



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare n. 154/ 2010

Banco di Napoli

Contro



Giudice Esecuzione Immobiliare: Dott. Giuseppe SICILIA

**RETTIFICA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER COME DA
DISPOSIZIONE DEL G.E. DEL 16.07.2024**

C.T.U.: Ing. Denise Esposito



La sottoscritta ing. Esposito Denise con studio in San Fili, via A. Gramsci, 40, nominata consulente tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 24 gennaio 2012, accettava l'incarico affidatole dal Giudice Dott. Giuseppe Greco e prestava il giuramento di rito. In adempimento all'incarico conferito il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti:

1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato:

- a) ubicazione
 - b) caratteri generali e tipologici
 - c) estensione
 - d) identificazione catastale
 - e) confini
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i, ovvero a terzi
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 3) stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
- 4) determinare il valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
- 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento
 - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi sui beni pignorati.



Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U., terminata la relazione, provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. Di att. Del cod. proc. civ., ovvero ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

LE OPERAZIONI PERITALI

Nell'udienza sopracitata del 24 gennaio 2012, la sottoscritta fissava la data dell'inizio delle operazioni peritali per il successivo mercoledì 01 febbraio 2012 alle ore 10:00 sul posto e cioè in località Volpintesta e Macchia di Pietro nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS).

La scrivente, dopo aver aperto le operazioni peritali (Allegato 1: Verbali- Verbale n.1; Allegato 2: Repertorio fotografico- Apertura operazioni peritali), aver tentato di condurre un sopralluogo presso i terreni oggetto della presente in data 07 marzo 2012 (Allegato 1: Verbali- Verbale n.2; Allegato 2: Repertorio fotografico- Prosecuzione operazioni peritali), aver effettuato un sopralluogo in data 17 maggio 2012 (Allegato 1: Verbali- Verbale n.3; Allegato 2: Repertorio fotografico- Sopralluogo), aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente e le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate, espone quanto segue:

1° QUESITO *(Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato:*

- a) ubicazione
- b) caratteri generali e tipologici
- c) estensione
- d) identificazione catastale
- e) confini
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i ovvero a terzi
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.)



Gli immobili, oggetto del pignoramento, compongono un fondo rustico costituito da n° 21 terreni per come individuati nell'atto di pignoramento e dagli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze.

I 21 terreni fanno parte del Parco Nazionale della Sila, nel Comune di San Giovanni in Fiore a confine con i Comuni di Serra Pedace e di Spezzano Piccolo, e si sviluppano in direzione sud- nord tra la strada SS 107 (E846) a sud ed il fiume Neto a nord su una superficie complessiva di 1.804.350,00 mq.





Di seguito i terreni verranno riuniti e definiti in n° 3 gruppi in corrispondenza dei 3 fogli catastali su cui sono individuati.





1.1) **Gruppo 1: Terreni in San Giovanni in Fiore (CS) Partita 9521 Foglio 4 Particelle 1- 2- 3- 4- 5**

a) ubicazione

Comune: San Giovanni in Fiore (CS)

Indirizzo: località Macchia di Pietro

Zona: confine con il Comune di Serra Pedace (CS) e con il Comune di Spezzano Piccolo (CS)- Parco Nazionale della Sila

b) caratteri generali e tipologici

- **P.IIa 1:** trattasi di terreno della superficie catastale di 14.580,00 mq avente forma allungata a sud del fiume Neto. L'altitudine media è di 1280 m.s.l.m..
- **P.IIa 2:** trattasi di terreno della superficie catastale di 116.040,00 mq avente forma irregolare. L'altitudine varia da 1375 m.s.l.m. a sud a media è di 1280 m.s.l.m. a nord. Su di esso insiste un piccolo manufatto in legno per come si evince dal repertorio fotografico allegato (Allegato 2: Repertorio fotografico- Sopralluogo- Foto 2 e 3).
- **P.IIa 3:** trattasi di terreno della superficie catastale di 86.190,00 mq avente forma irregolare ad est del territorio comunale di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1390 m.s.l.m. a sud a 1280 m.s.l.m. a nord.



- **P.lla 4:** trattasi di terreno della superficie catastale di 17.490,00 mq avente forma allungata. L'altitudine varia da 1340 m.s.l.m. a sud a media è di 1285 m.s.l.m. a nord.
- **P.lla 5:** trattasi di terreno della superficie catastale di 1.560,00 mq avente forma irregolare intercluso nella p.lla 3. L'altitudine varia da 1370 m.s.l.m. a sud a 1355 m.s.l.m. a nord.

Le p.lle sono raggiungibili dalla strada comunale per località Frassinetti, da San Giovanni in Fiore, o per località Germano dall'uscita Croce di Magara sulla strada Statale, passando nei pressi del lago Ariamacina in località Casolesi. Tramite una stradina in terra battuta (sentiero 18 del Parco Nazionale della Sila) che attraversa il fiume Neto si accede, dalla strada comunale bitumata, alle p.lle in oggetto.

Di seguito è riportata la sovrapposizione del catastale sull'ortofoto fornita alla sottoscritta dal geom. Giuseppe Secreti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore.





c) estensione

I terreni che costituiscono il Gruppo 1 hanno una superficie complessiva di 235.860,00 mq catastali. In dettaglio:

- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 1 ha estensione pari a 14.580,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 2 ha estensione pari a 116.040,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 3 ha estensione pari a 86.190,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 4 ha estensione pari a 17.490,00 mq;



- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 5 ha estensione pari a 1.560,00 mq.

d) identificazione catastale

I terreni costituenti il Gruppo 1, di cui si sono estratte visure (Allegato 3: Gruppo 1: Documenti catastali- Visure attuali- Visure storiche) ed estratti di mappa (Allegato 3: Gruppo 1: Documenti catastali- Estratti di mappa), risultano in capo agli esecutati in piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) come segue:

TAB. 1: Gruppo1- Riferimenti catastali								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
4	1	pascolo	1	01	45	80	€ 15,06	€ 7,53
4	2	pascolo arb.	U	11	60	40	€ 149,82	€ 59,93
4	3	semin. irrig.	3	08	61	90	€ 311,59	€ 133,54
4	4	pascolo arb.	U	01	74	90	€ 22,58	€ 9,03
4	5	bosco alto	1	00	15	60	€ 1,05	€ 0,48

e) confini

La p.lla 1 confina:

- a sud con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con il fiume Neto;
- ad est con la p.lla 6 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 4- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 266.000,00 mq- Reddito dominicale € 343,44- Reddito agrario € 137,38- proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]);
- ad ovest con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 2 confina:

- a sud con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo e con la p.lla 6 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 4- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 266.000,00 mq- Reddito dominicale € 343,44- Reddito agrario € 137,38- proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e proprietà per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]);
- a nord con la p.lla 1 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 4 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con la p.lla 6 (Comune San Giovanni



in Fiore- foglio 4- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 266.000,00 mq- Reddito dominicale € 343,44- Reddito agrario € 137,38- proprietà per ½ [REDACTED] e proprietà per ½ [REDACTED]

- ad ovest con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, con il fiume Neto e con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 3 confina:

- a sud con p.lla 7 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esegutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo;
- ad est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo;
- ad ovest e con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 4 confina:

- a sud con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esegutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esegutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 6 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 4- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 266.000,00 mq- Reddito dominicale € 343,44- Reddito agrario € 137,38- proprietà per ½ [REDACTED] e proprietà per ½ [REDACTED] e con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esegutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad ovest e con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esegutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 5, essendo interclusa nella p.lla 2, confina solo con la predetta p.lla.

I confini riportati sono quelli catastali. Va fatto un piccolo appunto sul confine est della p.lla 1, ovvero tale confine con la p.lla 6 sugli estratti di mappa non è evidenziato, come si può notare sia dalla sovrapposizione planimetrica precedente sia dagli allegati estratti di mappa (Allegato 3: Gruppo 1: Documenti catastali- Estratti di mappa). Probabilmente, anche in base all'estensione delle p.lle 1 e 6 riportate sulle visure (Allegato 3: Gruppo 1: Documenti catastali- Visure attuali; Allegato 4: Gruppo 1: Documenti catastali- Visura attuale p.lla confinante 6 foglio 4), tale confine coincide con il sentiero.

Di seguito si riporta una tabella con lo schema dei confini.

TAB. 2: Gruppo 1- Confini delle particelle

P.lla	Sud	Nord	Est	Ovest
1	Comune di San Giovanni in Fiore	Fiume Neto	Comune di San Giovanni in Fiore	Comune di Serra Pedace



	Foglio 4 p.lla 2		Foglio 4 p.lla 6	
2	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo- Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 6	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 1	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 4 e p.lla 6	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo- Fiume Neto- Comune di Serra Pedace
3	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 7	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Comune di Serra Pedace
4	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 6	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2
5	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 2

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

In base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prodotto in atti, sino al 20.07.2010, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] risultano **pieni proprietari** dei terreni in oggetto.

L'intero compendio è pervenuto agli esecutati, per 8/49, dalle germane [REDACTED]

[REDACTED] con atto di DIVISIONE rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 19.09.1986- repertorio 90641- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 22.10.1986 ai nn. 20286 Reg. Gen. E 139799 Reg. Part. nonché dall'atto di COMPRAVENDITA rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 28.12.1981- repertorio 66514- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 26.01.1982 ai nn. 1869 Reg. Gen. E 24587 Reg. Part. e dall'atto di COMPRAVENDITA rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 14.05.1982- repertorio 68426- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 08.06.1982 ai nn. 12142 Reg. Gen. E 33467 Reg. Part.

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi

La sottoscritta in data 28.03.2012 ha protocollato (n. prot. 0023456) presso l'Ufficio Territoriale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate un'istanza per la richiesta della certificazione di vincoli locativi o altri tipi di contratto (Allegato 5: Documentazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cosenza- Istanza per la richiesta della certificazione di vincoli locativi o altri tipi di contratto). L'Ufficio Territoriale di Cosenza ha attestato che, dalle interrogazioni effettuate

