sostegno, con area di sedime che, non ricada in aree da sottrarre alla edificazione per effetto dei vincoli geologici, non rientri nella fascia di rispetto di 300 metri in asse ai corsi d'acqua, non ricada nella fascia di rispetto di 300 metri dalle rive dei laghi, non ricada in aree con pendenza superiore al 40%.

Lotto minimo :

30.000 (trentamila) mq.

Densità edilizia fondiaria

0,01 (zerozerouno) mc/mq.

Altezza massima:

4,00 (quattro) m.

Distanza minima dai confini

20,00 (venti) m.

Distanza minima dalle strade

Valgono le distanze del D.l. 01/04/68 n. 1404 e successive modificazioni.

Sono consentiti, in via eccezionale, soltanto seguenti interventi:

Gli impianti idroelettrici della Società Idroelettrica Florense s.r.l. di cui all'assenso preliminare del Comune in data 16/05/94 ed all'approvazione della Commissione edilizia in data 23/06/94:

Arvo I salto;

Arvo II salto;

Arvo III salto;

Garga I e II salto;

Neto I salto;

Neto II salto;

e di cui ai progetti presentati al Comune in data 10/10/96 per i quali sono stati rilasciati pareri del Genio Civile n. 11184 - 11185 - 11186 in data 21/07/97 e parere della Soprintendenza B.A.A. di Cosenza n. 7411 in data 07/08/97:

variante Neto II salto;

Garga;

affluenti Marini del fiume Arvo



La concessione mineraria per captazione di acqua minerale in località Cassandrella, nei limiti dei progetti autorizzati, rilasciata in data 02/02/1993 dalla Regione Calabria alla ditta Serra & Cristal SRL e ampliata con atto regionale del 11/07/1994.

L'impianto di risalita e la pista di discesa per lo sport dello sci di Montenero - Cagno, di cui al progetto della Comunità Montana approvato dal Comune di San Giovanni in Fiore.

L'impianto di cabinovia Cagno - fondo Mario, di cui al progetto della Comunità Montana approvato dal Comune di San Giovanni in Fiore.

I predetti interventi possono essere realizzati a condizione che:

i progetti esecutivi abbiano il preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza B.A.A.;

i manufatti e le strutture edilizie siano strettamente necessari, dal punto di vista tecnico, all'esercizio degli impianti;

i manufatti siano realizzati con tecniche e materiali rispettosi dell'ambiente;

le indispensabili strutture edilizie siano di un solo piano e di altezza non superiore a metri otto.

Per i fabbricati esistenti,

previa certificazione di cui all'art. 4 della presente normativa, sono consentiti gli interventi di:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Ristrutturazione;

alle seguenti condizioni:

che esistano le condizioni tecnico-strutturali di legge;

che esista la compatibilità geotecnica per le fondazioni;

che la volumetria complessiva del fabbricato, a intervento ultimato, non risulti incrementata

che, soltanto per i fabbricati esistenti lungo i fiumi costituenti esempi di archeologia industriale, la volumetria complessiva del fabbricato, a intervento ultimato, non risulti incrementata oltre lo 80% (ottantapercento) rispetto alla preesistente e non vengano superati per altezza massima e numero di piani gli indici previsti per la nuova edificazione in zona "E2".

Per gli impianti produttivo-artigianali esistenti:

previa certificazione di cui all'art. 4, sono consentiti, gli interventi di:

manutenzione ordinaria dei manufatti immobili;

manutenzione straordinaria dei manufatti immobili;

adeguamento funzionale alle Leggi vigenti;

ristrutturazione dei manufatti immobili;

ampliamento dei manufatti immobili;

alle seguenti condizioni:

che esistano le condizioni tecnico-strutturali di legge;

che esista la compatibilità geotecnica per le fondazioni;

che la volumetria complessiva dei manufatti immobili, a intervento ultimato, non risulti incrementata più del 200% (duecentopercento).

(L.R. n.19/2002 e smi - Art.51: Interventi in Zona Agricola)

Comma 1 - Nelle zone a destinazione agricola come identificate dall'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Comma 2 - Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art.19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n.380).

Comma 3 - Nella zona a destinazione agricola è comunque vietata: ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;

ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);

la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;

ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.

