

STUDIO DI INGEGNERIA BLOISE

Dott. Ing. Elena BLOISE
C.so Luigi Fera, n°93
87100 COSENZA

CF: BLS LNE 68P56 D086B
P.IVA: 02321330785

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

OGGETTO: RELAZIONE DI C.T.U.
G. Es. Dott.ssa Nicoletta CURCI
Proc. n°216/95 -CARICAL c/

Cosenza, lì 03.05.2007

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Elena BLOISE)

Da una attenta analisi della documentazione allegata al fascicolo di causa e dalle risultanze delle visure catastali (*All. n°2/a*) e di tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro) relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e da me acquisite presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza (*All. n°4*), si può affermare, senza dubbio, che la documentazione prodotta in Atti risulta completa e idonea ad identificare univocamente il bene e le relative proprietà.

QUESITO N°2: *NELL'IPOTESI IN CUI I DOCUMENTI MANCANTI E/O INIDONEI RIGUARDINO TUTTI I BENI PIGNORATI, RESTITUISCA IL CONSULENTE GLI ATTI AL G.E. SENZA ALTRA ATTIVITÀ.*

Vista la risposta al quesito n°1 non esistono documenti mancanti e/o inidonei per la determinazione e la univoca identificazione del bene oggetto del presente pignoramento immobiliare.

QUESITO N°3: *NELL'IPOTESI IN CUI I DOCUMENTI MANCANTI E/O INIDONEI RIGUARDINO SOLO ALCUNI DEI BENI PIGNORATI, DESCRIVA SOMMARIAMENTE IL CONSULENTE DETTI BENI E PROCEDA ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA NELL'OSSERVANZA DEI SEGUENTI QUESITI RELATIVAMENTE AI CESPITI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE SIA VALIDA E COMPLETA.*

Vista la risposta al quesito n°1 non esistono documenti mancanti e/o inidonei per la determinazione e la univoca identificazione del bene oggetto del presente pignoramento immobiliare.

QUESITO N°4: *ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ARTICOLO 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA; ACQUISISCA ALTRESÌ L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).*

Per la corretta identificazione del bene e per verificare l'effettiva consistenza catastale del terreno pignorato la sottoscritta ha acquisito, oltre alla visura catastale richiesta per soggetto (*All. n°2/a*), anche il certificato di destinazione urbanistica corredato delle relative Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. nonché gli stralci di planimetria catastale e di P.R.G., entrambi in scala 1:2.000, rilasciati dal Comune di Roggiano Gravina con Prot. n°3030 del 12.04.2007, che si allegano alla presente (*All. n°3*).

Da tale documentazione si è potuto approfondire il seguente punto 4.1.

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, dalle relative Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. e dalla Determinazione n°207/2004 "Atto di conformazione dello strumento urbanistico vigente alla L.R. n°19/02", documenti rilasciati alla sottoscritta dal Comune di Roggiano Gravina (*All. n°3*), l'immobile oggetto di pignoramento ricade, per mq 738, in zona "E" (zona agricola) e per la rimanente parte, mq 1.262, in zona B2 (zona di completamento) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n°31 del 27.03.1989 e Decreto Regionale n°45 del 10.02.1993.

In particolare:

1. Nella **zona di tipo E** vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le tre zone agricole distinte, nel P.R.G., come segue:

- a) E.1 - Aree agricole;
- b) E.2 - Zone agricole di salvaguardia ambientale;
- c) E.3 - Aree per i piani di recupero agricolo;

Con determinazione comunale n°207/2004 e successiva rettifica n°238/2004 (*All. n.3/d*) il Comune di Roggiano Gravina, in attuazione della Legge Urbanistica Regionale n°19 del 16.04.2002, ha inteso equiparare i parametri urbanistici-edilizi delle tre zone sopra indicate come appresso riportato:

- Indice di edificabilità (residenze)..... $I = 0,013$ mq/mq;
- Indice di edificabilità (attività produttive di trasformazione o di commercializzazione di prodotti agricoli)..... $I = 0,1$ mq/mq;
- Altezza massima alla linea di gronda..... $H_m = m 7,50$.

2. La **zona di tipo B2** è una zona residenziale urbana integrata di completamento, parzialmente edificata e destinata all'insediamento di attività e funzioni diversificate, quali residenze, attività ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, etc.