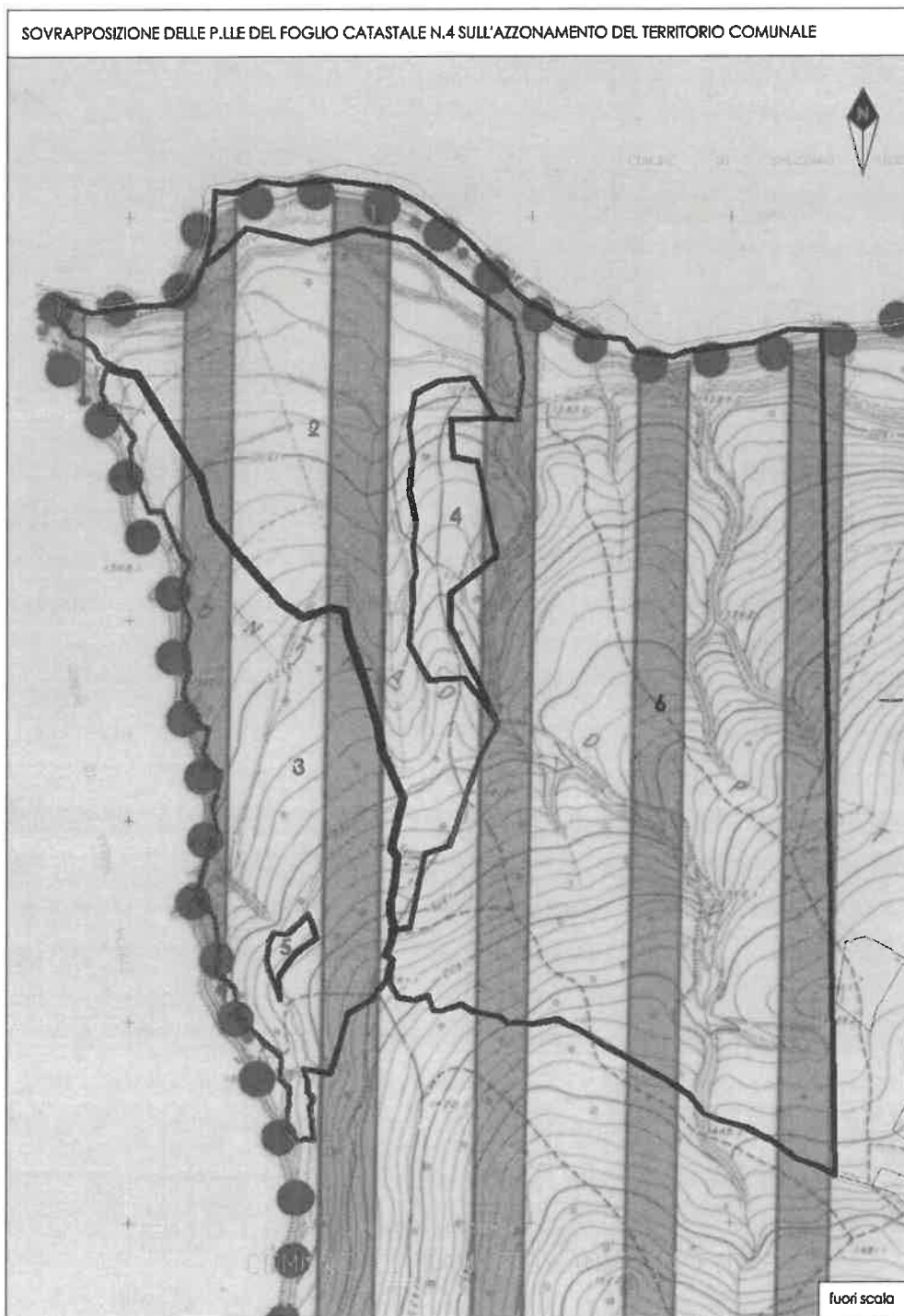


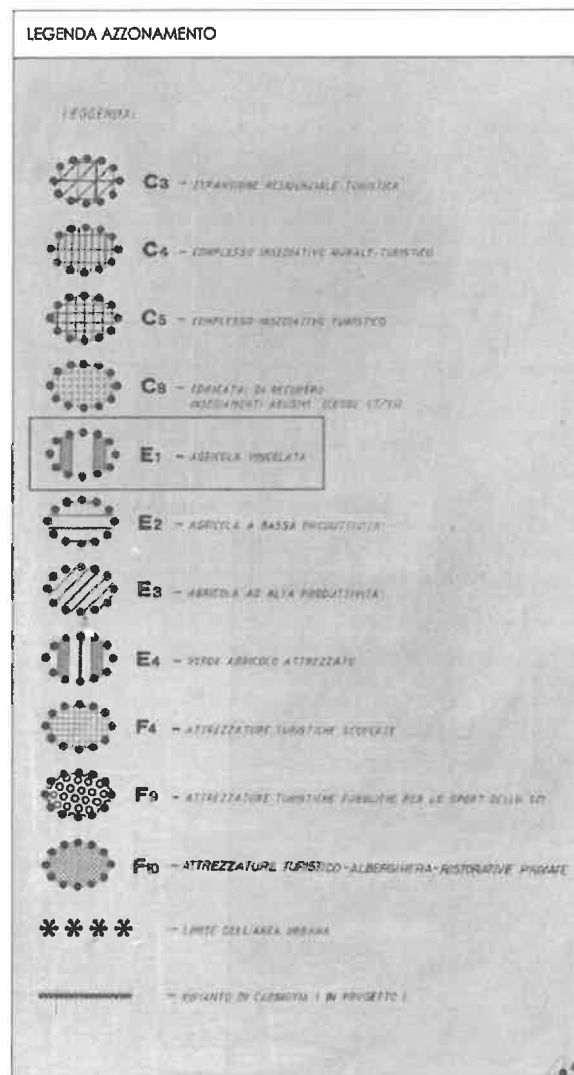
al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, risultano in essere alcuni contratti di locazione di terreni agricoli registrati presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro (Allegato 5: Documentazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cosenza- Richiesta accesso atti amministrativi- Tribunale di Cosenza- Proc. n.154/2010 R.E.I.). Per tale ragione la sottoscritta ha inoltrato la suddetta richiesta all'Ufficio Territoriale di Catanzaro (Allegato 6: Documentazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catanzaro- Istanza per la richiesta della certificazione di vincoli locativi o altri tipi di contratto). È risultato registrato, per i terreni oggetto di pignoramento ed altri terreni, un contratto di comodato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17/06/2009 serie 3 n. 124 della durata di 5 anni tra il Sig. [REDACTED] (Allegato 6: Documentazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catanzaro- Richiesta copia atto- Proc. Es. n. 154/ 2010 Tribunale di Cosenza- Causa promossa da Banco di Napoli contro [REDACTED]

- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale aggiornato a seguito di Decreto Regionale di approvazione n. 109 del 06.09.1999 che prevede che le p.lle rientranti nel Gruppo 1, come peraltro tutte le p.lle oggetto di pignoramento, abbiano la seguente destinazione E1- agricola vincolata per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica) e nella tavola n.3 "Azzonamento Territorio Comunale Area Nord" il cui stralcio è riportato di seguito.







In base alla tavola n.2 del P.R.G. "Norme Tecniche di Attuazione" nella zona E1 (Allegato 8: Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.) le caratteristiche urbanistiche sono le seguenti:

- Destinazioni d'uso
 - zona inedificabile;
 - conservazione e sviluppo del bosco;
 - protezione ambientale.
- Strumenti d'attuazione
 - concessione edilizia limitatamente agli interventi consentiti.
- Potenzialità edificatoria
 - zona inedificabile che conserva una potenzialità edificatoria di 0,03 mc/mq da esplicitare in accorpamento ad altri lotti di terreno della stessa proprietà, non necessariamente confinanti ricadenti nelle zone E2 (agricola a bassa produttività)



e/o E3 (agricola ad alta produttività) con lotto minimo di 5.000,00 mq.
L'accorpamento non può comunque consentire volumi superiori a 1.000,00 mc.
Sull'eventuale area asservita E1 deve essere trascritto il vincolo di inedificabilità.

- Interventi ammessi

- taglio colturale e taglio dei boschi cedui;
- aperture di piste finalizzate al taglio colturale, al taglio ceduo, alla manutenzione ed al servizio antincendio dei boschi;
- edificazione con comprovato uso agricolo o boschivo dei fondi per ricoveri di animali, depositi per attrezzi e prodotti agricoli con i seguenti parametri:
 - costruzione esclusivamente tutta in legno (è consentita pavimentazione di base costituita da vespaio in pietrame e massetto in calcestruzzo cementizio) senza sbancamento e muri di sostegno che non ricada in aree vincolate dal punto di vista geologico, non rientri nella fascia di rispetto dei 300 m in asse ai corsi d'acqua, non ricada nella fascia di rispetto di 300 m dalle rive dei laghi ed in aree con pendenza superiore al 40%;
 - lotto minimo: 30.000,00 mq;
 - densità edilizia fondiaria: 0,01 mc/mq;
 - altezza massima: 4,00 m;
 - distanza minima dai confini: 20,00 m.

- Interventi ammessi in via eccezionale

- impianti idroelettrici della Società Idroelettrica Florense s.r.l. di cui all'assenso preliminare del Comune in data 16.05.1994 ed all'approvazione della Commissione edilizia in data 23.06.1994 (Arvo I° salto, Arvo II° salto, Arvo III° salto, Garga I° e II° salto, Neto I° salto e Neto II° salto) e di cui ai progetti presentati al Comune in data 10.10.1996 per i quali sono stati rilasciati pareri del Genio Civile n. 11184- 11185- 11186 in data 21.07.1997 e parere della Soprintendenza B.A.A. di Cosenza n. 7411 in data 07.08.1997 (variante Neto II° salto, Garga, affluenti marini del fiume Arvo);
- concessione mineraria per captazione di acqua minerale in località Cassandrella rilasciata in data 02.02.1993 dalla Regione Calabria alla ditta Serra & Cristal s.r.l. e ampliata con atto regionale dell'11.07.1994;
- impianto di risalita e pista di discesa di Montenero- Cagno di cui al progetto della Comunità Montana approvato dal Comune di San Giovanni in Fiore;
- impianto di cabinovia Cagno- fondo Mario di cui al progetto della Comunità Montana approvato dal Comune di San Giovanni in Fiore.

Tali 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 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 8,00 m.
- Interventi ammessi per i fabbricati esistenti
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione;

previa certificazione del Comune che attesti l'effettiva esistenza del fabbricato (indipendentemente dalla sua inclusione nelle cartografie delle tavole di azionamento del P.R.G.) e la sua legittimazione ai sensi della legislazione vigente in materia di abusivismo edilizio (art. 4 P.R.G.).

Per i fabbricati abusivi, il recupero può avvenire solo mediante l'applicazione della vigente normativa di legge relativa al condono edilizio.

Per i fabbricati esistenti il Comune deve accertare se esiste vincolo della legge n.1089 dell'1 giugno 1939 "Tutela delle cose di interesse artistico e storico".

Gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi 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, ad intervento ultimato, non risulti incrementata;
 - che, solo nel caso di fabbricati esistenti lungo i fiumi costituenti esempi di archeologia industriale, la volumetria complessiva del fabbricato, ad intervento ultimato, non risulti incrementata oltre l'80% rispetto alla preesistente e non vengano superati, per altezza e numero di piani, gli indici previsti per la nuova edificazione in zona E2.
- Interventi ammessi per gli impianti produttivo- artigianali esistenti
- manutenzione ordinaria dei manufatti immobili;
 - manutenzione straordinaria dei manufatti immobili;
 - adeguamento funzionale alle leggi vigenti;
 - ristrutturazione dei manufatti immobili;
 - ampliamento dei manufatti immobili;
- previa certificazione di cui all'art. 4, 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, ad intervento ultimato, non risulti incrementata più del 200%.



Da quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore, i terreni oggetto di pignoramento non sono interessati dagli "interventi ammessi in via eccezionale". Sulla mappa catastale non risulta la presenza di fabbricati all'interno delle p.lle pignorate facenti parte del foglio n. 4 del Comune di San Giovanni in Fiore né se ne fa menzione e si descrive nelle note di trascrizione degli atti tramite i quali le p.lle in oggetto sono pervenute [REDACTED] Viceversa, sull'ortofoto e sulla base aerofotogrammetrica dell'azonamento del P.R.G. si evidenzia la presenza di un fabbricato (baracca per la simbologia utilizzata nelle aerofotogrammetrie) seppure in posizioni diverse all'interno della p.lla 2.

Durante il sopralluogo si è verificata quantomeno la presenza di una costruzione in legno. Urbanisticamente, al Comune non sussistono richieste di titoli abilitativi per la costruzione di manufatti- depositi sulle p.lle in oggetto.

Rilievi fotografici e planimetrici

Per quanto concerne i terreni, planimetricamente si fa riferimento alle mappe catastali ed alla sovrapposizione dei contorni delle p.lle sull'ortofoto e sullo strumento urbanistico.

In allegato si riporta il repertorio fotografico relativo alle p.lle interessate dal pignoramento (Allegato 2: Repertorio fotografico- Sopralluogo).

Accertamento della consistenza

La consistenza dei terreni è quella risultante dai dati catastali ed ampiamente definita in precedenza.

Corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori

Nella tabella seguente sono riportati i dati catastali inerenti i vari atti che hanno avuto come oggetto le p.lle pignorate estrapolati tra l'altro dalle note di trascrizione degli atti stessi (Allegato 9: Note di trascrizione):

TAB. 3: Gruppo 1 - Confronto dati

Dati	Identificazione catastale del bene	Diritti	Titolarità pre atto	Titolarità post atto
Catasto	foglio 4 p.lle 1, 2, 3, 4, 5	Proprietà per ½	[REDACTED]	
		Proprietà in regime di comunione dei beni		



Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili del 07.05.2010 rep. N. 901 in data 10.06.2010 ai nn. 18827 R.G. e 13072 R.P.	foglio 4 p.lle 1, 2, 3, 4, 5	Proprietà per ½		Banco di Napoli S.p.A. (per la quota di 1/1)
		Proprietà per ½		
Trascrizione dell'Atto di Divisione a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 19.09.1986 rep. N. 90641 in data 22.10.1986 ai nn. 20286 R.G. e 139799 R.P.	foglio 4 p.lle 1, 2, 3, 4, 5	Proprietà per 8/49		
	foglio 4 p.lla frazionata 6/b			
Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 14.05.1982 rep. N. 68426 in data 08.06.1982 ai nn. 12142 R.G. e 33467 R.P.	foglio 4 p.lle 1, 2, 3, 4, 5	Proprietà per 3/7		
	foglio 4 p.lle 6, 7, 10			
Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 28.12.1981 rep. N. 66514 in data 26.01.1982 ai nn.	foglio 4 p.lle 1, 2, 3, 4, 5	Proprietà per 20/49		



1869 R.G. e 24587 R.P.				
	foglio 4 p.lle 6, 7, 10, 11			

I dati catastali attuali corrispondono con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli atti precedenti al pignoramento si riferiscono non solo alle p.lle pignorate ma anche a p.lle diverse, per tale ragione in tabella, nella colonna identificazione catastale del bene, sono distinte le due tipologie di p.lle; quelle interessate dal pignoramento sono evidenziate.