Comma 5 - È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità colturale minima, fermo restando la definizione in sede di P.S.C. dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

(L.R. n.19/2002 e smi - Art.52: Criteri per l'edificazione in zona agricola)

Comma 1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Comma 2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni

Comma 3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire

Comma 4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

E2 (Agricola a Bassa Produttività)

Art. 10 Stralcio - Zone E2 - AGRICOLA A BASSA PRODUTTIVITÀ (INTEGRATO E MODIFICATO giusta L.R. n°19/2002 e smi)

La zona comprende :

le aree agricole della parte del territorio comunale sottostante la quota di 1.200 metri sul livello del mare, ad eccezione di quelle interessate dalla zona El.

Destinazione 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".

Strumenti d'attuazione:

Concessione edilizia, con le modalità di cui all'art. 2 della presente normativa.

Interventi ammessi

Per i fabbricati esistenti,

previa certificazione di cui all'art. 4 della presente normativa, sono consentiti gli interventi di:

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione;

ampliamento, anche in sopraelevazione;

alle seguenti condizioni:

che esistano le condizioni tecnico-strutturali di legge;

che esista la compatibilità geotecnica per le fondazioni;

che la volumetria complessiva del fabbricato, a intervento ultimato, non risulti incrementata oltre il 20% (ventipercento) rispetto alla preesistente e non vengano superati per altezza massima e numero di piani gli indici previsti per la nuova edificazione.

Per la nuova edificazione,

previe certificazioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6 della presente normativa, è consentita l'edificazione con i seguenti indici:

Lotto minimo:

5.000,00 (cinquemila) mq

Densità edilizia fondiaria

0,013 (zerozerotredici) mq/mq, per le residenze agricole (Comma 2, Art.52 - L.R. n.19/2002);

massimo 0,10 (zerodieci) mq/mq, per le stalle, i silos, i magazzini, ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli e i locali da destinare all'attività agrituristica (Comma 2, Art.52 - L.R. n.19/2002);

0,50 (zerocinquanta) mc/mq per le attrezzature turistico-sportivo-ricreative, soltanto per le porzioni di zona ricadenti all'interno dell'"Area Urbana".

*Tipo edilizio residenziale prescritto
casa isolata mono e/o bifamiliare.*

Area di sedime

L'area di sedime dei fabbricati di nuova edificazione non può ricadere su aree con pendenza superiore al 40%

Altezza massima:

7,40 (settequaranta) m.

Per gli edifici ricadenti in aree in pendenza l'altezza di 7,40 (settequaranta) metri va misurata dalla quota più alta dell'area (pubblica o privata) circostante l'edificio, mentre dalla quota più bassa può essere consentita un'altezza di 9.00 (nove) metri comprensiva del parte emergente del piano seminterrato.

Numero massimo dei piani:

Due (compreso piano terra) oltre un solo piano interrato o seminterrato e oltre piano sottotetto se non abitabile.

Per Piano seminterrato si intende un piano incassato parzialmente nel terreno, anche se per un solo intero lato del perimetro di base.

Distanza minima tra gli edifici di lotti diversi:

30,00 (trenta) m.

Distanza minima dai confini:

15,00 (quindici) m.

Distanza minima dalle strade

quanto previsto dal D.I. 1/4/1968, n°1404 e successive eventuali modificazioni.

Parcheggi privati

1,00 (uno) mq per ogni 10,00 (dieci) mc di edificazione realizzata.

(L.R. n.19/2002 e smi - Art.51: Interventi in Zona Agricola)

Comma 1 - Nelle zone a destinazione agricola come identificate dall'articolo precedente, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurati alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Comma 2 - Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art.19 ultimo comma del DPR 6 giugno 2001 n.380).

Comma 3 - Nella zona a destinazione agricola è comunque vietata:

ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;

ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto);

la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;

ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari, situate all'interno o in contiguità di zone agricole direttamente investite da coltivazioni di pregio con tutela o marchio di qualità, o da produzioni agroalimentari certificate.

Comma 5 - È consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità colturale minima, fermo restando la definizione in sede di P.S.C. dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica

edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela e conservazione del paesaggio agricolo.

(L.R. n.19/2002 e smi - Art.52: Criteri per l'edificazione in zona agricola)

Comma 1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiaria che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

Comma 2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai PSC, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima definita dal REU, e comunque non inferiore a 10.000 mq così come prescritto dalle Linee Guida della Pianificazione Regionale, fatte salve eventuali superfici superiori prescritte dai comuni

Comma 3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire

Comma 4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Come è stato descritto al Paragrafo 1, nella particella 85 F 95 è presente un fabbricato adibito a magazzini per il quale non risulta concessione edilizia né accatastamento. Sarà necessario pertanto presentare sanatoria, accatastamento ed agibilità.

