

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da

contro

R.G.E.I. 162/2013 - G.E. Dott.ssa Brunella CONVERSO

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti

In data 18 Febbraio 2015 il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED]

[REDACTED] è comparso davanti al Giudice Dott.ssa Brunella Converso per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico di consulente tecnico nella **procedura esecutiva contro [REDACTED] promossa da [REDACTED] annotata al n° 162/2013 R.G.E.I.**

Al sottoscritto il Giudice dell'Esecuzione ha affidato il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni e interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno,

dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonchè alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 10)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11)indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei

pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

- a) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- b) invii, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto ha dapprima provveduto a ritirare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari gli atti di causa; esaminati gli stessi, in relazione alla completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in data 27-02-2015 si recava presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di reperire visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, porzioni di mappa per gli immobili pignorati.

In merito a tale verifica, lo scrivente inoltrava al Sig. Giudice ed a mezzo pec al difensore del creditore pignorante apposita segnalazione, come prescritto al quesito n° 1, inerente uno dei beni oggetto della presente procedura, in specie l'immobile di cui al Fg 6 P.lla 250 (fabbricato rurale) del Catasto Terreni del Comune di Scalea. Successivamente all'udienza del 10 giugno 2015, in data 16 giugno 2015 il Sig. Giudice dichiarava l'estinzione della procedura con riferimento al bene pignorato sito nel Comune di Scalea e censito catastalmente al foglio 6, particella 250.

In data 24-04-2015 ha altresì provveduto ad inoltrare a mezzo pec al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica di Scalea (CS) la richiesta di copia della documentazione atta a verificare la conformità urbanistica degli immobili de qua (All. n° 2). A seguito della stessa

richiesta si effettuava il 21-05-2015 il ritiro della suddetta documentazione presso l'UTC di Scalea (All n° 2), che veniva successivamente dallo stesso integrata in data 09/06/2015 con attestazione pervenuta allo scrivente a mezzo posta elettronica certificata (All n° 2).

In data 07-05-2015 e 22-06-2015 si recava nuovamente presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di reperire ulteriori informazioni relativamente all'immobile di cui al Fg 6 P.IIa 183 sub 1 (porzione di fabbricato rurale) del Catasto Terreni del Comune di Scalea.

In merito al sopralluogo da effettuarsi per la verifica della rispondenza della situazione reale dei beni immobili oggetto della presente procedura con quella riportata negli atti catastali ad esso relativi e della conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente inviava in data 11/05/2015, a mezzo raccomandata postale con avviso di ritorno al Sig. [REDACTED] ed a mezzo pec al difensore di [REDACTED], opportuna comunicazione indicando la data del 21 maggio 2015 per lo svolgimento del sopralluogo di cui sopra (All. n° 1). Alla data ed all'ora indicate nella comunicazione si recava sul luogo deputato e procedeva all'ispezione ed ai rilievi metrici e fotografici degli immobili secondo quanto descritto nel relativo verbale n. 1 (All. n° 5).

Effettuato ogni altro accertamento resosi necessario ed avendo acquisito la documentazione del caso, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice Dott.ssa Brunella Converso.

Risposta ai quesiti

Quesito 1

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risulta depositata la seguente documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., depositata il 12 Settembre 2014:

- 1) certificato ipotecario in copia, protocollo n. CS 82246 del 2014 (di cui alla richiesta protocollo n. CS 81972 del 09-09-2014);
- 2) n° 2 visure catastali, ed in particolare:
 - visura per soggetto n. CS0012123 (1 pagina di 1) del 17-01-2013;
 - visura per soggetto n. CS0012118, incompleta (solo pagina 2) del 17-01-2013.

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- visure e visure storiche catastali (All. n° 3);
- porzione di mappa di cui al Fg 6 del Comune di Scalea (All. n. 3);
- porzione di mappa di cui al Fg 1 del Comune di Scalea (All. n. 3);
- servizio fotografico descrittivo (All. n° 7);
- copia del PSC, strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (stralcio zonizzazione, stralcio REU, stralcio planimetria dei vincoli (All. n° 2);
- Istanza in data 08-07-2015 all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 0045842 al fine di verificare se risultano registrati atti privati (contratti di locazione) relativamente ai cespiti in oggetto e rispettivo riscontro dell'Ufficio preposto con prot. 45482 del 27-07-2015 (All. n° 6);

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (pregiudizievoli)

Dall'esame del certificato ipotecario in copia, protocollo n. CS 82246 del 2014 (di cui alla richiesta protocollo n. CS 81972 del 09-09-2014) depositata il 12 Settembre 2014 emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata dal 13 settembre 1961 sino al giorno 09 dicembre 2013

- (data di registrazione del pignoramento);
- l'accertamento è stato riferito ai seguente immobili:
 - **fabbricato rurale censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 183 sub 1;**
 - **fabbricato rurale censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 250;**
 - **terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 220;**
 - **terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 40;**
 - **terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 160;**

Nel seguito si procede all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti i suddetti immobili secondo quanto riportato nel certificato ipotecario de quo:

- a) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 183 sub 1;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 09 dicembre 2013 ai numeri 31948 R.G. e 23739 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà.
- b) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 250;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 09 dicembre 2013 ai numeri 31948 R.G. e 23739 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà.
- c) terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 220;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 09 dicembre 2013 ai numeri 31948 R.G. e 23739 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà.
- d) terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 40;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 2 marzo 2012 ai numeri 6040 R.G. e 444 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 35.000,00 (trentacinquemila), capitale di euro 8.000,00 (ottomila).
 - Pignoramento immobiliare trascritto il 09 dicembre 2013 ai numeri 31948 R.G. e 23739 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà.