1.2) Gruppo 2: Terreni in San Giovanni in Fiore (CS) Partita 9521 Foglio 5 Particelle 7- 8- 11- 12- 13- 25- 31- 32

a) ubicazione

Comune: San Giovanni in Fiore (CS)

Indirizzo: località Macchia di Pietro

Zona: confine con il Comune di Serra Pedace (CS)- Parco Nazionale della Sila

b) caratteri generali e tipologici

- **P.lla 7:** trattasi di terreno della superficie catastale di 13.320,00 mq avente forma allungata a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1400 m.s.l.m. ad est a 1370 m.s.l.m. ad ovest.
- **P.lla 8:** trattasi di terreno della superficie catastale di 5.960,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1400 m.s.l.m. ad est a 1370 m.s.l.m. ad ovest.
- **P.lla 11:** trattasi di terreno della superficie catastale di 1.710,00 mq. L'altitudine varia da 1480 m.s.l.m. a sud a 1460 m.s.l.m. a nord.
- **P.lla 12:** trattasi di terreno della superficie catastale di 1.610,00 mq avente forma pseudo triangolare. È interessata dalla presenza di un vallone.
- **P.lla 13:** trattasi di terreno della superficie catastale di 890.760,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1700 m.s.l.m. a sud a 1395 m.s.l.m. a nord.
- **P.lla 25:** trattasi di terreno della superficie catastale di 5.880,00 mq. L'altitudine varia da 1600 m.s.l.m. a sud a 1615 m.s.l.m. a nord.

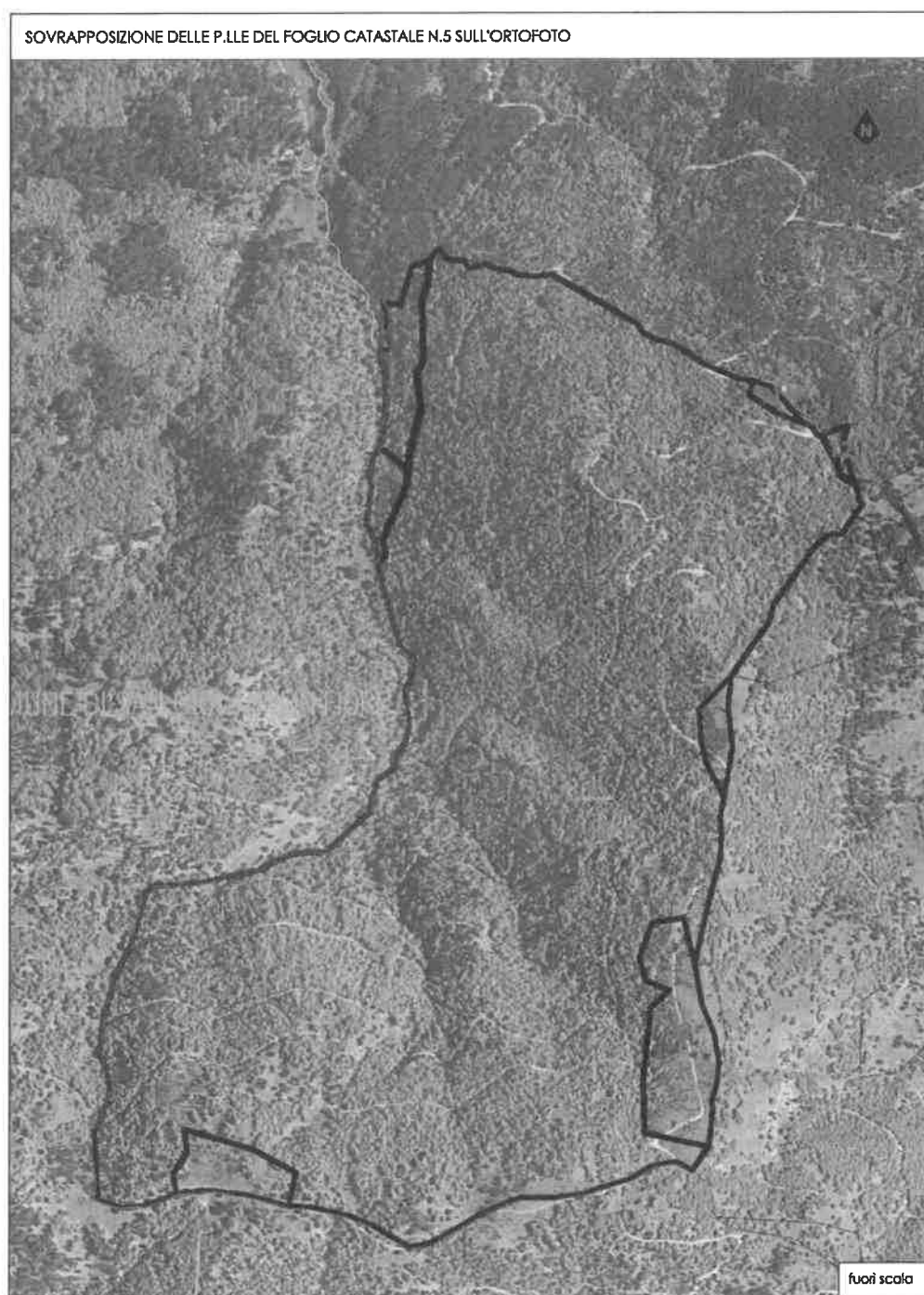


- **P.lla 31:** trattasi di terreno della superficie catastale di 12.920,00 mq.
- **P.lla 32:** trattasi di terreno della superficie catastale di 29.970,00 mq. L'altitudine varia da 1675 m.s.l.m. a sud a 1635 m.s.l.m. a nord.

Proseguendo per i sentieri in terra battuta si attraversano le p.lle facenti parte del Gruppo 2 e che interessano il pendio nord nord-ovest fino alla zona più alta denominata Macchia di Pietro. Dall'ortofoto non si evince la presenza di manufatti.

Di seguito è riportata la sovrapposizione del catastale sull'ortofoto fornita alla sottoscritta dal geom. Giuseppe Secreti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore.





c) estensione

I terreni che costituiscono il Gruppo 2 hanno una superficie complessiva di 962.130,00 mq catastali. In dettaglio:

- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 7 ha estensione pari a 13.320,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 8 ha estensione pari a 5.960,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 11 ha estensione pari a 1.710,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 12 ha estensione pari a 1.610,00 mq;



- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 13 ha estensione pari a 890.760,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 25 ha estensione pari a 5.880,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 31 ha estensione pari a 12.920,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 32 ha estensione pari a 29.970,00 mq.

d) identificazione catastale

I terreni costituenti il Gruppo 2, di cui si sono estratte visure storiche (Allegato 10: Gruppo 2: Documenti catastali- Visure attuali- Visure storiche) ed estratti di mappa (Allegato 10: Gruppo 2: Documenti catastali- Estratti di mappa) risultano in capo agli esecutati in piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) come segue:

TAB. 4: Gruppo 2- Riferimenti catastali								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	7	bosco alto	1	01	33	20	€ 8,94	€ 4,13
5	8	pascolo arb.	U	00	59	60	€ 7,70	€ 3,08
5	11	pascolo	1	00	17	10	€ 1,77	€ 0,88
5	12	pascolo	2	00	16	10	€ 0,83	€ 0,42
5	13	pascolo arb.	U	89	07	60	€ 1.150,10	€ 460,04
5	25	pascolo arb.	U	00	58	80	€ 7,59	€ 3,04
5	31	pascolo arb.	U	01	29	20	€ 16,68	€ 6,67
5	32	pascolo arb.	U	02	99	70	€ 38,70	€ 15,48

e) confini

La p.lla 7 confina:

- a sud con la p.lla 8 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la p.lla 3 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad ovest con il Comune di Serra Pedace.



La p.lla 8 confina:

- a sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con il Comune di Serra Pedace;
- a nord con la p.lla 7 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad ovest e con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 11 confina:

- a sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo;
- ad est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo;
- ad ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 12 confina:

- a sud con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo;
- a nord con la p.lla 6 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 4- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 266.000,00 mq- Reddito dominicale € 343,44- Reddito agrario € 137,38- proprietà per [REDACTED] e proprietà per [REDACTED]);
- ad est con un Vallone.
- ad ovest con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo.

La p.lla 13 confina:

- a sud con la p.lla 31 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con una strada;
- a nord con la p.lla 11 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo;
- ad est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, con la p.lla 15 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- MODELLO 26) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1/5), [REDACTED] (proprietà per 1/5), [REDACTED] (proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni), [REDACTED] (proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni), [REDACTED] (proprietà per 1/5), con la p.lla 14 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- MODELLO 26) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1/5), [REDACTED] (proprietà per 1/5), [REDACTED] (proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni), [REDACTED] (proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni), [REDACTED] (proprietà per 1/5), con la p.lla 25 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento, con la p.lla 35



(Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 371.910,00 mq- Reddito dominicale € 480,19- Reddito agrario € 192,08) di proprietà

[REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e con la p.lla 32 di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;

- ad ovest con il Comune di Serra Pedace e con le p.lle 8 e 7 di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 25 confina:

- a sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con la p.lla 35 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 371.910,00 mq- Reddito dominicale € 480,19- Reddito agrario € 192,08) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale);
- a nord con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 35 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 371.910,00 mq- Reddito dominicale € 480,19- Reddito agrario € 192,08) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale);
- ad ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 31 confina:

- a sud con una strada;
- a nord con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 32 confina:

- a sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con la p.lla 33 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- qualità pascolo- classe 1- consistenza 3.230,00 mq- Reddito



dominicale € 3,34- Reddito agrario € 1,67) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e con la p.lla 35 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 5- qualità pascolo arb- classe U- consistenza 371.910,00 mq- Reddito dominicale € 480,19- Reddito agrario € 192,08) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale);

- ad ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

I confini riportati e schematizzati nella tabella seguente sono quelli catastali.

TAB. 5: Gruppo 2- Confini delle particelle				
P.lla	Sud	Nord	Est	Ovest
7	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 8	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 3	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di Serra Pedace
8	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13- Comune di Serra Pedace	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 7	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di Serra Pedace
11	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13
12	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 4 p.lla 6	Vallone	Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo
13	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 31- Strada	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 11- Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lle 15, 14, 25, 35, 32- Strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lle 7 e 8- Comune di Serra Pedace
25	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lle 13 e 35	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 35	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13
31	Strada	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13



32	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lle 13, 33 e 35	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 5 p.lla 13
----	--	--	---	--

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

In base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prodotto in atti, sino al 20.07.2010, i coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED] risultano **pieni proprietari** dei terreni in oggetto.

L'intero compendio è pervenuto agli esecutati dalle germane [REDACTED] e [REDACTED] con atto di DIVISIONE rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 19.09.1986- repertorio 90641- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 22.10.1986 ai nn. 20286 Reg. Gen. E 139799 Reg. Part. nonché dall'atto di COMPRAVENDITA rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 28.12.1981- repertorio 66514- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 26.01.1982 ai nn. 1869 Reg. Gen. E 24587 Reg. Part. e dall'atto di COMPRAVENDITA rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 14.05.1982- repertorio 68426- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 08.06.1982 ai nn. 12142 Reg. Gen. E 33467 Reg. Part.