Si stima che il costo per tali procedure sia pari a circa 5.000 Euro comprensive di oneri e oblazioni e della parcella di un tecnico abilitato per l'elaborazione del progetto in sanatoria e la presentazione di tutte le pratiche agli uffici di competenza. Tale importo verrà decurtato, insieme a quello per l'accatastamento, dal valore del lotto in cui sono ubicati.

4. QUESITO: Conformità Catastale

Come già riportato sopra si noti che le quote di proprietà relative agli esecutati sono tutte corrette e corrispondenti a quanto ricavato dagli atti di provenienza dei beni.



GRUPPO 1

**Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) Via
Panoramica n. 182 Foglio 83, part.949, sub 2**

In base ai rilievi effettuati dalla scrivente durante il sopralluogo “in situ”, si è riscontrata la corrispondenza della divisione degli spazi interni con la planimetria catastale riportata in allegato. Per questo motivo non viene effettuato rilievo planimetrico dell’immobile.

GRUPPO 2

**Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs)
LOCALITA' FEROLIA SNC Foglio 95, part.85 sub 1-2-3.**

In base ai rilievi effettuati dalla scrivente durante il sopralluogo “in situ”, si è riscontrata la corrispondenza della divisione degli spazi interni con la planimetria catastale riportata in allegato. Per questo motivo non viene effettuato rilievo planimetrico dell’immobile.

Si rileva invece la necessità di procedere all’accatastamento per l’immobile realizzato in adiacenza al sub 3.

**Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs)
LOCALITA' MARINELLA dell’Arvo SNC Area su fabbricato Foglio 106,
part.216 sub 1**

La particella risulta conforme alla rappresentazione catastale.

**Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.lle 27-74-
75-82-41-40**

Le particelle risultano tutte conformi alla rappresentazione catastale.



Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 106 part.IIa 4-215-2-3

Le particelle risultano tutte conformi alla rappresentazione catastale.



5. QUESITI: Divisibilità dei lotti

In base al sopralluogo effettuato e alle caratteristiche catastali dei beni si descrivono di seguito le suddivisioni in lotti dei beni.

GRUPPO 1



Lotto 1:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) Via Panoramica n. 182 Foglio 83, part.949, sub 2

GRUPPO 2

Lotto 2:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) LOCALITA' FEROLIA SNC Foglio 95, part.85 sub 1-2-3.

Lotto 3:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) LOCALITA' MARINELLA dell'Arvo SNC Area su fabbricato Foglio 106, part.216 sub 1

Lotto 4:

Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.IIe 27-74-75

Lotto 5:

Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.IIe 82-41-40



Lotto 6



6. QUESITO: Occupazione dell'immobile

In base a quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta della scrivente, non risultano contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento (All.to 22).

Non risultano quindi, per gli immobili pignorati, contratti di locazione registrati opponibili alla procedura esecutiva.

Come riportato nei Certificati di Residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni in Fiore (All.to 13), l'immobile identificato al catasto dal F. 95 Part. 85 sub 2 risulta essere abitazione principale del sig. XXXXXX [REDACTED] mentre il fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 83 particella 949 sub 2 risulta essere abitazione principale della sig.ra XXXXXX [REDACTED] madre dell'esecutato.

Da una ricerca sul Sistema Informativo Agricolo Nazionale SIAN (<https://www.sian.it/consBenePart/listaBenefParticella.do>), per il F 95 le particelle 27-40 -41-74-75-82 F 106 part 2 - 3 - 4 -215 del comune di San Giovanni in Fiore è stato possibile verificare l'esatta occupazione del suolo per le particelle agricole oggetto di pignoramento e che suddette particelle risultano in uso al sig. XXXXXX [REDACTED] CF: XXXXXX con data conduzione dal 15-01-2018 al 14-01-2038 (Vedi All.to 37).

7. QUESITO: Verifica Esistenza vincoli, Oneri condominiali, Diritti demaniali

Come riportato al *Paragrafo 3 "QUESITO: Mappe censuarie e Certificati di destinazione urbanistica dei terreni, Destinazione Urbanistica e Agibilità"* sui terreni sussistono vincoli relativi agli Art 142 Foreste e Boschi e Art 142 Fiumi Torrenti e Corsi d'acqua articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008 (Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici); Zone II ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 (Vincolo Idrogeologico Forestale); Zone Vincolate E1 ed E2 in base al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni in Fiore integrato e modificato giusta L.R. n°19/2002 e smi.

Per ogni particella è riportato in dettaglio il tipo di vincolo e la superficie vincolata al Paragrafo 3.