Tale zona è caratterizzata dai seguenti indici e dalle prescrizioni:

- Rapporto di copertura..... $R_C = 0,5$ mq/mq;
- Indice di utilizzazione territoriale $U_T = 4.500$ mq/ha;
- Indice di utilizzazione fondiario $U_F = 0,45$ mq/mq;
- Indice territoriale $I_T = 0,6$ mc/mq;
- Indice fondiario $I_F = 1,5$ mc/mq;
- Altezza massima $H_{max} = m 10,00$;
- Distanza dagli edifici $D_1 = m 10,00$;
- Distanza dalle strade..... $D_3 = m 5,00$;
- Parcheggio $Parch. = 1$ mq/5 mq di superficie utile;

Dal certificato rilasciato dal Comune di Roggiano Gravina con Prot. n°3030 del 12.04.2007 (*All. n°3/a*), risulta, inoltre, che tale zona è soggetta al solo vincolo sismico.

La sottoscritta ha, infine, accertato che il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, sostanzialmente differente da quello già depositato nel fascicolo di causa, è quello a cui si deve fare riferimento per la vendita.

4.2 Atto di provenienza ultraventennale

Da quanto risulta dalle ispezioni effettuate dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, il terreno è pervenuto in data 01.03.1985 ai coniugi eseguiti

dal Sig. _____, (Cfr. Atto di Compravendita: *All. n°5*), che lo aveva a sua volta acquistato dal Sig. _____ per Atto di compravendita del Notaio Arturo Campolongo di Roggiano Gravina, Rep. n°12.274 del 29.09.1958, reg.to a San Marco Argentano il 18.10.1958 al n°281, Vol.97

QUESITO N°5: DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, GLI IMMOBILI PIGNORATI INDICANDONE L'ESATTA UBICAZIONE (COMUNE, LOCALITÀ, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, ETC.), LA RELATIVA SUPERFICIE, I CONFINI ED I DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.

DATI GENERALI.

5.1 Identificazione.

Dai due sopralluoghi effettuati, menzionati nella premessa della presente perizia, la sottoscritta ha potuto constatare che l'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS), in Viale Olimpico - Loc. Valle Cupo -, per come peraltro si evince dalle planimetrie allegate (*All. n°2/b e 3/b*).

Tale immobile è costituito da un terreno coltivato a seminativo arborato, della superficie di mq 2.000, delimitato da recinzione di paletti in legno e rete metallica, per come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia (*All. n°6*).

Il terreno in questione, direttamente coltivato dai coniugi eseguiti, Sigg. _____, presenta andamento plano-altimetrico acclive, con pendenza dell'ordine del 25÷30% circa ed esposizione prevalente a NORD.

Il lotto risulta, inoltre, planimetricamente intercluso tra terreni di proprietà di altre Ditte e sostanzialmente privo di pubblico accesso: esso è raggiungibile unicamente attraverso una stradina **privata** a servizio di alcuni fabbricati, compreso quello di proprietà degli stessi eseguiti, che si dirama direttamente dal Viale Olimpico e termina proprio sul confine - lato SUD - dell'appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso gli Uffici competenti, nonché da quanto dichiarato dal Sig. _____ in sede di 2° sopralluogo (*All. n°7*), tale stradina di accesso al lotto risulta privata: infatti la stessa è stata realizzata su proprietà di altra Ditta _____ al fine di garantirne l'accesso alla medesima proprietà e, pertanto, non risulta inserita nello stradario del Comune di Roggiano Gravina, per come risulta dalla certificazione rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Roggiano Gravina con Prot. n°3497 del 27.04.2007 (*All. n°3/e*). Allo stato attuale essa risulta carrabile, realizzata con pavimentazione in battuto di conglomerato cementizio e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria comunale - rete fognaria, rete idrica e pubblica illuminazione - per come risulta dalle foto allegate (*All. n°6*).