[REDACTED], per la piena proprietà.

e) terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 160:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 2 marzo 2012 ai numeri 6040 R.G. e 444 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 35.000,00 (trentacinquemila), capitale di euro 8.000,00 (ottomila).
- Pignoramento immobiliare trascritto il 09 dicembre 2013 ai numeri 31948 R.G. e 23739 R.P. a favore di [REDACTED], e a carico di [REDACTED], per la piena proprietà.

Dall'analisi del suddetto certificato ipotecario risulta inoltre, in merito alla provenienza, che:

- a) La porzione di fabbricato rurale censita in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 183 sub 1 è pervenuta al Sig. [REDACTED] in virtù di denuncia di successione presentata il 8/8/1961 registrata al n. 13 vol. 115, trascritta il 13/09/1961 al numero 144220 R.P.
- b) Il fabbricato rurale censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 250 è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di denuncia di successione presentata il 8/8/1961 registrata al n. 13 vol. 115, trascritta il 13/09/1961 al numero 144220 R.P.
- c) Il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 220 è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di denuncia di successione presentata il 8/8/1961 registrata al n. 13 vol. 115, trascritta il 13/09/1961 al numero 144220 R.P.
- d) Il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 40 è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di acquisto dal Sig. [REDACTED] con <<pubblico atto a rogito Notar Giovanni Lomonaco da Praia a Mare del 13.6.1990, rep. N. 21643>> trascritta il 26 giugno 1990 ai numeri 14512 R.G. e 227957 R.P.
- e) Il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 160 è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di acquisto dal Sig. [REDACTED] con <<pubblico atto a rogito Notar Giovanni Lomonaco da Praia a Mare del 13.6.1990, rep. N. 21643>> trascritta il 26 giugno 1990 ai numeri 14512 R.G. e 227957 R.P.

In merito all'immobile di cui al Fg 6 P.lla 250 (fabbricato rurale) del Catasto Terreni del Comune di Scalea, lo scrivente inoltrava al Sig. Giudice ed a mezzo pec al difensore del creditore pignorante apposita segnalazione, come prescritto al presente quesito, in quanto esso risulta, dalla visura storica acquisita nell'ambito delle attività peritali, intestato a [REDACTED] in virtù di <<SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2014 Trascrizione

n.16162.1/2014 in atti dal 29/08/2014 Rep. N. 208 Rogante: TRIBUNALE Sede: PAOLA Registrazione Sede: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE>>. In precedenza detto immobile risultava intestato a [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. All 4) . Successivamente all'udienza del 10 giugno 2015, in data 16 giugno 2015 il Sig. Giudice dichiarava l'estinzione della procedura con riferimento a detto bene pignorato sito nel Comune di Scalea e censito catastalmente al foglio 6, particella 250 e confermava il prosieguo della procedura con riguardo agli altri beni (cfr. All 4) .

Inoltre quanto all'immobile di cui al Fg 6 P.IIa 183 sub 1 (porzione di fabbricato rurale) del Catasto Terreni del Comune di Scalea non ne è possibile la sua univoca identificazione, stante la documentazione in atti e quella reperita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza.

Dalla visura storica di detto bene (cfr. All 3), esso risulta, in assenza di ulteriori indicazioni quali indirizzo e piano, essere una porzione di fabbricato rurale (come conferma la consistenza catastale: 0,00); i dati ad essa relativa risultano altresì derivanti dall'impianto meccanografico (del 16-04-1985). Lo scrivente, ha pertanto provveduto ad effettuare ulteriori ricerche ed acquisito a tal fine, oltre alla porzione del foglio di mappa catastale, la visura storica relativa all'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea al Fg 6 P.IIa 183 (cfr. All 3), la quale rappresenta la "particella madre" dell'immobile pignorato in oggetto. Essa , di superficie 20 mq, risulta censita infatti come "FR DIV SUB", ovvero Fabbricato Rurale Diviso in Sub. Si è quindi anche acquisita la visura storica catastale relativa all'altro sub costituente la P.IIa 183 oltre al sub 1 in esame, nel caso di specie si tratta dell'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea al Fg 6 P.IIa 183 Sub 2 (cfr. All 3) . Esso, intestato ad altri soggetti, risulta censita come "PORZ DI FA", ovvero Porzione di Fabbricato DA ACCERTARE. Ciò a conferma allo stato dell'impossibilità di univoca identificazione dei sub costituenti la particella madre n. 183 e quindi in particolare, per quanto di interesse per la presente procedura, dell'immobile di cui al Fg 6 p.IIa 183 sub 1.

Peraltro, oltre che presso l'Agenzia del Territorio laddove non sono disponibili planimetrie dell'immobile essendo esso tuttora censito al Catasto Terreni, nessun elaborato grafico che potesse eventualmente essere di supporto è stato rinvenuto nelle ricerche di eventuali pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica di Scalea (CS) (cfr. All. 2).