In base a quanto dichiarato dal Comune di San Giovanni in Fiore per nessun terreno *“sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.”*(All.to 27)

8. QUESITO: Stima del valore attuale dei singoli immobili

Come riportato sopra, il pignoramento è stato effettuato su immobili con caratteristiche differenti poiché si tratta di terreni, fabbricati rurali, magazzini ed immobili residenziali.

La stima degli immobili de quo sarà condotta secondo un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie degli stessi e, dove pertinenti, le caratteristiche di conservazione.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene si procederà al confronto degli immobili con altri di caratteristiche similari, dei quali è già noto il valore di mercato. Tale valore è dedotto da annunci immobiliari reperiti su siti internet specializzati nella compravendita immobiliare quali Immobiliare.it (All.to 34).

Nella scelta degli immobili di riferimento si porrà particolare attenzione alla determinazione delle affinità con gli immobili de quo in base a parametri estrinseci quali l'ubicazione dei beni, i collegamenti con le zone urbane, le opere di urbanizzazione, rumorosità ecc.

Per i fabbricati il valore così individuato verrà ponderato mediante i valori riportati nella banca dati dell' "Agenzia del territorio – OMI" riferiti all'anno 2017 (secondo semestre).

Relativamente al **Gruppo 1 (Lotto 1)** si prende come riferimento la banca dati dell' "Agenzia del territorio – OMI" anno 2020 (I semestre) zona: CENTRO STORICO E AREE Più PROSSIME Codice di zona: B1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale periodo 2020 (All.to 35) che fornisce valori di stima per Abitazioni civili Normale tra 490 e 920 Euro/mq e per il Magazzini in stato di conservazione Normale tra 225 e 350 Euro/mq.

Si fa riferimento anche ai valori riportati nel sito "BorsinoImmobiliare.it Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali" che per la Zona Centrale e Centro

Storico riporta per abitazioni di Tipo Civile valori pari a 696,00 Euro/mq (All.to 38).

Come riportato nel paragrafo 1, il quartiere nel quale sorge lo stabile è prevalentemente residenziale, con densità di popolazione media.

In riferimento agli annunci immobiliari trattandosi di zona con diverse transazioni immobiliari sono stati identificati diversi annunci corrispondente per tipologia (appartamento) a quelli oggetto di esproprio (Allegato 34) anche se non ricadenti nella via dell'immobile espropriato, il prezzo medio di queste proposte di transazione risulta pari a circa 663 Euro/mq.

Poiché l'immobile oggetto di pignoramento non necessita di ristrutturazione si è scelto di tener conto del prezzo proposto dalle tre fonti (annunci immobiliari, borsino immobiliare e transazioni immobiliari) e di ricavare un valore medio per le tre pari a 693 Euro/mq per l'appartamento. Il valore dei mq di balcone è calcolato pari al 25% del prezzo dell'immobile a mq ovvero pari a 173,00 Euro/mq.

Per la soffitta invece si è scelto di acquisire un prezzo forfettario di 250 Euro/mq poiché il locale è in sottotetto, e quindi ha altezza decrescente.

Sull'immobile grava inoltre una nuda proprietà della Sig.ra XXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (35%); la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Dal momento che l'immobile è stato costruito più di 10 anni fa e pertanto non risulta più coperto dalla garanzia per vizi dovuta per legge si decurta ulteriormente, per come indicato dal G.E., del 15% il valore di ogni lotto.

Per gli immobili appartenenti al **Gruppo 2 (Lotti da 2 a 6)**, relativamente al valore dei terreni agricoli si fa riferimento al VAM Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza, forniti dall'Agenzia del Territorio Annualità 2005 (l'ultima disponibile in ordine cronologico) pubblicata sul BUR n. 5 il 16-03-2005 . Si prenderanno a riferimento i valori della Regione Agraria n.4 SILA GRANDE a seconda dell'essenza presente sulla particella (All.to 36).

Per la determinazione dei valori dei terreni agricoli si è proceduto ad effettuare una ricerca sul sito del Sistema Informativo Agricolo Nazionale SIAN (<https://www.sian.it/consBenePart/listaBenefParticella.do>) dal quale, mediante ricerca per particella, è stato possibile verificare l'esatto uso del suolo di ogni particella (All.to 37).

Relativamente al fabbricato rurale ed ai magazzini presenti nella Particella 85 del Foglio 95, si è scelto di procedere alla stima del valore utilizzando come riferimento i valori reperiti per le abitazioni di tipo economico e di capannoni ubicate nelle zone rurali, decurtando dove necessario le spese necessarie per il condono e l'accatastamento nonché gli oneri vari determinati ai paragrafi precedenti. Inoltre, dal momento che gli immobili non risultano coperti dalla garanzia per vizi dovuta per legge si decurta ulteriormente, per come indicato dal G.E., del 15% il valore del bene.