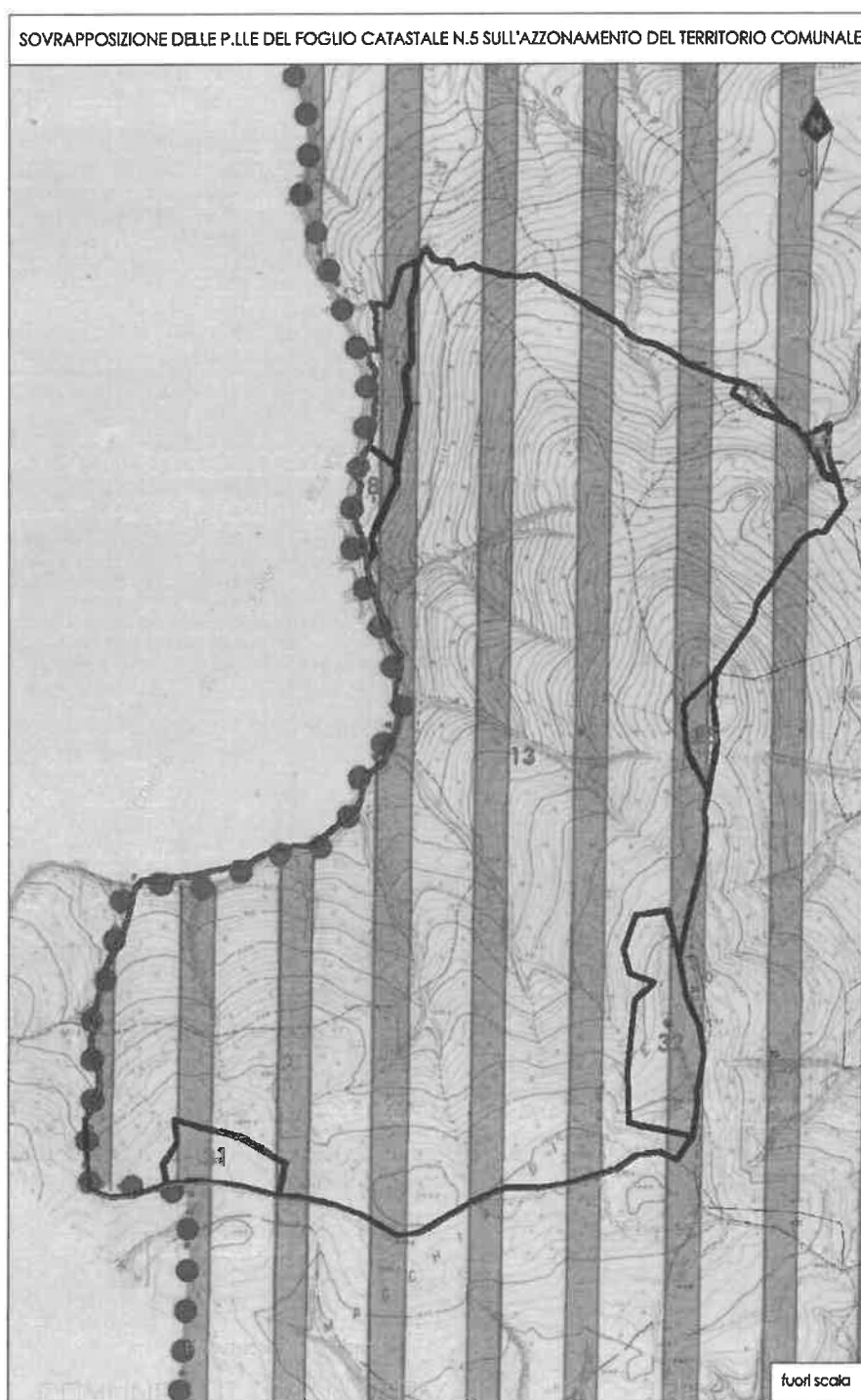
g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi

I terreni oggetto di pignoramento ricadenti sul foglio 5 sono interessati da un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17/06/2009 serie 3 n. 124 della durata di 5 anni tra il Sig. [REDACTED] (Allegato 6: Documentazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catanzaro- Richiesta copia atto- Proc. Es. n. 154/ 2010 Tribunale di Cosenza- Causa promossa da Banco di Napoli contro [REDACTED])

h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Le p.lle facenti parte del Gruppo 2 ricadono nella zona E1- Agricola vincolata per cui urbanisticamente hanno le caratteristiche già enunciate, in base ai dettami delle Norme Tecniche d'Attuazione.





Rilievi fotografici e planimetrici

Per quanto concerne i terreni, planimetricamente si fa riferimento alle mappe catastali ed alla sovrapposizione dei contorni delle p.lle sulle ortofoto e sullo strumento urbanistico.

Accertamento della consistenza



La consistenza dei terreni è quella risultante dai dati catastali ed ampiamente definita in precedenza.

Corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori

Di seguito si riporta una tabella con i dati catastali e con quelli delle trascrizioni del pignoramento ed anteriori (*Allegato 9: Note di trascrizione*).

TAB. 6: Gruppo 2- Confronto dati				
Dati	Identificazione catastale del bene	Diritti	Titolarità pre atto	Titolarità post atto
Catasto	foglio 5 p.lle 7, 8, 11, 12, 13, 25, 31, 32	Proprietà per ½		
		Proprietà in regime di comunione dei beni		
Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili del 07.05.2010 rep. N. 901 in data 10.06.2010 ai nn. 18827 R.G. e 13072 R.P.	foglio 5 p.lle 7, 8, 11, 12, 13, 25, 31, 32	Proprietà per ½		Banco di Napoli S.p.A. (per la quota di 1/1)
		Proprietà per ½		
Trascrizione dell'Atto di Divisione a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 19.09.1986 rep. N. 90641 in data 22.10.1986 ai nn. 20286 R.G. e 139799 R.P.	foglio 5 p.lle 7, 8, 11, 12, 13, 25, 31, 32	Proprietà per 8/49		



Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 14.05.1982 rep. N. 68426 in data 08.06.1982 ai nn. 12142 R.G. e 33467 R.P.	foglio 5 p.lle 7, 8, 11, 12, 13, 25, 31, 32	Proprietà per 3/7	 (comunione dei beni) (comunione dei beni)	
Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 28.12.1981 rep. N. 66514 in data 26.01.1982 ai nn. 1869 R.G. e 24587 R.P.	foglio 5 p.lle 7, 8, 11, 12, 13, 25, 31, 32	Proprietà per 20/49		

I dati catastali attuali corrispondono con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento e dalle trascrizioni degli atti precedenti.

1.3) **Gruppo 3: Terreni in San Giovanni in Fiore (CS) Partita 9521 Foglio 7 Particelle 1- 2- 4- 5- 6- 8- 9- 82**

a) ubicazione

Comune: San Giovanni in Fiore (CS)

Indirizzo: località Volpintesta

Zona: confine con il Comune di Serra Pedace (CS) - Parco Nazionale della Sila

b) caratteri generali e tipologici



- **P.lla 1:** trattasi di terreno della superficie catastale di 5.280,00 mq. L'altitudine si attesta intorno ai 1700 m.s.l.m..
- **P.lla 2:** trattasi di terreno della superficie catastale di 229.420,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1650 m.s.l.m. a sud a 1700 m.s.l.m. a nord.
- **P.lla 4:** trattasi di terreno della superficie catastale di 66.320,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1625 m.s.l.m. a sud a 1650 m.s.l.m. a nord.
- **P.lla 5:** trattasi di terreno della superficie catastale di 5.190,00 mq.
- **P.lla 6:** trattasi di terreno della superficie catastale di 8.400,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace.
- **P.lla 8:** trattasi di terreno della superficie catastale di 3.910,00 mq. L'altitudine media è di 1625 m.s.l.m..
- **P.lla 9:** trattasi di terreno della superficie catastale di 240.250,00 mq. L'altitudine varia da 1550 m.s.l.m. a sud a 1675 m.s.l.m. a nord.
- **P.lla 82:** trattasi di terreno della superficie catastale di 47.590,00 mq. L'altitudine media è di 1600 m.s.l.m..

Il Gruppo 3 si sviluppa lungo il pendio sud dalla località Macchia di Pietro, interessando anche il monte Volpintesta. All'interno delle p.lle sono presenti dei sentieri in terra battuta. Dall'ortofoto non si evince la presenza di manufatti.

Di seguito è riportata la sovrapposizione del catastale sull'ortofoto fornita alla sottoscritta dal geom. Giuseppe Secreti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore.





c) estensione

I terreni che costituiscono il Gruppo 3 hanno una superficie complessiva di 606.360,00 mq catastali. In dettaglio:

- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 1 ha estensione pari a 5.280,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 2 AA ha estensione pari a 220.020,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 2 AB ha estensione pari a 9.400,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 484 ha estensione pari a 64.650,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 485 ha estensione pari a 1.670,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 5 ha estensione pari a 5.190,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 6 ha estensione pari a 8.400,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 8 ha estensione pari a 3.910,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 9 ha estensione pari a 240.250,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 486 ha estensione pari a 39.190,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 487 ha estensione pari a 960,00 mq;
- il terreno identificato catastalmente alla p.lla 488 ha estensione pari a 7.440,00 mq.

d) identificazione catastale



I terreni costituenti il Gruppo 3, di cui si sono estratte visure storiche (Allegato 11: Gruppo 3: Documenti catastali- Visure attuali- Visure storiche) ed estratti di mappa (Allegato 11: Gruppo 3: Documenti catastali- Estratti di mappa) risultano in capo all'esecutato in piena proprietà per la quota di 1/2 nel N.C.T. del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) come segue:

TAB. 7: Gruppo 3- Riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	1	pascolo arb.	U		52	80	€ 6,82	€ 2,73
7	2	MODELLO 26						
7	4	SOPPRESSO						
7	5	pascolo	2		51	90	€ 2,68	€ 1,34
7	6	seminativo	4		84	00	€ 10,85	€ 4,34
7	8	pascolo arb.	U		39	10	€ 5,05	€ 2,02
7	9	pascolo arb.	U	24	02	50	€ 310,20	€ 124,08
7	82	SOPPRESSO						

Di seguito è riportata la specifica del modello 26 relativo alla particella 2.

TAB. 8: Gruppo 3- Modello 26 particella 2

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	2	AA	bosco alto	1	22	00	20	€ 147,72	€ 68,18
	2	AB	pascolo	2		94	00	€ 4,85	€ 2,43

La particella 4 risultante dalla trascrizione del pignoramento risulta attualmente soppressa poiché interessata da frazionamento (frazionamento del 07.04.2003 n. 2/A.1/1987 in atti dal 07.04.2003 (protocollo n. 178343) MOD. 12 2003), al suo posto risultano le particelle 484, 485. La particella 82 risultante dalla trascrizione del pignoramento risulta attualmente soppressa poiché interessata da frazionamento (frazionamento del 07.04.2003 n. 2/A.1/1987 in atti dal



07.04.2003 (protocollo n. 178345) MOD. 12 2003), al suo posto risultano le particelle 486, 487, 488.

TAB. 9: Gruppo 3- Riferimenti catastali attuali

Foglio	Particella soppressa	Particella costituita	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	4	484	seminativo	4	06	46	50	€ 83,47	€ 33,39
7		485	seminativo	4		16	70	€ 2,16	€ 0,86
7	82	486	bosco alto	1	03	91	90	€ 26,31	€ 12,14
7		487	bosco alto	1		09	60	€ 0,64	€ 0,30
7		488	bosco alto	1		74	40	€ 5,00	€ 2,31

e) confini

La particella 1 confina:

- a sud con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con una strada;
- ad est con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad ovest con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 2 confina:

- a sud con la p.lla 6 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento, con la p.lla 21 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 430.760,00 mq- Reddito dominicale € 289,21- Reddito agrario € 133,48) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) e con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la p.lla 1 del foglio 7 Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con una strada;
- ad est con la p.lla 3 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità pascolo arb- classe 1- consistenza 2.170,00 mq- Reddito dominicale € 2,80- Reddito agrario € 1,12) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e con la strada vicinale San Bernardo;
- ad ovest con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 4* confina:



- a sud con la p.lla 82* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 5 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con la strada vicinale San Bernardo;
- ad ovest con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 5 confina:

- a sud con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- a nord con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la strada vicinale San Bernardo;
- ad ovest con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento.