5.2 Superfici.

Da quanto risulta dalla visura catastale allegata (*All. n°2/a*), il terreno oggetto di pignoramento, della superficie catastale di are 20,00 (pari a mq 2.000), deriva dal frazionamento n°23 della particella n°85 - Foglio n°28 di Roggiano Gravina -, redatto dall'Ing. _____

in data 05.10.1984 ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza in data 07.11.1984 - Prot. n°80376. Tale frazionamento è allegato all'Atto di compravendita del terreno in questione, redatto il 01.03.1985 dal Notaio Stanislao Amato - Rep. n°7541, Racc. n°2961, trascritto a Cosenza il 26.03.1985 - Reg. Gen. n°6449; Reg. Spec. n°106607, riportato nella presente perizia (*All. n°5*). In particolare il lotto di terreno, di forma trapezoidale abbastanza regolare, ha dimensioni planimetriche di circa:

- m 54,00 sul lato maggiore - Lato NORD;
- m 34,80 sul lato minore - Lato SUD;
- m 45,00 in profondità - Lato OVEST.

5.3 Confini.

L'intero appezzamento di terreno risulta recintato lungo il perimetro - ad eccezione del lato SUD - da paletti in legno e rete metallica. In particolare, l'immobile pignorato confina:

- A NORD-EST: con terreno di proprietà _____
- A SUD-EST con proprietà _____
- A SUD-OVEST: con proprietà della stessa ditta e con proprietà del Comune di Roggiano Gravina (Stadio comunale);

- A NORD e NORD-OVEST: con terreno di proprietà

A tal proposito si rimanda all'Atto di compravendita del terreno in questione, redatto il 01.03.1985 dal Notaio Stanislao Amato – Rep. n°7541, Racc. n°2961, trascritto a Cosenza il 26.03.1985 – Reg. Gen. n°6449; Reg. Spec. n°106607, allegato nella presente perizia (*All. n°5*).

5.4 Dati catastali.

Per come risulta dalla visura catastale allegata alla presente perizia (*All. n°2/a*), richiesta dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza in data 08.02.2007, l'immobile oggetto di pignoramento deriva dal frazionamento n°23 della particella n°85 - Foglio n°28 di Roggiano Gravina -, redatto dall'Ing. _____ in data 05.10.1984 ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza in data 07.11.1984 - Prot. n°80376.

Tale frazionamento è allegato all'Atto di compravendita del terreno in questione, redatto il 01.03.1985 dal Notaio Stanislao Amato (*All. n°5*).

Il terreno in causa è intestato ai coniugi eseguiti, Sigg.

ciascuno dei quali ne possiede, rispettivamente, la proprietà per ½ (500/1000).

Esso è identificato nel N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al Foglio 28 Part. n°220; ha un'estensione di are 20,00, pari a mq 2.000; è coltivato a Seminativo arborato di 2^a classe con un reddito Dominicale di € 7,75 ed un reddito Agrario di € 2,58.

5.5 Provenienza.

Da quanto risulta dagli Atti depositati in data 23.06.2000 dal Creditore procedente (CARICAL S.p.A.) nel fascicolo di causa quale documentazione di cui all'Art. 567, comma 2, c.p.c. e dagli Atti acquisiti dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza e relativi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (*All. n°4*), il terreno in causa è pervenuto ai coniugi _____ in comunione legale dei beni, dal Sig. _____ (che ne deteneva la piena proprietà) con Atto di Compravendita del Notaio Stanislao Amato, redatto in data 01.03.1985 – Rep. n°7541, Racc. n°2961, trascritto a Cosenza il 26.03.1985 – Reg.Gen. n°6449; Reg. Spec. n°106607, (*All. n°5*).

5.6 Descrizione del bene oggetto di stima (Subject).

Dai due sopralluoghi effettuati, menzionati in premessa, la sottoscritta ha potuto constatare che l'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS), in Viale Olimpico - Loc. Valle Cupo -, per come peraltro si evince dalla planimetria allegata (*All. n°2/b*). Il lotto di terreno, di forma trapezoidale ed avente un'estensione di mq 2000, è identificato al N.C.T. al Foglio 28 Particella n°220 e deriva dal frazionamento della Particella n°28 redatto dall'Ing. _____ in data 05.10.1984 ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza in data 07.11.1984 - Prot. n°80376.

Per come meglio indicato nel precedente paragrafo 4.1., il terreno, attualmente destinato a seminativo arborato, ricade in parte in zona E (agricola) in parte in zona B2 (zona residenziale urbana integrata di completamento) del P.R.G. vigente nello stesso Comune.