In particolare in riferimento ai valori dell'“Agenzia del territorio – OMI” riferiti all'anno 2020 (I semestre) prendendo come riferimento AREE RURALI Codice di zona: R1; Descrizione: Abitazioni di Tipo Economico (All.to35) che fornisce valori di stima per Abitazioni di tipo economico tra 290 e 440 Euro/mq, per i capannoni come riferimento AREE RURALI Codice di zona: R1; Descrizione: Capannoni Tipici tra 295 e 430 Euro/mq.

Dal confronto con i dati riportati sul Borsino Immobiliare per la zona “Aree Rurali” per le Abitazioni civili in seconda fascia si riporta un prezzo medio di 396 Euro/mq.

Non essendo reperibili annunci immobiliari per immobili con caratteristiche simili al fabbricato rurale e ai magazzini, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è scelto di adottare un prezzo medio per il fabbricato di 366 Euro/mq e per il magazzino pari a 362 Euro/mq.

Ai valori degli immobili così calcolati verrà sottratto il consto complessivo per le pratiche di condono ed accatastamento. Inoltre, dal momento che gli immobili non risultano coperti dalla garanzia per vizi dovuta per legge si decurta ulteriormente, per come indicato dal G.E., del 15% il valore di ogni lotto.

In basso uno schema riepilogativo del valore, calcolato in base alle considerazioni sopra esposte, per degli immobili pignorati divisi per lotti:

GRUPPO 1	Foglio	Part.	Sub.	Comune	Cat.C atastale	Zona Cens.	Superficie	mq balcone	mq soffitta	Valore Euro/mq appartamento	Valore Euro/mq soffitta	Valore immobile	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto	Costi agibilità e APE	Valore immobile decurtato del 15% e dei costi di adeguamento
	83	949	2	S. Giovanni in Fiore	A3	1	Totale: 203 m ² Totale escluse aree scoperte**: 190 m ²	13	33	693 Euro/mq	250 Euro/mq	€ 151 178	€ 52 912	€ 98 266	€ 1 000	€
														TOT	€ 82 526	

GRUPPO 2	Foglio	Part.	Sub	Comune	Cat	Zona Cens.	SUPERFICIE LORDA mq	Prezzo	Valore	Costi condono, accatastamento, agibilità e APE	Valore immobile decurtato del 15% e dei costi di adeguamento
	95	85	S. Giovanni in Fiore	1	A3	2	Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte: 124 m ²	366 Euro/mq	€ 46 116	€ 1 500	€ 37 699
				2	A3	2	Totale: 130 m ² Totale escluse aree scoperte** : 126 m ²	366 Euro/mq	€ 47 580	€ 1 500	€ 38 943
				3	D7	2	660	362 Euro/mq	€ 238 920	€ 1 500	€ 201 582
				4 da accatastare	D7	2	192	362 Euro/mq	€ 69 504	€ 5 000	€ 54 078
Tot.										€ 294 603	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO 2