La p.lla 6 confina:

- a sud con la p.lla 21 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 430.760,00 mq- Reddito dominicale € 289,21- Reddito agrario € 133,48) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) e con il Comune di Serra Pedace;
- a nord con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento;
- ad est con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con la p.lla 21 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 430.760,00 mq- Reddito dominicale € 289,21- Reddito agrario € 133,48) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000);
- ad ovest con il Comune di Serra Pedace.

La p.lla 8 essendo interclusa nella p.lla 9 confina solo con la predetta p.lla.

La p.lla 9 confina:

- a sud con la strada vicinale San Bernardo, con la p.lla 295 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 5.610,00 mq- Reddito dominicale € 3,77- Reddito agrario € 1,74) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) e con la p.lla 22 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 178.520,00 mq- Reddito dominicale € 119,86- Reddito agrario € 55,32) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000);



- a nord con la p.lla 7 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità pascolo arb- classe 1- consistenza 1.230,00 mq- Reddito dominicale € 1,59- Reddito agrario € 0,64) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 500/1000 bene personale) e con una strada;
- ad est con la p.lla 481 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- MODELLO 26) di proprietà [REDACTED] (usufrutto per 1/1) e [REDACTED] nuda proprietà per 1/1);
- ad ovest con la strada vicinale San Bernardo.

La p.lla 82* confina:

- a sud con la p.lla 21 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 430.760,00 mq- Reddito dominicale € 289,21- Reddito agrario € 133,48) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000);
- a nord con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà degli esecutati ed oggetto del presente pignoramento e con la strada vicinale San Bernardo;
- ad est con la p.lla 21 (Comune San Giovanni in Fiore- foglio 7- qualità bosco alto- classe 1- consistenza 430.760,00 mq- Reddito dominicale € 289,21- Reddito agrario € 133,48) di proprietà [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) e con la strada vicinale San Bernardo;
- ad ovest con un Vallone.

In realtà le p.lle 4* e 82* sono state soppresse poiché frazionate. L'estratto di mappa però non risulta aggiornato.

I confini riportati e schematizzati nella tabella seguente sono quelli catastali.

TAB. 10: Gruppo 3- Confini delle particelle

P.lla	Sud	Nord	Est	Ovest
1	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 2	Strada	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 2	Comune di Serra Pedace
2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lle 6 e 4*	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 1- Strada	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 3- Strada vicinale San Bernardo	Comune di Serra Pedace
4*	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 82*	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 5- Strada vicinale San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 2
5	Comune di San	Comune di San	Strada vicinale	Comune di San



	Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 4*	Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 4*	San Bernardo	Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 4*
6	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 21- Comune di Serra Pedace	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 2	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lle 2 e 21	Comune di Serra Pedace
8	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 9	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 9	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 9	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 9
9	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lle 295 e 22- Strada vicinale San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 7- Strada	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 481	Strada vicinale San Bernardo
82*	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 21	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 4*- Strada vicinale San Bernardo	Comune di San Giovanni in Fiore Foglio 7 p.lla 21- Strada vicinale San Bernardo	Vallone

f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

In base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale prodotto in atti, sino al 20.07.2010, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] risultano **pieni proprietari** dei terreni in oggetto.

L'intero compendio è pervenuto agli esecutati dalle germane [REDACTED]

[REDACTED] con atto di DIVISIONE rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 19.09.1986- repertorio 90641- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 22.10.1986 ai nn. 20286 Reg. Gen. E 139799 Reg. Part. nonché dall'atto di COMPRAVENDITA rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 28.12.1981- repertorio 66514- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 26.01.1982 ai nn. 1869 Reg. Gen. E 24587 Reg. Part. e dall'atto di COMPRAVENDITA rogato dal notaio Aldo CERRELLI di Crotone in data 14.05.1982- repertorio 68426- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 08.06.1982 ai nn. 12142 Reg. Gen. E 33467 Reg. Part.

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi

I terreni oggetto di pignoramento facenti parte del foglio 7 sono interessati da un contratto di comodato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 17/06/2009 serie 3 n.

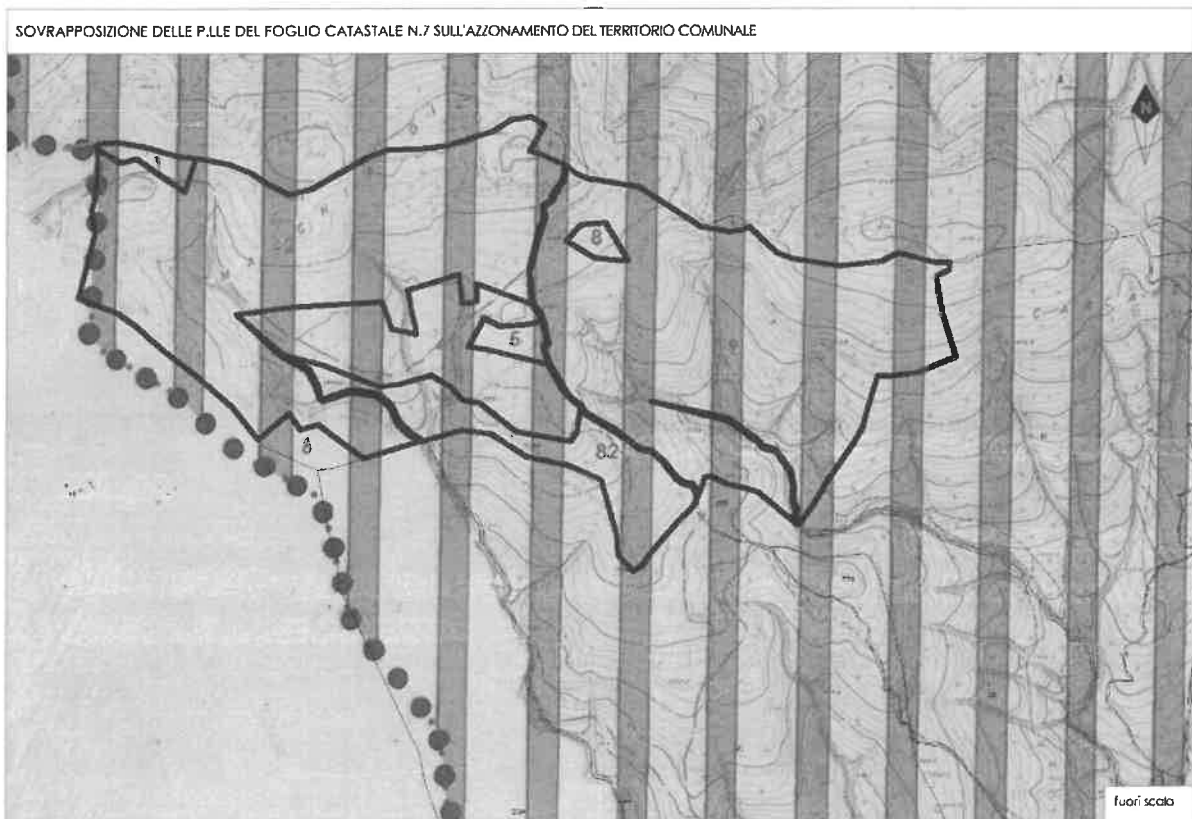


124 della durata di 5 anni tra il [REDACTED]

(Allegato 6: Documentazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catanzaro- Richiesta copia atto- Proc. Es. n. 154/ 2010 Tribunale di Cosenza- Causa promossa da Banco di Napoli contro [REDACTED])

- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Le p.lle facenti parte del Gruppo 3 ricadono nella zona E1- Agricola vincolata per cui urbanisticamente hanno le caratteristiche già enunciate, in base ai dettami delle Norme Tecniche d'Attuazione.



Rilievi fotografici e planimetrici

Per quanto concerne i terreni, planimetricamente si fa riferimento alle mappe catastali ed alle sovrapposizione dei contorni delle p.lle sulle ortofoto e sullo strumento urbanistico.

Accertamento della consistenza

La consistenza dei terreni è quella risultante dai dati catastali ed ampiamente definita in precedenza.



Corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori

Di seguito si riporta una tabella con i dati catastali e con quelli delle trascrizioni del pignoramento ed anteriori (Allegato 9: Note di trascrizione).

TAB. 11: Gruppo 3- Confronto dati				
Dati	Identificazione catastale del bene	Diritti	Titolarità pre atto	Titolarità post atto
Catasto	foglio 7 p.lle 1, 2, 484, 485, 486, 487, 488, 5, 6, 8, 9	Proprietà per ½ Proprietà in regime di comunione dei beni		
Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili del 07.05.2010 rep. N. 901 in data 10.06.2010 ai nn. 18827 R.G. e 13072 R.P.	foglio 7 p.lle 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82	Proprietà per ½ Proprietà per ½		Banco di Napoli S.p.A. (per la quota di 1/1)
Trascrizione dell'Atto di Divisione a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 19.09.1986 rep. N. 90641 in data 22.10.1986 ai nn. 20286 R.G. e 139799 R.P.	foglio 7 p.lle 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82	Proprietà per 8/49		
Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 14.05.1982 rep. N.	foglio 7 p.lle 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82	Proprietà per 3/7		



68426 in data 08.06.1982 ai nn. 12142 R.G. e 33467 R.P.			(comunione dei beni)	
Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Aldo Cerrelli di Crotone del 28.12.1981 rep. N. 66514 in data 26.01.1982 ai nn. 1869 R.G. e 24587 R.P.	foglio 7 p.lle 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 82	Proprietà per 20/49		

I dati catastali attuali non corrispondono con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, in particolare, come riportato anche nella seguente tabella:

- la p.lla 2 risulta attualmente suddivisa in due porzioni AA e AB caratterizzate da diversa coltura e di cui si è detto in precedenza;
- la p.lla 4 risulta soppressa ed al suo posto risultano costituite le p.lle 484 e 485 (frazionamento del 07/04/2003 n.2/A.1/1987 in atti dal 07/04/2003 (protocollo n.178343) MOD.12- 2003);
- la p.lla 82 risulta soppressa ed al suo posto risultano costituite le p.lle 486, 487 e 488 (frazionamento del 07/04/2003 n.2/A.1/1987 in atti dal 07/04/2003 (protocollo n.178345) MOD.12- 2003).



TAB. 12: Gruppo 3- Confronto tra i dati catastali attuali e quelli derivanti dalla trascrizione del pignoramento							
Dati		Identificativi					
Catasto		P.IIIa 2 Porz AA	P.IIIa 2 Porz AB	P.IIIa 484	P.IIIa 485	P.IIIa 486	P.IIIa 487
Trascrizione del pignoramento		P.IIIa 2	P.IIIa 4	P.IIIa 82			

Sussiste anche una discrepanza tra l'estratto di mappa che riporta le p.lle, come trascritte nella nota di pignoramento, e le visure attuali. La mappa catastale non è aggiornata.

Per tale motivo, la sottoscritta ha fatto richiesta all'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio (Allegato 12: Variazioni catastali- Istanza per il rilascio di documenti catastali) al fine di acquisire i documenti che hanno prodotto le variazioni catastali definite in precedenza.

Della documentazione richiesta è stata fornita alla sottoscritta la copia del frazionamento tipo 2A/87 (Allegato 12: Variazioni catastali- Frazionamento n.2°/A.1/1987).

2° QUESITO (Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio))

Dal sopralluogo si evidenzia la presenza di almeno un fabbricato sulla p.lla 2 foglio 4.

Si tratta di un fatiscante capanno in legno per gli attrezzi.

In base alle informazioni fornite alla sottoscritta dal geom. Giuseppe Secreti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Fiore, non sono state richieste concessioni o altri tipi di autorizzazione compresi eventuali richieste di condono per la realizzazione di fabbricati sulle p.lle oggetto di pignoramento.

Per tali evidenze il capanno potrebbe essere un'opera abusiva oppure essere antecedente allo strumento urbanistico ed alla normativa che impone l'utilizzo del titolo abilitativo anche nelle zone agricole o esterne al centro ("Legge Ponte" n. 765/ 1976) o realizzato in deroga alla procedura autorizzativa, come negli anni passati avveniva nelle zone montane anche con incentivi regionali e come confermato dal geom. Secreti.