Il terreno in questione, direttamente coltivato dai proprietari eseguiti, coniugi Sigg. _____ presenta andamento plano-altimetrico acclive, con pendenza dell'ordine del 25÷30% circa ed esposizione prevalente a NORD.

Il lotto, planimetricamente intercluso tra terreni di proprietà di altre Ditte e sostanzialmente privo di accesso diretto, è raggiungibile unicamente attraverso una stradina **privata** a servizio di alcuni fabbricati, compreso quello di proprietà degli stessi eseguiti, che si dirama direttamente dal Viale Olimpico e termina proprio sul confine – lato SUD – dell'appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione.

Sebbene tale stradina di accesso al lotto si presenta pavimentata in battuto di conglomerato cementizio e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria – rete fognaria, rete idrica e pubblica illuminazione – (cfr. Foto *All. n°6*), dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta, in loco e presso gli Uffici competenti, risulta che la stessa è stata realizzata privatamente su proprietà (altra Ditta) e non è presente nello stradario del Comune di Roggiano Gravina, per come risulta dalla certificazione rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Roggiano Gravina con Prot. n°3497 del 27.04.2007 (*All. n°3/e*).

QUESITO N°6: ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCAL IDENTIFICAZIONE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Visti gli Atti del pignoramento immobiliare allegati al fascicolo di causa ed alla luce di quanto accertato personalmente anche nella sede dei 2 sopralluoghi effettuati, si può affermare senza alcun dubbio l'esistenza di piena conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta negli Atti del pignoramento di cui è causa che, pertanto, consentono l'esatta individuazione del bene in causa.

QUESITO N°7: PROVVEDA ALLA CORREZIONE DELLE EVENTUALI IRREGOLARITÀ CATASTALI RISCONTRATE (SUB SPECIE DI: VOLTURA A NOME DEI DEBITORI ESECUTATI; MODIFICA DEI DATI RELATIVI ALLA CATEGORIA CATASTALE, AL NUMERO DEI VANI; CORREZIONE DELLA PLANIMETRIA DEPOSITATA ECC.) NONCHÉ ALL'ACCATASTAMENTO DEI BENI NON ACCATASTATI; QUALORA L'ESPERTO VALUTI NON CONVENIENTE L'ACCATASTAMENTO DEI BENI NON ACCATASTATI, IN RAGIONE DEGLI ELEVATI COSTI DA SOSTENERE A TAL FINE RAPPORATI AL VALORE DELL'IMMOBILE, PROVVEDERÀ SOLO SU SPECIFICA AUTORIZZAZIONE DEL G.E. RESA CON SEPARATO PROVVEDIMENTO.

Visti gli Atti rilasciati, alla sottoscritta, dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza ed ivi allegati ed alla luce di quanto accertato personalmente, non si rilevano irregolarità catastali di alcuna natura che riguardino l'immobile di cui è causa.

L'immobile, avente un'estensione di are 20,00, risulta infatti regolarmente censito nel N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al Foglio 28 Part. n°220 con, per come definito dal frazionamento n°23 della particella n°85 - Foglio n°28 di Roggiano Gravina -, redatto dall'Ing. in data 05.10.1984 ed approvato dall'U.T.E. di Cosenza in data 07.11.1984 - Prot. n°80376.

Tale frazionamento è allegato all'Atto di compravendita del terreno in questione, redatto il 01.03.1985 dal Notaio Stanislao Amato (*All. n°5*).

A riguardo, poi, delle caratteristiche tecniche catastali *de quo* si rimanda integralmente a quanto relazionato al punto 5.4 precedente (*Ved. Risposta al quesito n°5*).

QUESITO N°8: INDICHI SE GLI IMMOBILI SONO LIBERI O OCCUPATI E, IN TALE ULTIMO CASO, A CHE TITOLO: IN SEDE DI SOPRALLUOGO IL C.T.U. DOVRÀ RICHIEDERE ALL'EVENTUALE OCCUPANTE LA NATURA (LEGALE O NEGOZIALE) E GLI ESTREMI DEL TITOLO DI BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO E VERBALIZZARE LE RISPOSTE CONSEGUENTI, FACENDO SOTTOSCRIVERE LE RELATIVE DICHIARAZIONI.