In ragione di tutto quanto sopra esposto, per l'immobile de quo, non si rende possibile provvedere alla descrizione ed alle altre attività di cui ai seguenti quesiti e conseguentemente alla determinazione del relativo valore.

Quesito 2

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, <<siti nel comune di Scalea>>, vengono così descritti:

- 1) *Porzione di fabbricato rurale Fgl 6 P.IIa 183 sub 1;*
- 2) *Fabbricato rurale fgl 6 p.IIa 250 di centiare 50;*
- 3) *Terreno fgl 6 p.IIa 220 di centiare 30;*
- 4) *Terreno fgl 1 p.IIa 40 di are 84 e centiare 90;*
- 5) *Terreno fgl 1 p.IIa 160 di are 4 e centiare 80;*

Gli stessi beni immobili, in base alle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio all'inizio delle attività peritali, risultavano catastalmente così individuati:

- | | | |
|----|---------------|------------------------|
| 1) | Foglio | 6 del Comune di Scalea |
| | P.IIa | 183 |

Subalterno 1
Qualità/classe PORZ DI FR
Superficie 0.00 mq

in ditta [REDACTED]

2) **Foglio** 6 del Comune di Scalea
P.lla 250
Qualità/classe FABBRICATO RURALE
Superficie 50 centiare

in ditta [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di <<SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2014 Trascrizione n.16162.1/2014 in atti dal 29/08/2014 Rep. N. 208 Rogante: TRIBUNALE Sede: PAOLA Registrazione Sede: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE>>.

3) **Foglio** 6 del Comune di Scalea
P.lla 220
Qualità/classe SEMIN IRRIG / 3
Superficie 30 centiare
Reddito Dominicale Euro 0,07
Reddito Agrario Euro 0,02

in ditta [REDACTED]

4) **Foglio** 1 del Comune di Scalea
P.lla 40
Qualità/classe ULIVETO / 3
Superficie 84 are, 90 centiare
Reddito Dominicale Euro 15,35
Reddito Agrario Euro 15,35

in ditta [REDACTED]

5) **Foglio** 1 del Comune di Scalea
P.lla 160
Qualità/classe PASCOLO ARB / U
Superficie 04 are, 80 centiare
Reddito Dominicale Euro 0,30
Reddito Agrario Euro 0,07

in ditta [REDACTED]

In ragione di quanto esposto nella risposta al quesito n° 1, si procede nel seguito alla descrizione dei beni immobili pignorati, visitati dallo scrivente in data 21-05-2015 come da pari verbale (All. n° 5).

1) Porzione di fabbricato rurale di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea (CS) distinto al Fg 6 P.lla 183 sub 1.

Come dettagliato nella risposta al quesito n° 1, non ne è possibile l'univoca identificazione per le ragioni ivi riportate.

Si è comunque individuato, sulla base della mappa catastale reperita (cfr. All. 3), la "particella madre" di cui esso fa parte (P.lla 183), della superficie catastale di mq 20 sito alla Via Vico Marittimo II nel centro storico di Scalea, raggiungibile solo pedonalmente.

In occasione del sopralluogo del 21-05-2015 peraltro, in proposito il Sig. [REDACTED] ha dichiarato :<<Disconosco la proprietà della particella in oggetto, tanto che al momento vi è un fabbricato di non lontana edificazione e chiaramente non di mia proprietà>>.

2) Fabbricato rurale di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea (CS) distinto al Fg 6 P.lla 250.

Procedura dichiarata estinta con riferimento a detto bene pignorato (cfr. risposta al quesito n° 1).

3) Terreno ubicato nel Comune di Scalea (CS) e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Fg 6 P.lla 220. Qualità/ classe: SEMINATIVO IRRIGUO / 3. Superficie: 30 centiare. Reddito dominicale: Euro 0,07. Reddito agrario: Euro 0,02.

Tale appezzamento di terreno è collocato nel Centro Storico del Comune di Scalea, alla Via Vico Marittimo II e presenta una estensione catastale di 30 mq. Ha, in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (Piano Strutturale Comunale, cfr All. 2), destinazione "Ambito Storico".

Confina con la particella 219 ad Ovest, con slargo pubblico sui restanti lati. Il terreno, non coltivato e con un solo albero da frutta, è parzialmente delimitato da una residuale struttura muraria in pietra nella porzione Est della quale è presente un varco attraverso cui è possibile accedere al fondo in oggetto dalla via pubblica (cfr .All 7.1).

In occasione del sopralluogo del 21-05-2015, in relazione a detto terreno il Sig. [REDACTED] ha dichiarato :<<Dal settembre del 1977 ad oggi, non ho mai usufruito e posseduto tale terreno, poiché con la vendita della casa catastalmente riportata allo stesso Foglio, p.lla 222 ed altro, l'acquirente della casa ha sempre usufruito della p.lla 220>>.

4) Terreno ubicato nel Comune di Scalea (CS) e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Fg 1 P.lla 40. Qualità/ classe: ULIVETO / 3. Superficie: 84 are e 90 centiare. Reddito dominicale: Euro 15,35. Reddito agrario: Euro 15,35.