Foglio	Part.	Sub	Comune	Uso	Superficie complessiva	Superficie	Destinazione	Valore Euro/ha	Valore
106	216	1	S. Giovanni in Fiore	area su fabbricato	150	150	Uso Agricolo	4000	€ 60
Tot.									€ 60
106	4		S. Giovanni in Fiore		60040	18304	Pascolo Polifita	3200	€ 5 857
						37411	Uso Forestale (Boschi)	5400	€ 20 202
						1085	Uso non agricolo (aree occupate da acque)	-	-
						1128	Uso non agricolo (aree occupate da strade)	-	-
						1162	Uso non agricolo (aree occupate da cave)	-	-
					1280	Uso non agricolo (fabbricati)	-	-	
Tot.									€ 26 059
106	3		S. Giovanni in Fiore		9630	6156	Pascolo Polifita	4600	€ 2 832
						55	Pascolo Arborato Bosco ceduo tara 50%	4100	€ 23
						173	Pascolo Arborato (Bosco alto fusto e cespugliato) tara 20%	5080	€ 88
						72	Uso non agricolo	-	-
						264	Pascolo Polifita con roccia affiorante tara 20%	3680	€ 97
						2923	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 2 046
Tot.									€ 5 085
106	2		S. Giovanni in Fiore		9860	2692	Pascolo Polifita	4600	€ 1 238
						297	Pascolo Polifita con roccia affiorante tara 20%	3680	€ 109
						3744	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 2 621
						1561	Uso non agricolo - aree occupate da acqua	-	€ 0
						352	Uso non agricolo -tara ed incolti	-	€ 0
						297	Pascolo Arborato (Bosco alto fusto e cespugliato) tara 20%	5080	€ 151
						666	Uso non agricolo - fabbricati	-	-
Tot.									€ 4 119
106	215		S. Giovanni in Fiore		9600	9600	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 6 720
Tot.									€ 6 720
95	82		S. Giovanni in Fiore		5000	3822	Superfici Seminabili	4000	€ 1 529
						1165	Uso non agricolo - fabbricati	-	-
Tot.									€ 1 529
95	75		S. Giovanni in Fiore		11430	3494	Pascolo Polifita	4600	€ 1 607
						1913	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 1 339
						4085	Pascolo Arborato (Bosco ceduo) tara 50%	4100	€ 1 675
						1322	Superfici Seminabili	4000	€ 529
						477	Uso non agricolo - fabbricati	-	-
Tot.									€ 5 150
95	74		S. Giovanni in Fiore		8400	3506	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 2 454
						1468	Pascolo Arborato (Bosco alto fusto) tara 20%	5080	€ 746
						3402	Superfici Seminabili	4000	€ 1 361
Tot.									€ 4 561
95	27		S. Giovanni in Fiore		5420	1075	Pascolo Arborato (Bosco alto fusto) tara 20%	5080	€ 546
						1128	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 790
						3039	Superfici Seminabili	4000	€ 1 216
						155	Uso non agricolo - fabbricati	-	-
Tot.									€ 2 551
95	40		S. Giovanni in Fiore		12480	5848	Pascolo Arborato (Bosco ceduo) tara 50%	4100	€ 2 398
						6584	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 4 609
Tot.									€ 7 006
95	41		S. Giovanni in Fiore		52820	7045	Uso Forestale (Boschi)	7000	€ 4 932
						13590	Pascolo Arborato (Bosco ceduo) tara 50%	4100	€ 5 572
						29639	Pascolo Arborato (Bosco alto fusto) tara 20%	5080	€ 15 057
						2438	Uso non agricolo - fabbricati	-	-
Tot.									€ 25 560

9. QUESITO: Stima del valore attuale dei Lotti

Si riporta di seguito il valore dei lotti per come descritti al Paragrafo 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO 1	Lotto	Foglio	Part.	Sub.	Comune	Valore immobile decurtato del 15% e dei costi di adeguamento
	1	83	949	2	S. Giovanni in Fiore	€ 82 526
					Tot.	€ 82 526

GRUPPO 2	Lotto	Foglio	Part.	Sub	Comune	Valore immobile decurtato del 15% e dei costi di adeguamento
	2	95	85	1	S. Giovanni in Fiore	€ 37 699
				2		€ 38 943
				3		€ 201 582
				4 da accatastare		€ 54 078
					Tot.	€ 294 603

GRUPPO 2	Lotto	Foglio	Part.	Sub	Comune	Uso	Superficie complessiva mq	Destinazione	Valore Euro/ha	Valore
	3	106	216	1	S. Giovanni in Fiore	area su fabbricato	150	Uso Agricolo	4000	€ 60
									Tot.	€ 60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Comune</i>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Valore</i>
GRUPPO 2	4	95	27	S. Giovanni in Fiore	5420	€ 2 551
		95	74		8400	€ 4 561
		95	75		11430	€ 5 150
						Tot.

	<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Comune</i>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Valore</i>
GRUPPO 2	5	95	40	S. Giovanni in Fiore	12480	€ 7 006
		95	41		52820	€ 25 560
		95	82		5000	€ 1 529
						Tot.

	<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Comune</i>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Valore</i>
GRUPPO	6	106	4	S. Giovanni in Fiore	60040	€ 26 059
		106	3		9630	€ 5 085
		106	2		9860	€ 4 119
		106	215		9600	€ 6 720
						Tot.