Nella sede dei 2 sopralluoghi effettuati è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è direttamente coltivato dai coniugi eseguiti Sigg.

unitamente alla loro famiglia. In particolare, nell'ultimo sopralluogo, il Sig.

ha dichiarato alla sottoscritta di essere il legittimo proprietario del terreno in causa, unitamente alla coniuge Sig.ra (cfr. All. n°7).

QUESITO N°9: ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; QUALORA RISULTINO REGISTRATI CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA INDICHI LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA PENDENTE IL GIUDIZIO DI RILASCIO; OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'Atto di compravendita integralmente riportato in allegato (All. n°5), titolo legittimante il possesso dell'immobile pignorato, è stato rilasciato alla sottoscritta - in copia conforme all'originale per uso fiscale - direttamente dal Notaio Stanislao Amato che lo ha redatto in data 01.03.1985 e, successivamente, trascritto in data 26.03.1985 ai n° 106607 Reg. Part. - 6449 Reg. Gen. Tale Atto, già citato nel precedente paragrafo 5.5 della presente relazione, ha una data certamente anteriore alla trascrizione del pignoramento del 01.09.1995, il cui Atto, a firma dell'Avv. per CARICAL, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 21.09.1995 ai nn. 22172/18308, è presente nel fascicolo di causa.

Si fa presente che, alla sottoscritta, non risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, per come d'altronde dichiarato dal Sig.

né risulta che tra i coniugi Sigg. siano pendenti cause di separazione o di divorzio.

QUESITO N°10: INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Per quanto espressamente dichiarato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Roggiano Gravina (CS) - Quinto Settore Tecnico Manutentivo e Secondo Servizio Tecnico Manutentivo - nel certificato rilasciato alla sottoscritta in data 12.04.2007 - Prot. n°3030 (All. n°3/a), l'immobile oggetto di pignoramento "...non è gravato da vincoli di alcun genere ad eccezione del vincolo sismico ...".

QUESITO N°11: ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO).

Da quanto analizzato negli Atti in possesso della sottoscritta, altresì confermato dal Sig. _____ non esistono né vincoli né oneri di natura condominiale, anche in virtù del fatto che il pignoramento grava su un terreno.

QUESITO N°12: RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Da quanto analizzato dalla sottoscritta, altresì confermato dal Sig. _____ non esistono, sulla proprietà oggetto di esecuzione, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'unico vincolo di cui tener presente è che il lotto risulta intercluso e privo di accesso. Per come già descritto nel precedente paragrafo n°5.1, il terreno è attualmente raggiungibile solo attraverso il passaggio sulla stradina privata che si dirama dal Viale Olimpico, realizzata su altra proprietà (in Ditta _____).

QUESITO N°13: VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, ACCERTANDO LA CONFORMITÀ TRA OPERA REALIZZATA E OPERA LICENZIATA (CON INDICAZIONE DEGLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA) E PREVIA ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ-AGIBILITÀ; IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RICONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, INDICANDO IN MANIERA DETTAGLIATA I COSTI DA SOSTENERSI A TAL FINE.

Il presente quesito non viene trattato in quanto l'oggetto del presente pignoramento immobiliare è un lotto di terreno non edificato.

QUESITO N°14: NEL CASO DI IMMOBILI APPARTENENTI A PIÙ PERSONE, INDICHI LA CONSISTENZA DELLA QUOTA CON RIFERIMENTO A CIASCUNA DI ESSE.

Per come risulta dagli Atti di causa e da tutti quelli successivamente prodotti dalla sottoscritta, l'immobile oggetto di pignoramento è intestato ai coniugi esegutati, Sigg. _____ in regime di comunione dei beni, ciascuno dei quali possiede, rispettivamente, la proprietà per ½ (500/1000).

Il tutto è meglio esplicitato nel paragrafo 5.4 della presente relazione di perizia, nella definizione dei dati catastali e nell'Atto di compravendita del bene.

QUESITO N°15: NEL CASO IN CUI RISULTINO PIGNORATE QUOTE IMMOBILIARI INDIVISE, VALUTI IL CONSULENTE SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, PREDISPONENDO ALL'UOPO UN PROGETTO DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLE QUOTE; FORNISCA, COMUNQUE, LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DELLA STESSA (CFR. QUESITO N. 18).

Per quanto appena asserito nella risposta al quesito n°14, non risultano quote immobiliari indivise dell'immobile oggetto del presente pignoramento.