Tale appezzamento di terreno è situato nella zona a Nord del Comune di Scalea, ai confini con il Comune di San Nicola Arcella, in località Petrosa e presenta una estensione catastale di 8.490 mq. Ha quasi totalmente (circa 8.200 mq), in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (Piano Strutturale Comunale, cfr All. 2), destinazione Urbanizzabile "Ambito per nuovi insediamenti residenziali". Solo una residua porzione della particella, di estensione di circa 270 mq, presenta in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (Piano Strutturale Comunale, cfr All. 2), destinazione Urbanizzabile "Ambito a verde urbano e periurbano".

Confina con la particella 159 a Nord, con le particelle 1482 e 1483 ad Ovest, con la stessa particelle 1483 a Sud, con le particelle 536 e 537 ad Est. Il terreno è raggiungibile dalla Strada Statale 18 percorrendo verso Sud Est circa 300 m dall'innesto situato sulla stessa primaria arteria all'altezza del residence "Le Cicale" con tratto entro fondo attiguo a quello in oggetto; è collocato tra la stessa Strada Statale n. 18 e la Ex Strada Statale 18. Allo stato attuale il terreno, parzialmente incolto in occasione del sopralluogo, si presenta in parte piantumato a vigna, in parte a frutteto con piante di varie qualità (fichi, ciliegi ecc), in parte ad uliveto con all'incirca settanta piante e con una porzione boschiva (quella ad Est) con alberi di quercia. Il fondo non risulta recintato, presenta pendenza crescente procedendo da Nord verso Sud. Sono presenti, nella porzione Sud -Sud/Est del fondo, due tralicci al servizio del rispettivo elettrodotto, procedente in direzione Nord-Sud.

In occasione del sopralluogo del 21-05-2015, in relazione a detto terreno il Sig. [REDACTED] ha dichiarato :<<E' presente una servitù di passaggio carrabile in corrispondenza del limite Nord a favore della p.lla 159 del Foglio 1 del Comune di Scalea>>.

Il fondo in oggetto è situato a circa 1,5 km dal mare ed a circa 3 km dal centro cittadino, con presenza parziale nella zona delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5) Terreno ubicato nel Comune di Scalea (CS) e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Fg 1 P.lla 160. Qualità/ classe: PASCOLO ARB / U. Superficie: 04 are e 80 centiare. Reddito dominicale: Euro 0,30. Reddito agrario: Euro 0,07.

Tale appezzamento di terreno è situato nella zona a Nord del Comune di Scalea, ai confini con il Comune di San Nicola Arcella, in località Petrosa e presenta una estensione catastale di 480 mq.

Ha, in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (Piano Strutturale Comunale, cfr All. 2), Urbanizzabile "Ambito a verde urbano e periurbano".

Confina con il "Fosso Petrosa" a Nord e ad Est, con la particella 159 a Sud, con la particella 39 ad Ovest. Il terreno è raggiungibile dalla Strada Statale 18 percorrendo verso Sud Est circa 400 m dall'innesto situato sulla stessa primaria arteria all'altezza del residence "Le Cicale" con tratto entro fondo attiguo; è collocato tra la stessa Strada Statale n. 18 e la Ex Strada Statale 18. Il fondo si presenta pressoché completamente boschivo, non risulta recintato, presenta accentuata declività.

Il fondo in oggetto è situato a circa 1,5 km dal mare ed a circa 3 km dal centro cittadino, con presenza parziale nella zona delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quesito n°3

Conformità dei dati riportati nel pignoramento

Circa la conformità dei dati relativi ai beni riportati nell'atto di pignoramento si precisa che in esso i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare <<siti nel comune di Scalea>>, vengono così descritti:

- 1) Porzione di fabbricato rurale Fgl 6 P.lla 183 sub 1;
- 2) Fabbricato rurale fgl 6 p.lla 250 di centiare 50;
- 3) Terreno fgl 6 p.lla 220 di centiare 30;
- 4) Terreno fgl 1 p.lla 40 di are 84 e centiare 90;
- 5) Terreno fgl 1 p.lla 160 di are 4 e centiare 80;

Gli stessi beni immobili, in base alle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio all'inizio delle attività peritali, risultavano catastalmente così individuati:

1) **Foglio** 6 del Comune di Scalea
P.la 183
Subalterno 1
Qualità/classe PORZ DI FR
Superficie 0.00 mq

in ditta [REDACTED].

2) **Foglio** 6 del Comune di Scalea
P.la 250
Qualità/classe FABBRICATO RURALE
Superficie 50 centiare

In ditta [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di <<SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 21/05/2014 Trascrizione n.16162.1/2014 in atti dal 29/08/2014 Rep. N. 208 Rogante: TRIBUNALE Sede: PAOLA Registrazione Sede: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE>>.

3) **Foglio** 6 del Comune di Scalea
P.la 220
Qualità/classe SEMIN IRRIG / 3
Superficie 30 centiare
Reddito Dominicale Euro 0,07
Reddito Agrario Euro 0,02

in ditta [REDACTED].

4) **Foglio** 1 del Comune di Scalea
P.la 40
Qualità/classe ULIVETO / 3
Superficie 84 are, 90 centiare
Reddito Dominicale Euro 15,35
Reddito Agrario Euro 15,35

in ditta [REDACTED].