Se dovesse essere abusivo, in base alle Norme Tecniche d'Attuazione dello Strumento Urbanistico vigente, per essere sanato e recuperato dovrebbe essere assoggettato a procedura di sanatoria edilizia, poiché si tratta di un manufatto che rispetta le norme urbanistiche in quelle zone, con tutte le conseguenze del caso.



Se non dovesse essere abusivo non si dovrebbe procedere in alcun modo dal punto di vista della regolarizzazione urbanistica ma sarebbe necessario, a causa delle condizioni in cui versa il manufatto, provvedere alla manutenzione nei casi in cui essa è ammissibile, previsti dalle norme dello Strumento Urbanistico.

La valutazione se si tratta di abuso o meno non risulta semplice poichè il controllo di aree del territorio come quelle in esame è risultato e risulta difficile.

Visto il tipo di manufatto, nel caso si dovesse trattare di opera abusiva, la sottoscritta ritiene non sia il caso di procedere con una sanatoria.

Comunque, per completezza, il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e successive modificazioni. Può essere richiesto e rilasciato a condizione che le opere realizzate abusivamente siano conformi alla disciplina urbanistico- edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Il permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari agli oneri di costruzione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento deve pronunciarsi altrimenti si intende rifiutata, in base alla formula del silenzio- diniego.

3° QUESITO *(Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene))*

Dai documenti agli atti risulta che gli immobili, dal 01.01.1990 al 31.05.2010 non sono stati soggetti a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere ad eccezione di:

- a. Ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 09.02.2001 ai nn. 3408 Reg. Gen. e 392 Reg. Part. Per la complessiva somma di Lire 1.200.000.000 (capitale Lire 600.000.000- durata 12 anni), giusta atto per notaio Gemini Maria Grazia del 28.12.2000- rep. 113307- a favore del Banco di Napoli S.p.A.- sede Napoli, contro [REDACTED] (per ½ ciascuno della PP), gravante sui terreni in oggetto (e sulle particelle originarie particelle 4 e 82 del foglio di mappa 7);
- b. Ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 09.02.2001 ai nn. 3409 Reg. Gen. e 393 Reg. Part. Per la complessiva somma di Lire 351.400.000 (capitale Lire 175.700.000- durata 15 anni), giusta atto per notaio Gemini Maria Grazia del 28.12.2000- rep. 113308- a favore del Banco di Napoli



S.p.A.- sede Napoli, contro [REDACTED] per ½ ciascuno della PP), gravante sui terreni in oggetto (e sulle particelle originarie particelle 4 e 82 del foglio di mappa 7);

- c. Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 10.06.2010 ai nn. 18827 Reg. Gen. e 13072 Reg. Part. Emesso dal Tribunale di Cosenza in data 07.05.2010- rep. 901- a favore del Banco di Napoli S.p.A.- sede Napoli, contro [REDACTED] per ½ ciascuno della PP), gravante sui terreni in oggetto.

Nella nota di trascrizione dell'atto di divisione rogato dal notaio Aldo Cerrelli di Crotone, in data 19.09.1986- repertorio 90641- trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza in data 22.10.1986 ai nn. 20286 Reg. Gen. e 139799 Reg. Part. (Allegato 9: Note di trascrizione) si fa riferimento ad "una porzione di terreno attribuita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto accessorio, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti e particolarmente con la servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale che si diparte dalla strada Germano- Croce di Magara, interseca la porzione assegnata alle germane Caligiuri e transita dalla porzione assegnata ai coniugi [REDACTED]".
Eventuali servitù potrebbero essere legate al frazionamento delle ex p.lle 4 e 82 del foglio 7.

Nella documentazione depositata agli atti è presente una Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in cui sono riportate le risultanze catastali dei beni in oggetto, i passaggi di proprietà relativi agli ultimi vent'anni e gli eventuali atti pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari per cui la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. risulta completa e regolare.

4° QUESITO *(Determinare il valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata)*

Per determinare il valore di mercato dei terreni agricoli oggetto di pignoramento la sottoscritta parte dai Valori Agricoli Medi, inerenti il tipo di coltura, per modularli in funzione dei valori di mercato ricavati da un'indagine immobiliare.

Si parte quindi dall'acquisizione delle informazioni di mercato per poi svolgere indagini raccogliendo tutti i dati delle caratteristiche atte a descrivere, in forma quanto più completa, la natura e le qualità di ciascun bene per determinare la commerciabilità dei terreni nella zona in cui si trovano, sull'offerta e sulla richiesta di beni simili che il mercato esprime in un dato momento.

Nel caso in esame le colture riportate nelle visure catastali corrispondono alle colture reali su larga parte dei terreni.

I fattori più importanti che incidono sul valore dei fondi agricoli sono raggruppabili in due grandi categorie.



La prima relativa a fattori ambientali generali di zona (caratteristiche fisiche ed economiche estrinseche al fondo) e la seconda concernente i caratteri specifici del fondo in esame (fattori intrinseci esclusivi del fondo).

Valutazione del valore massimo di mercato sulla base dei Valori Agricoli Medi

Per la determinazione del valore dei terreni agricoli, si ritiene corretto adottare come riferimento i valori agricoli medi (V.A.M.) deliberati nel 2011 per l'anno 2010 dalla Commissione Provinciale Espropri pubblicati dalla Provincia di Cosenza (Allegato 13: Valori agricoli medi per l'anno 2010). I terreni oggetto della presente sono compresi nella regione agraria n. 4 Sila Grande- 1° semestre 2011.

Il valore massimo di mercato (V_{max-i}) in base alla coltura di terreni limitrofi si ottiene moltiplicando il V.A.M. ($V.A.M._i$) del tipo di coltura della i-esima particella della Regione Agraria per un coefficiente di modulazione, al mercato immobiliare, pari a 2,50:

$$V_{max-i} = V.A.M._i \times 2,50$$

Valore di mercato

Il valore di mercato dei singoli appezzamenti di terreno (V_i) parte dal valore massimo di mercato a metro quadrato (V_{max-i}) e si modula in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle p.lle, con dei coefficienti numerici inferiori o uguali ad 1, mediante una formula multiparametrica di tipo moltiplicativo:

$$V_i = (V_{max-i} \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n) \times S_i$$

dove S_i è la superficie della i-esima p.lla.

In particolare, nel caso in esame, per determinare il valore di mercato delle p.lle oggetto di pignoramento si terrà conto delle seguenti caratteristiche dei terreni che più di altre possono influire sul valore immobiliare:

TAB. 13: Caratteristiche tecniche influenti sul mercato immobiliare

Valore del parametro numerico (k_i)	Accesso (k_1)	Giacitura (k_2)	Forma (k_3)	Ampiezza (k_4)
1,00	buono	pianeggiante	regolare	Medio appezzamento
0,95	sufficiente	acclive	normale	Piccolo appezzamento



0,90	insufficiente	mediocre	irregolare	Grande appezzamento
------	---------------	----------	------------	------------------------

ACCESSO: verificare se la p.lla ha accesso diretto da strada principale (1,00), secondaria (0,95) o interpodereale (0,90).

GIACITURA: specificare se la p.lla è prevalentemente, ovvero per più del 50% della superficie, pianeggiante (pendenza inferiore al 5%), acclive (pendenza compresa tra il 5% ed il 20%) e mediocre (pendenza superiore al 20%).

AMPIEZZA: verificare se si tratta di appezzamento medio (tra 30.000,00 mq che identificano il lotto minimo e 50.000,00 mq), appezzamento piccolo (estensione inferiore a 30.000,00 mq) ed appezzamento grande (estensione superiore a 50.000,00 mq).

Inoltre si terranno in considerazione:

- l'ubicazione dei terreni (k_s) rispetto, in particolar modo, alle infrastrutture. In tal senso è possibile utilizzare i 3 precedenti raggruppamenti in funzione dei fogli catastali ed ai terreni ricadenti nel foglio 4 si assegnerà il coefficiente 1, ai terreni ricadenti nel foglio 5 e nel foglio 7 il coefficiente 0,95.
- relativamente ai terreni di piccole dimensioni, la presenza di elementi orografici ed idrografici (k_s), quali valloni, che rendono più difficoltosa la "fruizione" del terreno. In tal caso si utilizzerà un coefficiente pari a 0,95.

4.1) **Gruppo 1: Terreni in San Giovanni in Fiore (CS) Partita 9521 Foglio 4 Particelle 1- 2- 3- 4- 5**

Per quanto riguarda le colture reali, quella della p.lla 3 non risulta, anche dall'analisi dell'ortofoto, seminativo irriguo quanto piuttosto pascolo arborato, per cui, nella valutazione di mercato si parte dal V.A.M. relativo alla coltura realmente praticata.

TAB. 14: Gruppo 1- Valore massimo di mercato

Foglio	Particella	Qualità	V.A.M. (€/ha)	Coefficiente di modulazione	Valore massimo (€/ha)	Valore massimo V_{max-1} (€/mq)
4	1	pascolo	4.113,24	2,50	10.283,10	1,028
4	2	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
4	3	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
4	4	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245



4	5	bosco alto	7.577,03	2,50	18.942,57	1,894
---	---	---------------	----------	------	-----------	-------

Dove il coefficiente di modulazione determina il valore massimo di mercato a partire dai V.A.M.,

Il valore di mercato effettivo per la singola p.la è determinato in base alle caratteristiche proprie della p.la considerata.

TAB. 15: Gruppo 1: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.la 1

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada comunale-sufficiente	< 5%- pianeggiante	normale	14.580,00 mq (S ₁₋₁)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,95	1,00	0,95	0,95

$$V_{1-1} = (V_{max-1-1} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{1-1} = (1,028 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00) \times 14.580,00 \\ = 0,881 \times 14.580,00 = 12.844,98 \text{ €}$$

TAB. 16: Gruppo 1: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.la 2

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada comunale-sufficiente	tra il 5% ed il 20%- acclive	irregolare	116.040,00 mq (S ₁₋₂)- grande appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,95	0,95	0,90	0,90

$$V_{1-2} = (V_{max-1-2} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{1-2} = (1,245 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00) \times 116.040,00 \\ = 0,910 \times 116.040,00 = 105.596,40 \text{ €}$$



TAB. 17: Gruppo 1: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 3

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	irregolare	86.190,00 mq (S ₁₋₃)- grande appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	0,90

$$V_{1-3} = (V_{max-1-3} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{1-3} = (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00) \times 86.190,00 \\ = 0,817 \times 86.190,00 = 70.417,23 \text{ €}$$

TAB. 18: Gruppo 1: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 4

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	17.490,00 mq (S ₁₋₄)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{1-4} = (V_{max-1-4} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{1-4} = (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00) \times 17.490,00 \\ = 0,910 \times 17.490,00 = 15.915,90 \text{ €}$$

TAB. 19: Gruppo 1: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 5

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	irregolare	1.560,00 mq (S ₁₋₅)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	0,95

$$V_{1-5} = (V_{max-1-5} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{1-5} = (1,894 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00) \times 1.560,00 \\ = 1,312 \times 1.560,00 = 2.046,72 \text{ €}$$

In sintesi:



TAB. 20: Gruppo 1: Valori di mercato

Foglio	Particella	Valore di mercato (€)
4	1	12.844,98
4	2	105.596,40
4	3	70.417,23
4	4	15.915,90
4	5	2.046,72
Tot		206.821,23

4.2) **Gruppo 2: Terreni in San Giovanni in Fiore (CS) Partita 9521 Foglio 5 Particelle 7- 8- 11- 12- 13- 25- 31- 32**

TAB. 21: Gruppo 2- Valore massimo di mercato

Foglio	Particella	Qualità	V.A.M. (€/ ha)	Coefficiente di modulazione	Valore massimo (€/ ha)	Valore massimo V _{max-2} (€/ mq)
5	7	bosco alto	7.577,03	2,50	18.942,57	1,894
5	8	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
5	11	pascolo	4.113,24	2,50	10.283,10	1,028
5	12	pascolo	4.113,24	2,50	10.283,10	1,028
5	13	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
5	25	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
5	31	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
5	32	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245

Dove il coefficiente di modulazione determina il valore massimo di mercato a partire dai V.A.M..



Il valore di mercato effettivo per la singola p.lla è determinato in base alle caratteristiche proprie della p.lla considerata.