QUESITO N°16: VERIFICHI LA VENDIBILITÀ IN UNO O PIÙ LOTTI, AVENDO PRESENTE CHE OGNI LOTTO DEVE AVERE I SUOI UNIVOCI DATI CATASTALI (SE AL FINE DELLA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI SIA NECESSARIO PROCEDERE ALLA

IDENTIFICAZIONE DI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, IL CONSULENTE QUANTIFICHERÀ I COSTI DI DETTI INCOMBENTI E PROVVEDERÀ AGLI ADEMPIMENTI SOLO SU APPOSITA AUTORIZZAZIONE DEL G.E.).

Viste le caratteristiche geometriche e le modeste dimensioni del lotto di terreno in esame (mq 2.000) nonché tenuto conto dei parametri relativi alla destinazione urbanistica dello stesso, non avrebbe alcun senso logico suddividere tale lotto in quanto si andrebbe a compromettere l'intrinseco valore edificatorio.

QUESITO N°17: *DETERMINI IL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI, CON OVVIO RIFERIMENTO ALLA NATURA DEL DIRITTO PIGNORATO (PIENA PROPRIETÀ, USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ, ETC.), INDICANDO IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E LE FONTI INFORMATIVE UTILIZZATE (BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE SIMILARI).*

Il valore di mercato dell'immobile, stimato ad Aprile 2007, è pari ad € 70.100,00 (diconsi euro settantamilacento/00) al quale, però, va applicata la riduzione del 15% del valore commerciale, pari ad € 10.515,00, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo (Cfr. quesito n°18-B successivo), **per cui il prezzo base del terreno oggetto del presente pignoramento è pari ad € 59.585,00 ed, in cifra tonda, € 59.600,00 (diconsi euro cinquantanovemilaseicento/00).**

Tale risultato è stato ottenuto mediante **critério di mercato**, procedimento di stima sintetica che si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima (*Subject*) ed un insieme di immobili di confronto, di prezzo noto, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, compravenduti di recente nella stessa zona.

Il principio di fondo di tale metodo è quello in base al quale *“il prezzo di un immobile viene determinato dal mercato nello stesso modo in cui viene determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili” (similia similibus aestimentur).*

In sintesi, tale metodo di comparazione si basa sull'individuazione delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da cui derivano variazioni di prezzo e che, di seguito, vengono confrontate con quelle del *Subject*.

Mercato immobiliare della zona.

Il terreno, oggetto di stima, ricade nel territorio di Roggiano Gravina, Comune della Provincia di Cosenza. Il tale zona l'attività edilizia è piuttosto contenuta e la domanda e l'offerta di unità immobiliari per civile abitazione sono rivolte principalmente al mercato dell'usato, anche se gli immobili, nella maggior parte dei casi, sono da ristrutturare e consolidare.

Quanto sopra trova una spiegazione nel flusso migratorio, tipico delle zone di campagna che, un tempo molto popolate, si stanno lentamente svuotando, evidenziando l'esigenza delle nuove generazioni di trasferirsi in zone meglio servite e più centrali.

In particolare, dal primo dopoguerra il mercato immobiliare di Roggiano Gravina è stato fortemente influenzato dal bisogno dei più giovani di lavorare per migliorare il proprio tenore di vita e di garantire un aiuto economico alle famiglie.

La logica conseguenza di tale emigrazione è che, attualmente, gli offerenti sono rappresentati in prevalenza dai proprietari emigrati e gli acquirenti sono, principalmente, giovani sposi ivi residenti, interessati all'acquisto della “prima casa” .

In particolare, la zona in cui ricade il terreno in causa è molto tranquilla e presenta, dal punto di vista insediativo, le caratteristiche tipiche di una zona rurale.

Essa, servita da sporadiche attività commerciali (bar, negozi, etc.), è posta nelle immediate vicinanze del centro storico dove sono presenti varie attività, tra cui un plesso scolastico per l'istruzione elementare e materna oltre ad una scuola media inferiore e superiore, uffici quali la Caserma dei Carabinieri e l'Ufficio Postale, farmacia, ambulatorio medico, uffici bancari ed aree verdi attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive (campo di calcetto, di tennis, di pallavolo, etc.).