5) **Foglio** 1 del Comune di Scalea
P.la 160
Qualità/classe PASCOLO ARB / U
Superficie 04 are, 80 centiare
Reddito Dominicale Euro 0,30
Reddito Agrario Euro 0,07

in ditta

Nel seguito si dettaglia la risposta al presente quesito per ciascuno dei succitati beni.

- 1) Porzione di fabbricato rurale di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea (CS) distinto al Fg 6 P.IIa 183 sub 1.

I dati indicati nel pignoramento non consentono la sua univoca identificazione.

Ciò stante la documentazione in atti e quella reperita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza.

Dalla visura storica di detto bene (cfr. All 3), esso risulta, in assenza di ulteriori indicazioni quali indirizzo e piano, essere una porzione di fabbricato rurale (come conferma la consistenza catastale: 0,00); i dati ad essa relativa risultano altresì derivanti dall'impianto meccanografico (del 16-04-1985). La visura storica relativa all'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea al Fg 6 P.IIa 183 (cfr. All 3), la quale rappresenta la "particella madre" dell'immobile pignorato in oggetto rivela che essa, di superficie 20 mq, risulta censita come "FR DIV SUB", ovvero Fabbricato Rurale Diviso in Sub. Altresì la visura storica catastale relativa all'altro sub costituente la P.IIa 183 oltre al sub 1 in esame, nel caso di specie l'immobile di cui al Catasto Terreni del Comune di Scalea al Fg 6 P.IIa 183 Sub 2 (cfr. All 3) , intestato ad altri soggetti, risulta censita come "PORZ DI FA", ovvero Porzione di Fabbricato DA ACCERTARE. Ciò a conferma allo stato dell'impossibilità di univoca identificazione dei sub costituenti la particella madre n. 183 e quindi in particolare, per quanto di interesse per la presente procedura, dell'immobile di cui al Fg 6 p.IIa 183 sub 1.

Peraltro, oltre che presso l'Agenzia del Territorio laddove non sono disponibili planimetrie dell'immobile essendo esso tuttora censito al Catasto Terreni, nessun elaborato grafico che potesse eventualmente essere di supporto è stato rinvenuto nelle ricerche di eventuali pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica di Scalea (CS) (cfr. All. 2).

In ragione di tutto quanto sopra esposto, non essendo possibile la sua univoca identificazione, per l'immobile de quo non si rende possibile provvedere alla descrizione ed alle altre attività di cui ai seguenti quesiti e conseguentemente alla determinazione del relativo valore.

- 2) Fabbricato rurale censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 250

Procedura estinta con riferimento a detto bene (cfr. All. 4).

- 3) Terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 220

I dati indicati nel pignoramento sono conformi a quelli attuali e ne consentono la sua univoca identificazione.

- 4) Terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 40

I dati indicati nel pignoramento sono conformi a quelli attuali e ne consentono la sua univoca identificazione.

5) Il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 160

I dati indicati nel pignoramento sono conformi a quelli attuali e ne consentono la sua univoca identificazione.

Quesito n° 4

Non pertinente il caso in oggetto.

Quesito n°5

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano Strutturale Comunale) stante la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora (CS) (All n° 2), le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva ricadono rispettivamente:

A) TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SCALEA (CS) E DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 6 P.LLA 220. QUALITÀ/ CLASSE: SEMINATIVO IRRIGUO / 3. SUPERFICIE: 30 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 0,07. REDDITO AGRARIO: EURO 0,02: “Ambito Storico”,

per il quale, stante il REU di cui si allega stralcio (All. 2) sono ammessi <<interventi di: manutenzione ordinaria (vedi art. 14); manutenzione straordinaria (vedi art. 15); restauro scientifico (vedi art. 16); restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17); ripristino tipologico (vedi art. 18); ristrutturazione edilizia ((vedi art. 19)>>.

Sull'area inoltre, sulla base della <<Planimetria dei Vincoli>> di cui si allega stralcio rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale (All. 2), insiste il seguente vincolo paesaggistico: “ZONA CENTRO – Vincolo proposto dalla Commissione Provinciale dello 08.07.1967 pubblicato come riepilogo sulla G.U. n° 241 del 23.09.1970”.

B) TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SCALEA (CS) E DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 1 P.LLA 40. QUALITÀ/ CLASSE: ULIVETO / 3. SUPERFICIE: 84 ARE E 90 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 15,35. REDDITO AGRARIO: EURO 15,35:

Ha quasi totalmente (circa 8.200 mq), in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (Piano Strutturale Comunale, cfr All. 2), destinazione Urbanizzabile “Ambito per nuovi insediamenti residenziali” per la quale, stante il REU di cui si allega stralcio (All. 2) rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, sono ammessi <<interventi di: manutenzione ordinaria (vedi art. 14); manutenzione straordinaria (vedi art. 15); ripristino tipologico (vedi art. 18); ristrutturazione edilizia (vedi art. 19); nuove costruzioni (vedi art. 20); ampliamenti (vedi art. 21); ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22); demolizione (vedi art. 23); recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24)>>. Con i seguenti parametri urbanistici: Ift= 0,50 mc/mq; Rc= 35%; Lm= 1000 mq per edifici plurifamiliari e 500 mq per quelle monofamiliari; Hmax= 7,50 m (np=2); Dc= 5,00 m; Ds= 5,00 m; Df= 10,00 m.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);

- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);
- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

E' specificato inoltre che <<l'edificazione è consentita esclusivamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) mediante gli strumenti attuativi previsti dall'art. 8 (PAU – P. N. – Conc.) e, nei casi previsti, in attuazione delle norme perequative dettagliate nella Parte XI>>.