TAB. 22: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.lla 7

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	13.320,00 mq (S ₂₋₇)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{2-7} = (V_{max-2-7} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-7} = (1,894 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 13.320,00 \\ = 1,315 \times 13.320,00 = 17.515,80 \text{ €}$$

TAB. 23: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.lla 8

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	5.960,00 mq (S ₂₋₈)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{2-8} = (V_{max-2-8} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-8} = (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 5.960,00 \\ = 0,865 \times 5.960,00 = 5.155,40 \text{ €}$$

TAB. 24: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.lla 11

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	1.710,00 mq (S ₂₋₁₁)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{2-11} = (V_{max-2-11} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-11} = (1,028 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 1.710,00 \\ = 0,714 \times 1.710,00 = 1.220,94 \text{ €}$$



TAB. 25: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 12

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	1.610,00 mq (S ₂₋₁₂)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$\begin{aligned}
 V_{2-12} &= (V_{\max-2-12} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6) \times S_{2-12} \\
 &= (1,028 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 1.610,00 = 0,678 \times 1.610,00 \\
 &= 1.091,58 \text{ €}
 \end{aligned}$$

TAB. 26: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 13

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	890.760,00 mq (S ₂₋₁₃)- grande appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,90

$$\begin{aligned}
 V_{2-13} &= (V_{\max-2-13} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-13} \\
 &= (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95) \times 890.760,00 = 0,819 \times 890.760,00 \\
 &= 729.532,44 \text{ €}
 \end{aligned}$$

TAB. 27: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 25

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	5.880,00 mq (S ₂₋₂₅)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$\begin{aligned}
 V_{2-25} &= (V_{\max-2-25} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-25} = (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 5.880,00 \\
 &= 0,865 \times 5.880,00 = 5.086,20 \text{ €}
 \end{aligned}$$



TAB. 28: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 31

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	tra il 5% ed il 20%- acclive	normale	12.920,00 mq (S ₂₋₃₁)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,95	0,95	0,95

$$V_{2-31} = (V_{max-2-31} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-31}$$

$$= (1,245 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 12.920,00 = 0,913 \times 12.920,00 = 11.795,96 \text{ €}$$

TAB. 29: Gruppo 2: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 32

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	29.970,00 mq (S ₂₋₃₂)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{2-32} = (V_{max-2-32} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{2-32}$$

$$= (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 29.970,00 = 0,865 \times 29.970,00 = 25.924,05 \text{ €}$$

In sintesi:

TAB. 30: Gruppo 2: Valori di mercato

Foglio	Particella	Valore di mercato (€)
5	7	17.515,80
5	8	5.155,40
5	11	1.220,94
5	12	1.091,58



5	13	729.532,44
5	25	5.086,20
5	31	11.795,96
5	32	25.924,05
Tot		797.322,37

4.3) **Gruppo 3: Terreni in San Giovanni in Fiore (CS) Partita 9521 Foglio 7 Particelle 1- 2- 4- 5- 6- 8- 9-**
82

TAB. 31: Gruppo 3- Valore massimo di mercato						
Foglio	Particella	Qualità	V.A.M. (€/ha)	Coefficiente di modulazione	Valore massimo (€/ha)	Valore massimo V _{max-3} (€/mq)
7	1	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
7	2	AA	7.577,03	2,50	18.942,57	1,894
		AB	4.113,24	2,50	10.283,10	1,028
7	484	seminativo	4.329,73	2,50	10.824,32	1,082
7	485	seminativo	4.329,73	2,50	10.824,32	1,082
7	486	bosco alto	7.577,03	2,50	18.942,57	1,894
7	487	bosco alto	7.577,03	2,50	18.942,57	1,894
7	488	bosco alto	7.577,03	2,50	18.942,57	1,894
7	5	pascolo	4.113,24	2,50	10.283,10	1,028
7	6	seminativo	4.329,73	2,50	10.824,32	1,082
7	8	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245
7	9	pascolo arb.	4.979,19	2,50	12.447,97	1,245

Dove il coefficiente di modulazione determina il valore massimo di mercato a partire dai V.A.M..



Il valore di mercato effettivo per la singola p.lla è determinato in base alle caratteristiche proprie della p.lla considerata.

TAB. 32: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.lla 1

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	tra il 5% ed il 20%- acclive	normale	5.280,00 mq (S ₃₋₁)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,95	0,95	0,95

$$V_{3-1} = (V_{max-3-1} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-1} = (1,245 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 5.280,00 \\ = 0,913 \times 5.280,00 = 4.820,64 \text{ €}$$

TAB. 33: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.lla 2 AA

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	irregolare	220.020,00 mq (S _{3-2AA})- grande appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	0,90

$$V_{3-2AA} = (V_{max-3-2AA} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-2AA} \\ = (1,894 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95) \times 220.020,00 = 1,180 \times 220.020,00 \\ = 259.623,60 \text{ €}$$

TAB. 34: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.lla 2 AB

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	irregolare	9.400,00 mq (S _{3-2AB})- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	0,95



$$V_{3-2AB} = (V_{max-3-2AB} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-2AB}$$

$$= (1,028 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95) \times 9.400,00 = 0,676 \times 9.400,00 = 6.354,40 \text{ €}$$

TAB. 35: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.Ila 484

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	tra il 5% ed il 20%- acclive	irregolare	64.650,00 mq (S ₃₋₄₈₄)- grande appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,95	0,90	0,90

$$V_{3-484} = (V_{max-3-484} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-484}$$

$$= (1,082 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95) \times 64.650,00 = 0,712 \times 64.650,00 = 46.030,80 \text{ €}$$

TAB. 36: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.Ila 485

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	tra il 5% ed il 20%- acclive	regolare	1.670,00 mq (S ₃₋₄₈₅)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,95	1,00	0,95

$$V_{3-485} = (V_{max-3-485} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-485}$$

$$= (1,082 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95) \times 1.670,00 = 0,835 \times 1.670,00 = 1.394,45 \text{ €}$$

TAB. 37: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.Ila 486

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocri	irregolare	39.190,00 mq (S ₃₋₄₈₆)- medio appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	1,00

$$V_{3-486} = (V_{max-3-486} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-486}$$

$$= (1,894 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95) \times 39.190,00 = 1,312 \times 39.190,00 = 51.417,28 \text{ €}$$



TAB. 38: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.Ila 487

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	960,00 mq (S ₃₋₄₈₇)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{3-487} = (V_{max-3-487} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6) \times S_{3-487}$$

$$= (1,894 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 960,00 = 1,250 \times 960,00 = 1.200,00 \text{ €}$$

TAB. 39: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.Ila 488

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	irregolare	7.440,00 mq (S ₃₋₄₈₈)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	0,95

$$V_{3-488} = (V_{max-3-488} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-488}$$

$$= (1,894 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95) \times 7.440,00 = 1,246 \times 7.440,00 = 9.270,24 \text{ €}$$

TAB. 40: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.Ila 5

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	5.190,00 mq (S ₃₋₅)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{3-5} = (V_{max-3-5} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-5} = (1,028 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 5.190,00$$

$$= 0,714 \times 5.190,00 = 3.705,66 \text{ €}$$



TAB. 41: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 6

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	8.400,00 mq (S ₃₋₆)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{3-6} = (V_{max-3-6} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-6} = (1,082 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 8.400,00 \\ = 0,751 \times 8.400,00 = 6.308,40 \text{ €}$$

TAB. 42: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 8

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	normale	3.910,00 mq (S ₃₋₈)- piccolo appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,95	0,95

$$V_{3-8} = (V_{max-3-8} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-8} = (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95) \times 3.910,00 \\ = 0,865 \times 3.910,00 = 3.382,15 \text{ €}$$

TAB. 43: Gruppo 3: Coefficienti caratteristiche tecniche specifiche- P.IIa 9

	Accesso (k ₁)	Giacitura (k ₂)	Forma (k ₃)	Ampiezza (k ₄)
Descrizione	da strada interpoderale- insufficiente	> 20%- mediocre	irregolare	240.250,00 mq (S ₃₋₉)- grande appezzamento
Valore del parametro numerico (k _i)	0,90	0,90	0,90	0,90

$$V_{3-9} = (V_{max-3-9} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5) \times S_{3-9} = (1,245 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95) \times 240.250,00 \\ = 0,776 \times 240.250,00 = 186.434,00 \text{ €}$$

In sintesi:



TAB. 44: Gruppo 3: Valori di mercato			
Foglio	Particella		Valore di mercato (€)
7	1		4.820,64
7	2	2AA	259.623,60
7		2AB	6.354,40
7	484		46.030,80
7	485		1.394,45
7	486		51.417,28
7	487		1.200,00
7	488		9.270,24
7	5		3.705,66
7	6		6.308,40
7	8		3.382,15
7	9		186.434,00
Tot			580.041,62

5° QUESITO (Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi)

I terreni oggetto della presente si possono vendere:

- tutti insieme in un unico lotto per un totale di **€ 1.584.185,22**;
- singolarmente in 23 lotti (le p.lle 2AA e 2AB si differenziano per il tipo di coltura ma costituiscono la p.lla 2) con proposta di accorpamento delle p.lle più piccole a quelle limitrofe più grandi garantendo il lotto minimo di 30.000,00 mq, ad esempio nel modo seguente:



TAB. 45: Lotto 1°

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
4	1	pascolo	14.580,00	12.844,98
4	2	pascolo arb.	116.040,00	105.596,40
4	4	pascolo arb.	17.490,00	15.915,90
Tot			148.110,00	134.357,28

TAB. 46: Lotto 2°

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
4	3	semin. irrig.	86.190,00	70.417,23
4	5	bosco alto	1.560,00	2.046,72
5	7	bosco alto	13.320,00	17.515,80
5	8	pascolo arb.	5.960,00	5.155,40
Tot			107.030,00	95.135,15

TAB. 47: Lotto 3°

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
5	11	pascolo	1.710,00	1.220,94
5	12	pascolo	1.610,00	1.091,58
5	13	pascolo arb.	890.760,00	729.532,44
5	25	pascolo arb.	5.880,00	5.086,20
5	32	pascolo arb.	29.970,00	25.924,05



Tot	929.930,00	762.855,21
-----	------------	-------------------

TAB. 48: Lotto 4°				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
5	31	pascolo arb.	12.920,00	11.795,96
7	1	pascolo arb.	5.280,00	4.820,64
7	2	AA bosco alto	220.020,00	259.623,60
		AB pascolo	9.400,00	6.354,40
7	6	seminativo	8.400,00	6.308,40
Tot			256.020,00	288.903,00

TAB. 49: Lotto 5°				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
7	484	seminativo	64.650,00	46.030,80
7	485	seminativo	1.670,00	1.394,45
7	5	pascolo	5.190,00	3.705,66
Tot			71.510,00	51.130,91

TAB. 50: Lotto 6°				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
7	486	bosco alto	39.190,00	51.517,28
7	487	bosco alto	960,00	1.200,00
7	488	bosco alto	7.440,00	9.270,24



Tot	47.590,00	61.987,52
-----	-----------	------------------

TAB. 51: Lotto 7°				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Valore di mercato (€)
7	8	pascolo arb.	3.910,00	3.382,15
7	9	pascolo arb.	240.250,00	186.434,00
Tot			244.160,00	189.816,15

- in ultima analisi si potrebbe proporre un opportuno frazionamento delle p.lle più grandi in modo da garantire il lotto minimo di 30.000,00 mq ed eventualmente proporre l'accorpamento con le p.lle limitrofe più piccole.

6° QUESITO (Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato)

Regime fiscale di trasferimento dei terreni

I terreni in esame fanno parte della zona territoriale omogenea E1 (zona agricola vincolata).

Pertanto ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, all. A, D.P.R. n. 26 aprile 1986, n. 31, la vendita del terreno, in quanto di natura agricola, non è considerata cessione di beni ai fini I.V.A., ma va assoggettata:

- all'**imposta di registro** nella misura del **15%**;
- all'**imposta ipotecaria** nella misura del **2 %**;
- all'**imposta catastale** nella misura dell'**1%**.

Si vedano, a tal proposito:

- art. 2, comma 3, lett.c), del DPR 26 ottobre 1972, n. 633;
- art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248;
- Risoluzione n. 6/E del 7 Gennaio 2009 dell'Agenzia delle Entrate.