Per gli ulteriori servizi i residenti ricorrono al vicino Comune di San Marco Argentano, distante circa 15-20 Km da Roggiano, ai paesi limitrofi ed a Cosenza, capoluogo di Provincia, distante circa 45 Km e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici di trasporto tramite una tratta dell'Autostrada SA-RC.

Inoltre, da indagini svolte nella zona, si rileva che i contratti di compravendita sono prevalentemente stipulati da privati, senza intermediazione di figure professionali quali agenzie immobiliari e che il prezzo, definito a corpo cioè senza tenere conto di tutte le caratteristiche determinanti del mercato dell'usato, viene influenzato da caratteristiche quali le necessità del venditore e la capacità di contrattazione ed è, quindi, suscettibile di trattative private tra acquirente e venditore oltre che dalle caratteristiche immobiliari.

Dunque, il mercato fondiario della zona è essenzialmente basato su pochi parametri oltre, ovviamente, a quelli tecnici: tra questi rivestono un certa importanza la conformazione del lotto, la regolarità geometrica, la pendenza, l'accessibilità dalla strada comunale e la distanza dal centro storico abitato. La formazione del prezzo di offerta, determinata in base a tali caratteristiche, è favorita dal fatto che le contrattazioni avvengono, prevalentemente, tra acquirenti ed operatori non professionali, quali possono essere i proprietari storici dei fondi in oggetto, che, generalmente, non accompagnano le loro richieste ad attente analisi del mercato, ma si fanno fortemente influenzare solo dai prezzi dei terreni vicini compravenduti.

QUESITO N°18: *RIPORTI NELLE CONCLUSIONI LA DESCRIZIONE SINTETICA DEI VARI LOTTI (O DEL LOTTO UNICO) CON I RISPETTIVI DATI CATASTALI ED I PREZZI BASE; PER OGNI LOTTO DEVE ESSERE INDICATA LA NATURA (PIENA PROPRIETÀ, USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ, ETC.) E LA TITOLARITÀ GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO; SE IL LOTTO E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA (NEL SENSO CHE PER UNA QUOTA IL BENE APPARTIENE A TERZI NON COLPITI DAL PIGNORAMENTO) DEVE ESSERE INDICATA LA CONSISTENZA DELLA QUOTA E IL PREZZO BASE RIFERITO ALLA QUOTA (N.B. SI RACCOMANDA LA PRECISIONE DI TALE DESCRIZIONE, ATTESO CHE ESSA E' DESTINATA AD ESSERE RIPRODOTTA NELL'ORDINANZA DI VENDITA); NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE, L'ESPERTO STIMATORE DEVE OPERARE: A) LA SOTTRAZIONE DI TUTTI I COSTI DA SOSTENERSI PER L'EVENTUALE SANATORIA (CFR. QUESITO N. 13); B) LA SOTTRAZIONE DEL 15% DEL VALORE IN RAGIONE DELLA CIRCOSTANZA CHE NELLA VENDITA COATTIVA E' ASSENTE LA GARANZIA PER VIZI E CHE GLI ONERI FISCALI VENGONO COMPUTATI SUL PREZZO EFFETTIVO; C) LA SOTTRAZIONE DEL 20% DEL VALORE, IN IPOTESI DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE IN FORZA DI UN CONTRATTO OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO; D) LA SOTTRAZIONE DEL 10% DEL VALORE IN IPOTESI DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE IN FORZA DI UN CONTRATTO NON OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO; E) LA SOTTRAZIONE DEL 15% DEL VALORE, SE LA QUOTA DELL'IMMOBILE NON E' DEL 100% (OGNI SOTTRAZIONE DEVE ESSERE OPERATA SUL VALORE BASE DI STIMA).*

L'immobile oggetto del presente pignoramento è un lotto di terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS), in Viale Olimpico - Loc. Valle Cupo -, intestato ai coniugi eseguiti,

Sigg. _____ ciascuno dei quali ne possiede, rispettivamente, la proprietà per $\frac{1}{2}$ (500/1000). Ciò risulta chiaramente dall'Atto di compravendita del terreno in questione, redatto il 01.03.1985 dal Notaio Stanislao Amato – Rep. n°7541, Racc. n°2961, trascritto a Cosenza il 26.03.1985 – R.G. n°6449; R.S. n°106607, riportato nella presente perizia (*All. n°5*). Esso è identificato nel N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al Foglio 28 Part. n°220; ha un'estensione di are 20,00, pari a mq 2.000; è coltivato a Seminativo arborato di 2ª classe con un reddito Dominicale di € 7,75 ed un reddito Agrario di € 2,58.