Solo una residua porzione della particella, di estensione di circa 270 mq, presenta in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea (Piano Strutturale Comunale, cfr All. 2), destinazione Urbanizzabile “Ambito a verde urbano e periurbano” per la quale, stante il REU di cui si allega stralcio (All. 2) rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, <<non sono consentite nuove costruzioni. Sono ammesse solo manutenzioni ordinarie (art. 14) e demolizioni (art. 23). In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione del PSC mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 8 (PAU- P.N.) in attuazione delle norme perequative dettagliate nella parte XI>>.

E' specificato inoltre che <<alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio pari a quello fissato per l'ambito con cui formeranno il relativo comparto previsto ai fini perequativi>>.

Appare pertanto opportuno, per completezza, riportare nel seguito il contenuto dell'art. 100 del REU, relativo alle suddette norme perequative.

Art. 100 – Regole perequative*1. Ambito per nuovi insediamenti residenziali / Ambito a verde urbano e periurbano*

- a. I proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, per la realizzazione di “nuove costruzioni” (art. 20) con le previste (art. 21, comma 1,3,4,5) destinazioni residenziale e/o commerciali, dovranno accordarsi con i proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, affinché i diritti edificatori vengano esercitati nelle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali* e le aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano* vengano cedute al Comune.
- b. Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante la presentazione di un programma a carattere negoziale che interessi un comparto composto da:
- aree contigue ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, aventi una superficie totale almeno pari al lotto minimo fissato dall'art. 90, comma 2;
 - aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, aventi una superficie totale pari ad almeno il 33.3% di quella precedente ricadente nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali* e non necessariamente contigue a queste ultime.
- c. In alternativa alla cessione delle aree al Comune, si può procedere alla monetizzazione, anche parziale, delle relative quote di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*. In tal caso i proprietari delle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti residenziali*, al fine di esercitare i propri diritti edificatori, dovranno corrispondere al Comune un controvalore pari a quello delle aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, necessarie per comporre il comparto di cui al precedente punto *b*). Tale valore sarà fissato periodicamente dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione estimativa elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenga conto dei valori di mercato e delle valutazioni operate dalla locale Agenzia delle Entrate.
- d. Si applicherà l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 90, comma 2, e si calcolerà sull'intera superficie del comparto risultante dopo le operazioni di cui al presente comma 1, lett. a, b, c.

2. *Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche / Ambito a verde urbano e periurbano.*

- a. I proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, per la realizzazione di nuove costruzioni (art. 20)) destinate ad "attività ricettive" (art. 28, comma 2) e pubblici esercizi (art. 28, comma 7), dovranno accordarsi con i proprietari di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, affinché i diritti edificatori vengano esercitati nelle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche* e le aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano* vengano cedute al Comune.
- b. Tali accordi dovranno essere formalizzati mediante la presentazione di un programma a carattere negoziale che interessi un comparto composto da:
- aree contigue ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, aventi una superficie totale almeno pari al lotto minimo fissato dall'art. 90, comma 4;
 - aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, aventi una superficie totale pari ad almeno il 33.3% di quella precedente ricadente nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche* e non necessariamente contigue a queste ultime.
- c. In alternativa alla cessione delle aree al Comune, si può procedere alla monetizzazione, anche parziale, delle relative quote di aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*. In tal caso i proprietari delle aree ricadenti nell'*Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche*, al fine di esercitare i propri diritti edificatori, dovranno corrispondere al Comune un controvalore pari a quello delle aree ricadenti nell'*Ambito a verde urbano e periurbano*, necessarie per comporre il rispettivo comparto di cui al precedente punto b). Tale valore sarà fissato periodicamente dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione estimativa elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale che tenga anche conto dei valori di mercato e delle valutazioni operate dalla locale Agenzia delle Entrate.
- Si applicherà l'indice di fabbricabilità territoriale previsto dall'art. 90, comma 4, e si calcolerà sull'intera superficie del comparto risultante dopo le operazioni di cui all'art. 100 del presente comma 2, lett. a, b, c.

Sull'area inoltre, sulla base della <<Planimetria dei Vincoli>> di cui si allega stralcio rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale (All. 2), insiste il seguente vincolo paesaggistico: "ZONA NORD – Vincolo esistente di cui al D.M. 22.06.1970 pubblicato sulla G.U. n° 241 del 23.09.1970"

C) TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SCALEA (CS) E DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 1 P.LLA 160. QUALITÀ/ CLASSE: PASCOLO ARB / U. SUPERFICIE: 04 ARE E 80 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 0,30. REDDITO AGRARIO: EURO 0,07.: Urbanizzabile "Ambito a verde urbano e periurbano"

per il quale, stante il REU di cui si allega stralcio (All. 2) rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, <<non sono consentite nuove costruzioni. Sono ammesse solo manutenzioni ordinarie (art. 14) e demolizioni (art. 23). In riferimento a tale ambito, si prevede l'attuazione

del PSC mediante gli strumenti attuativi di cui all'art. 8 (PAU- P.N.) in attuazione delle norme perequative dettagliate nella parte XI>>.