10. QUESITO: CONCLUSIONI

❖ ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 28-08-2019 ai nn. 26223 R. G. e 20551 R.P., per il credito della somma di 82.911,16 Euro oltre interessi e spese, ha per oggetto:

UNITÀ NEGOZIALE 1

quota pignorata 1/1 per il Diritto di Nuda Proprietà

Composta da:

- fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 83 particella 949 sub 2, natura A/3

UNITÀ NEGOZIALE 2

quota pignorata 1/1 per il Diritto di Proprietà

Composta da:

- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 27 consistenza 54 are 20 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 40 consistenza 1 ettaro 24 are 80 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 41 consistenza 5 ettari 28 are 20 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 74 consistenza 84 are 00 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 75 consistenza 1 ettaro 14 are 30 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106 particella 2 consistenza 98 are 60 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106 particella 3 consistenza 96 are 30 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106 particella 4 consistenza 6 ettari 00 are 40 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 82 consistenza 50 are 00 centiare
- terreno (T) sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106 particella 215 consistenza 96 are 00 centiare

- fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 85 sub 1, natura A/3
- fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 85 sub 2, natura A/3
- fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 95 particella 85 sub 3, natura D/7
- diritto di proprietà per l'area su fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 106 particella 216 sub 1, natura C/2

❖ TITOLI DI PROVENIENZA

L'esecutato XXXXXX [REDACTED] CF XXXXXX, risulta in possesso dei beni a seguito dei titoli sotto riportati:

UNITA' NEGOZIALE 1:

Donazione del 06/08/2008 da parte dei coniugi XXXXXX [REDACTED] e XXXXXX [REDACTED]. I coniugi donano detto bene riservandosi diritto di accrescimento vita natural durante. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/08/2008 Repertorio n.: 91275 Rogante: XXXXXX [REDACTED] (n. 19738.2/2008) per il diritto di Nuda Proprietà in Regime di Bene Personale. Con il decesso del Sig. XXXXXX [REDACTED] che risultava usufruttuario del cespite catastato al foglio 83 part. 949 sub 2, viene registrato il Ricongiungimento di Usufrutto del 19/07/2009 protocollo n. CS0218205 in atti dal 16/07/2010, che rimane per 1/1 in capo alla sig.ra XXXXXX [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE 2:

Donazione del 06/08/2008 da parte dei coniugi XXXXXX [REDACTED] e XXXXXX [REDACTED]. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/08/2008 Repertorio n.: 91275 Rogante: XXXXXX [REDACTED] (n. 19738.2/2008).

In tale atto, tra gli altri, vengono donati i seguenti beni, dei quali alcuni hanno subito una variazione catastale originando i beni che attualmente sono oggetto di procedura:

- F 95 Part 27
- F 95 Part 40
- F 95 Part 41

F 95 Part 74

F 95 Part 75

F 95 Part 81

SOPPRESSA E VARIATA IN PART 85
SUB 1-2-3 (VEDI VISURA STORICA)

F 95 Part 82

F 106 Part. 2

F 106 Part 3

F 106 Part 4

F 106 Part 6

SOPPRESSA E VARIATA IN PART 215 -
216 (VEDI VISURA STORICA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ad oggi i beni risultano intestati a XXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] CF XXXXXX, si segnala che per la Part 216 sub 1 F 206.

l'esecutato è proprietario per l'area su fabbricato mentre, per l'immobile che insiste sulla particella, risulta proprietà superficiaria per 1000/1000 con riserva relativamente al titolo di possesso la Sig.ra XXXXXXnata [REDACTED]

❖ CONFORMITÀ DEI BENI PIGNORATI AL TITOLO

ESECUTIVO

In base agli accertamenti peritali svolti, la sottoscritta ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione della part.85 Foglio 95, Sub 3, in adiacenza del quale è stata rilevata una costruzione in cemento armato di base 48x4 m e tamponature in mattoni allo stato rustico, privo di intonaci esterni.

❖ VINCOLI

Sui beni non insistono vincoli di servitù pubbliche, artistici o storici, insistono invece diversi vincoli sui terreni relativi agli Art 142 Foreste e Boschi e Art 142 Fiumi Torrenti e Corsi d'acqua articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008 (Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici); Zone II ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 (Vincolo Idrogeologico Forestale); Zone Vincolate E1 ed E2 in base al Piano Regolatore Generale del Comune di San Giovanni in Fiore integrato e modificato giusta L.R. n°19/2002 e smi. Per ogni particella è riportato in dettaglio il tipo di vincolo e la superficie vincolata. In base a quanto dichiarato dal Comune di San

Giovanni in Fiore per nessun terreno “sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.”

❖ OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come riportato nei Certificati di Residenza rilasciati dall’Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni in Fiore (All.to 13), l’immobile identificato al catasto dal F. 95 Part. 85 sub 2 risulta essere abitazione principale del sig. XXXXXX [REDACTED] mentre il fabbricato sito nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) foglio 83 particella 949 sub 2 risulta essere abitazione principale della sig.ra XXXXXX [REDACTED] madre dell’esecutato.