Dal punto di vista urbanistico tale terreno ricade, per mq 738, in zona "E" (*zona agricola*) e per la rimanente parte, mq 1.262, in zona B2 (*zona di completamento*) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n°31 del 27.03.1989 e Decreto Regionale n°45 del 10.02.1993.

Lo stesso, direttamente coltivato dai proprietari eseguiti, presenta andamento plano-altimetrico acclive, con pendenza dell'ordine del 25÷30% circa ed esposizione prevalente a NORD. Il lotto, planimetricamente intercluso tra terreni di proprietà di altre Ditte e sostanzialmente privo di pubblico accesso, è raggiungibile unicamente attraverso una stradina **privata** a servizio di alcuni fabbricati, compreso quello di proprietà degli stessi eseguiti, che si dirama direttamente dal Viale Olimpico e termina proprio sul confine – lato SUD – dell'appezzamento di terreno oggetto della presente esecuzione.

Sebbene tale stradina di accesso al lotto è pavimentata in battuto di conglomerato cementizio e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria comunale – rete fognaria, rete idrica e pubblica illuminazione – (cfr. Foto *All. n°6*), dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta, in loco e presso gli Uffici competenti, risulta che la stessa è stata realizzata privatamente su proprietà _____ (altra Ditta) e che non è presente nello stradario del Comune di Roggiano Gravina, per come, peraltro, espressamente indicato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Roggiano Gravina nell'*All. n°3/e*.

Il valore finale di mercato dell'immobile è stato ottenuto mediante criterio di mercato, procedimento di stima sintetica che si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima (*Subject*) ed un insieme di immobili di confronto, di prezzo noto, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, compravenduti di recente nella stessa zona.

Dalle indagini effettuate nel mercato immobiliare della zona è risultato quanto segue:

- il prezzo unitario di mercato, riferito alle zone di B (completamento) della zona è pari a €/mq 55,00;
- quello delle zone E (agricole) è pari a €/mq 0,94, per come risulta dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi della Calabria, indicati per ettaro e per tipo di coltura e relativi all'anno 2006 (€/ha 9.363,60, cioè circa €/mq 0,94, compreso nella regione agraria di competenza – RA n°12) (*All. n°8*).

Dall'analisi di quanto sopra si conclude che il terreno in questione presenta:

- valore commerciale di € $(1.262*55,00) + (738*0,94) = € 70.103,72$ ed, in cifra tonda, € 70.100,00 (diconsi euro settantamilaseicento/00);
- **prezzo base di € 59.585,00 ed, in cifra tonda, € 59.600,00 (diconsi euro cinquantanovemilaseicento/00)**, calcolato applicando la riduzione del 15% del valore commerciale, pari ad € 10.515,00, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

In conclusione, per tutto quanto detto sopra, il prezzo base dell'immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare, stimato ad Aprile 2007, è pari ad € 59.585,00 ed, in cifra tonda, € 59.600,00 (diconsi euro cinquantanovemilaseicento/00).

Rassegno la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi, eventuale, chiarimento.

In fede.

Cosenza, lì 03.05.2007

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Elena BLOISE)



Foto n°1:
Particolare
stradina
privata, di
accesso alla
proprietà

[REDACTED]
vista lato
SUD.



Foto n°2:
Particolare
stradina privata,
di accesso alla
proprietà - vista
lato NORD. Si
notano pali di
pubblica
illuminazione



Foto n°3:
Idem.
Si fa rilevare che tale
area è prospiciente il
terreno in causa.



Foto n°4:
Particolare
terreno e
recinzione -
lato SUD-
OVEST -.



Foto n°5:
Idem.



Foto n°6:
Idem - lato EST.



Foto n°7:
Particolare terreno
e recinzione – vista
lato EST –.



Foto n°8:
Idem, vista lato SUD-
EST .



Foto n°9:
Particolare
pozzetto fognatura
comunale presente
sulla strada di
accesso, di
proprietà privata.