E' specificato inoltre che <<alle aree ricadenti in tale ambito viene attribuito fittiziamente un indice edificatorio pari a quello fissato per l'ambito con cui formeranno il relativo comparto previsto ai fini perequativi>>.

A tal fine si intende qui riportato, per completezza, il contenuto dell'art. 100 del REU, relativo alle suddette norme perequative già riportato nel punto precedente (cfr. punto B del presente quesito).

Sull'area inoltre, sulla base della <<Planimetria dei Vincoli>> di cui si allega stralcio rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale (All. 2), insiste il seguente vincolo paesaggistico: "ZONA NORD – Vincolo esistente di cui al D.M. 22.06.1970 pubblicato sulla G.U. n° 241 del 23.09.1970"

Quesito n°6

Non pertinente il caso in oggetto (gli immobili stimati sono terreni).

Quesito n°7

I beni, per la loro natura e conformazione, oltreché disposizione logistica, così come in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Scalea dovranno costituire due distinti lotti, così composti:

LOTTO N° 1:

TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SCALEA (CS) E DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 6 P.LLA 220. QUALITÀ/ CLASSE: SEMINATIVO IRRIGUO / 3. SUPERFICIE: 30 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 0,07. REDDITO AGRARIO: EURO 0,02. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: "AMBITO STORICO".

LOTTO N° 2:

COMPENDIO SITO ALLA LOCALITA' PETROSA DEL COMUNE DI SCALEA (CS), COMPOSTO DA:

- TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 1 P.LLA 40. QUALITÀ/ CLASSE: ULIVETO / 3. SUPERFICIE: 84 ARE E 90 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 15,35. REDDITO AGRARIO: EURO 15,35. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: QUASI TOTALMENTE (8.220 MQ) URBANIZZABILE "AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI"; PER UNA RESIDUA PORZIONE (270 MQ) URBANIZZABILE "AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO".
- TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 1 P.LLA 160. QUALITÀ/ CLASSE: PASCOLO ARB / U. SUPERFICIE: 04 ARE E 80 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 0,30. REDDITO AGRARIO: EURO 0,07. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: URBANIZZABILE "AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO".

Quesito n°8

Gli immobili non risultano pignorati pro-quota.

Quesito n°9

Gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva sono risultati occupati in occasione del sopralluogo, da parte del proprietario quelli di cui al lotto n° 2. In relazione all'immobile di cui al lotto 1 in occasione del sopralluogo del 21-05-2015 il Sig. [REDACTED] ha dichiarato : <<Dal settembre del 1977 ad oggi, non ho mai usufruito e posseduto tale terreno, poiché con la vendita della casa catastalmente riportata allo stesso Foglio, p.lla 222 ed altro, l'acquirente della casa ha sempre usufruito della p.lla 220>>.

Lo scrivente ha provveduto a produrre istanza in data 08-07-2015 all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 0045842 al fine di verificare se risultano registrati atti privati (contratti di locazione) relativamente ai cespiti in oggetto, per la quale è pervenuto riscontro in data 31-07-2015 (cfr. All. 6) con Prot. 45842 del 27-07-2015 attestante che <<Sulla base delle informazioni disponibili al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di cui alla richiesta del 8.7.2015.>>..

Il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 6 Particella 220 è pervenuto al Sig. [REDACTED] in virtù di denuncia di successione presentata il 8/8/1961 registrata al n. 13 vol. 115, trascritta il 13/09/1961 al numero 144220 R.P.

Il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 40 ed il terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Scalea al Foglio 1 Particella 160 sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in virtù di acquisto dal Sig. [REDACTED] F con <<pubblico atto a rogito Notar Giovanni Lomonaco da Praia a Mare del 13.6.1990, rep. N. 21643>> trascritta il 26 giugno 1990 ai numeri 14512 R.G. e 227957 R.P.

Quesito n° 10

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito n°11

Sugli immobili interessati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sono presenti, nella porzione Sud –Sud/Est del fondo di cui alla P.lla 40 del Fg 1, due tralicci al servizio del rispettivo elettrodotto procedente in direzione Nord-Sud.

In occasione del sopralluogo del 21-05-2015, in relazione a detto terreno il Sig. [REDACTED] ha dichiarato :<<E' presente una servitù di passaggio carrabile in corrispondenza del limite Nord a favore della p.lla 159 del Foglio 1 del Comune di Scalea>>.

Sul detta p.lla e sulla p.lla 160 dello stesso foglio inoltre, sulla base della <<Planimetria dei Vincoli>> di cui si allega stralcio rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale (All. 2), insiste il seguente vincolo paesaggistico: "ZONA NORD – Vincolo esistente di cui al D.M. 22.06.1970 pubblicato sulla G.U. n° 241 del 23.09.1970".

In relazione alla p.lla 220 del Fg 6, di cui al lotto n° 1, sulla base della <<Planimetria dei Vincoli>> di cui si allega stralcio rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale (All. 2), insiste il seguente vincolo paesaggistico: “ZONA CENTRO – Vincolo proposto dalla Commissione Provinciale dello 08.07.1967 pubblicato come riepilogo sulla G.U. n° 241 del 23.09.1970”.