Da una ricerca sul Sistema Informativo Agricolo Nazionale SIAN (<https://www.sian.it/consBenePart/listaBenefParticella.do>), per il F 95 le particelle 27-40 -41-74-75-82 F 106 part 2 – 3 - 4 -215 del comune di San Giovanni in Fiore è stato possibile verificare l’esatta occupazione del suolo per le particelle agricole oggetto di pignoramento e che suddette particelle risultano in uso al sig. XXXXX [REDACTED] CF: XXXXXX con data conduzione dal 15-01-2018 al 14-01-2038. Sugli immobili pignorati non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità ed opponibili al pignoramento.

❖ LICENZA A COSTRUIRE E CONFORMITÀ CATASTALE

UNITA’ NEGOZIALE 1:

Relativamente all’immobile sito nel Comune di San Giovanni in Fiore censito al F 83 part 949 sub 2 trattasi di appartamento e soffitta con licenza a Costruire in sanatoria n. 173/00 del Dicembre 2000 (Vedi All.to 27). A seguito di sopralluogo sull’immobile questo risulta corrispondente alla divisione degli spazi interni rappresentata nella planimetria catastale depositata. Gli immobili non sono dotati di agibilità e Attestato di Prestazione Energetica.

UNITA’ NEGOZIALE 2

Sul foglio 95 part 85 (ex 75) insistono fabbricati e capannoni per cui sono state rilasciate diverse concessioni edilizie: la n. 62/83 per la realizzazione di due capannoni e abitazione pastore, la 68/86 per la realizzazione di un capannone e la n. 68/ 88 di variante in corso d’opera.

Per tali opere è stata rilasciata autorizzazione d'uso in data 13-07-88, non risultano rilasciati altri titoli autorizzatori. A seguito di sopralluogo sugli immobili questi risultano corrispondenti alla divisione degli spazi interni rappresentata nella planimetria catastale depositata. Gli immobili non sono dotati di agibilità e Attestato di Prestazione Energetica.

In adiacenza al Sub 3 della Part 85 è stato realizzato un altro stabile con dimensioni di base 48x4 m e tamponature in mattoni allo stato rustico, privo di intonaci esterni.

Tale immobile deve essere sanato e dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni e licenze.

❖ DESCRIZIONE DEI LOTTI E VALORE STIMATO

Di seguito si riporta una breve descrizione dei Lotti individuati in base al Gruppo di appartenenza.

UNITA' NEGOZIALE 1

Lotto 1:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) Via Panoramica n. 182 Foglio 83, part.949, sub 2. Descrizione: Appartamento piano primo Cat. A/3 composto da 6,5 vani con soffitta.

Prezzo: 82.526,00 Euro

UNITA' NEGOZIALE 2

Lotto 2:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) LOCALITA' FEROLIA SNC Foglio 95, part.85 sub 1-2-3- 4 (da accatastare). Descrizione: Abitazione composta da due piani (Sub 1 5 vani Cat A/3 -Sub 2 6 vani Cat A/3) Capannone più magazzino (da accatastare); Capannone (Sub 3 Cat D/7 - 660 mq) con annesso magazzino da accatastare (Si propone Sub 4 – 192 mq).

Prezzo: 294.603,00 Euro

Lotto 3:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Giovanni in Fiore (Cs) LOCALITA' MARINELLA dell'Arvo SNC Area su fabbricato Foglio 106, part.216 sub 1. Descrizione: Area su fabbricato 150 mq Area Agricola a bassa produttività

Prezzo: 60,00 Euro

Lotto 4:

Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.lla 27-74-75.
Descrizione: Part 27 Sup. 5420 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività ; Part 74 Sup 8400 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività; Part 75 Sup. 11430 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività

Prezzo: 12.262,00 Euro

Lotto 5:

Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 95 part.lla 82-41-40.
Descrizione: Part. 82 Sup 5000 mq Area Agricola a Bassa Produttività; Part. 40 Sup 12480 mq Agricola Vincolata; Part 41 Sup. 52820 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività

Prezzo: 34.095,00 Euro

Lotto 6

Terreni ubicati nel Comune di S. Giovanni in Fiore (Cs) Foglio 106 part.lla 2-3-4-215. Descrizione: Part. 2 Sup 9860 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività; Part 3 Sup. 9630 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività; Part. 4 Sup. 60040 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività; Part. 215 Sup. 9600 mq Area Agricola Vincolata e Area Agricola a Bassa Produttività

Prezzo: 41.983,00 Euro

Rende, li 08/03/2021

Il C.T.U.
ing. Alessandra
Calendino