7° QUESITO (redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi sui beni pignorati)

TAB. 33: Prospetto riassuntivo

TAB. 33: Prospetto riassuntivo

Punto a				Punto b
Identificazione catastale attuale	Identificazione catastale pignoramento (Nota di trascrizione)	Descrizione	Vincoli	
Gruppo 1	Fg: 4 P.IIa: 1 Qualità: pascolo Classe: 1 Estensione: 14.580 m² Reddito dom: € 15,06 Reddito agr: € 7,53	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 4 P.IIa: 1 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 14.580,00 mq avente forma allungata. L'altitudine media è di 1280 m.s.l.m. Confina a sud con la p.IIa 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con il fiume Neto; ad est con la p.IIa 6 del foglio 4 del Comune San Giovanni in Fiore; ad ovest con il Comune di Serra Pedace.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
	Fg: 4 P.IIa: 2 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 116.040 m² Reddito dom: € 149,82 Reddito agr: € 59,93	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 4 P.IIa: 2 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 116.040,00 mq avente forma irregolare. L'altitudine varia da 1375 m.s.l.m. a sud a media è di 1280 m.s.l.m. a nord. Confina a sud con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo e con la p.IIa	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]



		6 del foglio 4 del Comune San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 1 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.lla 4 e con la p.lla 6 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, con il fiume Neto e con il Comune di Serra Pedace.	
Fg: 4 P.lla: 3 Qualità: semin irrig Classe: 3 Estensione: 86.190 m ² Reddito dom: € 311,59 Reddito agr: € 133,54	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 4 P.lla: 3 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 86.190,00 mq avente forma irregolare ad est del territorio comunale di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1390 m.s.l.m. a sud a media è di 1280 m.s.l.m. a nord. Su di esso insiste un piccolo manufatto in legno. Confina a sud con p.lla 7 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo; ad est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo; ad ovest e con il Comune di Serra Pedace.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 4	Comune: San Giovanni	Trattasi di terreno della	- servitù di passaggio



Gruppo 2	P.lla: 4 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 17.490 m² Reddito dom: € 22,58 Reddito agr: € 9,03	in Fiore Fg: 4 P.lla: 4 TERRENO	superficie catastale di 17.490,00 mq avente forma allungata. L'altitudine varia da 1340 m.s.l.m. a sud a media è di 1285 m.s.l.m. a nord. Confina a sud con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.lla 2 e la p.lla 6 del foglio 4 del Comune San Giovanni in Fiore; ad ovest con la p.lla 2 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore.	sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
	Fg: 4 P.lla: 5 Qualità: bosco alto Classe: 1 Estensione: 1.560 m² Reddito dom: € 1,05 Reddito agr: € 0,48	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 4 P.lla: 5 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 1.560,00 mq avente forma irregolare intercluso nella p.lla 3. L'altitudine varia da 1370 m.s.l.m. a sud a media è di 1355 m.s.l.m. a nord. La p.lla 5, essendo interclusa nella p.lla 2, confina solo con la predetta p.lla.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
	Fg: 5 P.lla: 7 Qualità: bosco alto Classe: 1 Estensione: 13.320 m² Reddito dom: € 8,94 Reddito agr: € 4,13	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.lla: 7 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 13.320,00 mq avente forma allungata a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1400 m.s.l.m. ad est a	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]



		1370 m.s.l.m. ad ovest. Confina a sud con la p.lla 8 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 3 del foglio 4 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con il Comune di Serra Pedace.	
Fg: 5 P.lla: 8 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 5.960 m² Reddito dom: € 7,70 Reddito agr: € 3,08	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.lla: 8 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 5.960,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1400 m.s.l.m. ad est a 1370 m.s.l.m. ad ovest. Confina a sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore e con il Comune di Serra Pedace; a nord con la p.lla 7 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con il Comune di Serra Pedace.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 5 P.lla: 11 Qualità: pascolo Classe: 1	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.lla: 11	Trattasi di terreno della superficie catastale di 1.710,00 mq. L'altitudine varia da	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale;



Estensione: 1.710 m ² Reddito dom: € 1,77 Reddito agr: € 0,88	TERRENO	1480 m.s.l.m. a sud a 1460 m.s.l.m. a nord. Confina a sud con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo; ad est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo; ad ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore.	- contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 5 P.lla: 12 Qualità: pascolo Classe: 2 Estensione: 1.610 m ² Reddito dom: € 0,83 Reddito agr: € 0,42	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.lla: 12 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 1.610,00 mq avente forma pseudo triangolare. È interessata dalla presenza di un vallone. Confina a sud con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo; a nord con la p.lla 6 del foglio 4 del Comune San Giovanni in Fiore; ad est con un Vallone; ad ovest con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 5 P.lla: 13 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 890.760 m ² Reddito dom: € 1.150,10 Reddito agr: € 460,04	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.lla: 13 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 890.760,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1700 m.s.l.m. a sud a 1395 m.s.l.m. a nord.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]



		Confina a sud con la p.lla 31 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore e con una strada; a nord con la p.lla 11 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore e la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo; ad est con la strada comunale Macchia di Pietro San Bernardo, con le p.lle 15, 14, 25, 35, 32 del foglio 5 del Comune San Giovanni in Fiore; ad ovest con il Comune di Serra Pedace e con le p.lle 8 e 7 del foglio 5.	
Fg: 5 P.lla: 25 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 5.880 m ² Reddito dom: € 7,59 Reddito agr: € 3,04	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.lla: 25 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 5.880,00 mq. L'altitudine varia da 1600 m.s.l.m. a sud a 1615 m.s.l.m. a nord. Confina a sud con le p.lle 13 e 35 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.lla 35 del foglio 5 del Comune San Giovanni in Fiore; ad ovest con la p.lla 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 5	Comune: San Giovanni	Trattasi di terreno della	- servitù di passaggio



Gruppo 3	P.Ila: 31 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 12.920 m ² Reddito dom: € 16,68 Reddito agr: € 6,67	in Fiore Fg: 5 P.Ila: 31 TERRENO	superficie catastale di 12.920,00 mq. Confina a sud con una strada; a nord con la p.Ila 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.Ila 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con la p.Ila 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore.	sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
	Fg: 5 P.Ila: 32 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 29.970 m ² Reddito dom: € 38,70 Reddito agr: € 15,48	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 5 P.Ila: 32 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 29.970,00 mq. L'altitudine varia da 1675 m.s.l.m. a sud a 1635 m.s.l.m. a nord. Confina a sud con la p.Ila 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.Ila 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con le p.Ile 13, 33 e 35 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con la p.Ila 13 del foglio 5 del Comune di San Giovanni in Fiore.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
	Fg: 7 P.Ila: 1 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 5.280 m ² Reddito dom: € 6,82 Reddito agr: € 2,73	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.Ila: 1 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 5.280,00 mq. L'altitudine si attesta intorno ai 1700 m.s.l.m.. Confina a sud con la p.Ila 2 del foglio 7 del	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]



		Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con una strada; ad est con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con il Comune di Serra Pedace.	
Fg: 7 P.lla: 2 AA Qualità: bosco alto Classe: 1 Estensione: 220.020 m² Reddito dom: € 147,72 Reddito agr: € 68,18		Trattasi di terreno della superficie catastale di 229.420,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1650 m.s.l.m. a sud a 1700 m.s.l.m. a nord.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 7 P.lla: 2 AB Qualità: pascolo Classe: 2 Estensione: 9.400 m² Reddito dom: € 4,85 Reddito agr: € 2,43	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.lla: 2 TERRENO	La p.lla 2 confina a sud con le p.lle 6, 21 e 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 1 del foglio 7 Comune di San Giovanni in Fiore e con una strada; ad est con la p.lla 3 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con la strada vicinale San Bernardo; ad ovest con il Comune di Serra Pedace.	
Fg: 7 P.lla: 484 Qualità: seminativo Classe: 4 Estensione: 64.650 m² Reddito dom: € 83,47 Reddito agr: € 33,39	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.lla: 4 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 66.320,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. L'altitudine varia da 1625 m.s.l.m. a sud a 1650 m.s.l.m. a nord.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 7			



P.lla: 485 Qualità: seminativo Classe: 4 Estensione: 1.670 m² Reddito dom: € 2,16 Reddito agr: € 0,86		La p.lla 4* confina a sud con la p.lla 82* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la p.lla 5 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con la strada vicinale San Bernardo; ad ovest con la p.lla 2 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore.	
Fg: 7 P.lla: 5 Qualità: pascolo Classe: 2 Estensione: 5.190 m² Reddito dom: € 2,68 Reddito agr: € 1,34	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.lla: 5 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 5.190,00 mq. Confina a sud con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con la strada vicinale San Bernardo; ad ovest con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 7 P.lla: 6 Qualità: seminativo Classe: 4 Estensione: 8.400 m² Reddito dom: € 10,85 Reddito agr: € 4,34	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.lla: 6 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 8.400,00 mq a confine con il Comune di Serra Pedace. Confina a sud con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con il Comune di Serra Pedace; a nord con la p.lla 2 del foglio 7 del	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]



		Comune di San Giovanni in Fiore; ad est con le p.lle 2 e 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con il Comune di Serra Pedace.	
Fg: 7 P.Ila: 8 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 3.910 m² Reddito dom: € 5,05 Reddito agr: € 2,02	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.Ila: 8 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 3.910,00 mq. L'altitudine media è di 1625 m.s.l.m.. La p.Ila 8 essendo interclusa nella p.Ila 9 confina solo con la predetta p.Ila.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 7 P.Ila: 9 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 240.250 m² Reddito dom: € 310,20 Reddito agr: € 124,08	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7 P.Ila: 9 TERRENO	Trattasi di terreno della superficie catastale di 240.250,00 mq. L'altitudine varia da 1550 m.s.l.m. a sud a 1675 m.s.l.m. a nord. Confina a sud con la strada vicinale San Bernardo e con le p.lle 295 e 22 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.Ila 7 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con una strada; ad est con la p.Ila 481 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; ad ovest con la strada vicinale San Bernardo.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada interpoderale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 7 P.Ila: 486 Qualità: bosco alto	Comune: San Giovanni in Fiore Fg: 7	Trattasi di terreno della superficie catastale di 47.590,00 mq.	- servitù di passaggio sia pedonale che veicolare sulla strada



Classe: 1 Estensione: 39.190 m ² Reddito dom: € 26,31 Reddito agr: € 12,14	P.lla: 82 TERRENO	L'altitudine media è di 1600 m.s.l.m.. La p.lla 82* confina a sud con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore; a nord con la p.lla 4* del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con la strada vicinale San Bernardo; ad est con la p.lla 21 del foglio 7 del Comune di San Giovanni in Fiore e con la strada vicinale San Bernardo; ad ovest con un Vallone.	interpodereale; - contratto di comodato gratuito con [REDACTED]
Fg: 7 P.lla: 487 Qualità: bosco alto Classe: 1 Estensione: 960 m ² Reddito dom: € 0,64 Reddito agr: € 0,30			
Fg: 7 P.lla: 488 Qualità: pascolo arb Classe: U Estensione: 7.440 m ² Reddito dom: € 5,00 Reddito agr: € 2,31			

In realtà le p.lle 4 e 82 sono state soppresse poiché frazionate. L'estratto di mappa però non risulta aggiornato.

I confini riportati e schematizzati nella tabella seguente sono quelli catastali.

La presente relazione si compone di n. 71 pagine e di n. 13 allegati.

San Fili, 20.07.2024

Il C.T.U.
Ing. Denise Esposito

ALLEGATI:

Si rimanda integralmente agli allegati di cui alla perizia originaria.

La presente relazione peritale è identica a quella depositata nel 2012 a meno della rettifica del refuso a pag 61, 2ª riga, 3ª colonna per come richiesto dal G.E. Dott. SICILIA con disposizione del 16.07.2024. Si ribadisce che nelle altre parti della perizia e, in particolare, a pag 61, 2ª riga, 1ª colonna l'estensione della particella 3 del foglio 4 Comune di San Giovanni in Fiore è esatta, ovvero 86.190,00 mq. Il valore di mercato era stato stimato sulla superficie catastale esatta.