Quesito n°12

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a determinare il valore di un immobile. Nel caso in oggetto appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più **probabile valore di mercato**. Esso rappresenta “*Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (armslengthtransaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione*” (cfr. IVSC “International Valuation Standards Council” / TEGoVA “European Group of Valuers' Associations”). Il momento di valutazione (e cioè la data a cui va riferita la stima), è quello della redazione del presente elaborato peritale.

Si procederà nel seguito alla determinazione del procedimento di stima in relazione alle caratteristiche degli immobili.

LOTTO N° 1:

TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SCALEA (CS) E DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 6 P.LLA 220. QUALITÀ/ CLASSE: SEMINATIVO IRRIGUO / 3. SUPERFICIE: 30 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 0,07. REDDITO AGRARIO: EURO 0,02. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: “AMBITO STORICO”.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, il procedimento che viene utilizzato è quello SINTETICO COMPARATIVO (o per confronto diretto).

Questo consente di determinare il valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari (quali la posizione, la giacitura, la configurazione, la natura fisica, l'esposizione, la destinazione del terreno) di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

Il terreno in oggetto è collocato nel Centro Storico del Comune di Scalea e presenta una estensione catastale di 30 mq. Il terreno, non coltivato e con un solo albero da frutta, è parzialmente delimitato da una residuale struttura muraria in pietra nella porzione Est della quale è presente un varco attraverso il quale è possibile accedere al fondo in oggetto dalla via pubblica (cfr .All 7.1).

Ai fini della determinazione del valore dell'immobili, sono state esperite delle indagini di mercato e sono stati rilevati gli ultimi dati disponibili (anno 2014) dei Valori Medi Agrari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cosenza, in particolare per la Regione Agraria di appartenenza del Comune di Scalea (N. 7). Esso risulta essere pari, in relazione alla tipologia di coltura in esame (seminativo irriguo) ad Euro 10.499,59/ ettaro.

Ciò considerato, ed in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in oggetto, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

7,00 €/mq

Il valore dell'immobile, la cui estensione è di 30,00 mq, risulta pertanto pari ad € 210,00 così ottenute

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Valore unitario | 7,00 €/mq |
| Estensione | 30,00 mq |
| Valore commerciale | 210,00 € |

LOTTO N° 2:

COMPENDIO SITO ALLA LOCALITA' PETROSA DEL COMUNE DI SCALEA (CS),
COMPOSTO DA:

- TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 1 P.LLA 40. QUALITÀ/ CLASSE: ULIVETO / 3. SUPERFICIE: 84 ARE E 90 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 15,35. REDDITO AGRARIO: EURO 15,35. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: QUASI TOTALMENTE (8.220 MQ) URBANIZZABILE "AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI"; PER UNA RESIDUA PORZIONE (270 MQ) URBANIZZABILE "AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO".
- TERRENO DISTINTO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FG 1 P.LLA 160. QUALITÀ/ CLASSE: PASCOLO ARB / U. SUPERFICIE: 04 ARE E 80 CENTIARE. REDDITO DOMINICALE: EURO 0,30. REDDITO AGRARIO: EURO 0,07. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: URBANIZZABILE "AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO".

Considerate le caratteristiche degli immobili, il procedimento che viene utilizzato è quello SINTETICO COMPARATIVO (o per confronto diretto). Questo consente di determinare il valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari (quali la posizione, la giacitura, la configurazione, la natura fisica, l'esposizione, la destinazione del terreno) di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

Il compendio di cui fanno parte detti immobili è sito alla Località Petrosa del Comune di Scalea, al confine con il Comune di San Nicola Arcella, nelle vicinanze della Strada Statale 18, a circa 1,5 km dal mare ed a circa 3 km dal centro cittadino, con presenza parziale nella zona delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.a) Terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Fg 1 P.lla 40. Qualità/ classe: ULIVETO / 3. Superficie: 84 are e 90 centiare. Reddito dominicale: Euro 15,35. Reddito agrario: Euro 15,35. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: quasi totalmente (8.220 mq) Urbanizzabile "Ambito per nuovi insediamenti residenziali"; per una residua porzione (270 mq) Urbanizzabile "Ambito a verde urbano e periurbano"

Tale appezzamento di terreno presenta una estensione catastale di 8.490 mq. Allo stato attuale il terreno, parzialmente incolto in occasione del sopralluogo, si presenta in parte piantumato a vigna, in parte a frutteto con piante di varie qualità (fichi, ciliegi ecc), in parte ad uliveto con all'incirca settanta piante e con una porzione boschiva (quella ad Est) con alberi di quercia. Il fondo non risulta recintato, presenta pendenza crescente procedendo da Nord verso Sud. Sono presenti, nella porzione

Sud –Sud/Est del fondo, due tralicci al servizio del rispettivo elettrodotto procedente in direzione Nord-Sud.

Ai fini della determinazione del valore degli immobili, sono state esperite delle indagini di mercato per fondi con analoga destinazione e sono stati rilevati, per la porzione con destinazione “Urbanizzabile Ambito a verde urbano e periurbano” gli ultimi dati disponibili (anno 2014) dei Valori Medi Agrari dei Terreni Agricoli della Provincia di Cosenza, in particolare per la Regione Agraria di appartenenza del Comune di Scalea (N. 7). Esso risulta essere pari, in relazione alla tipologia di coltura in esame (Uliveto) ad Euro 15.154,05/ ettaro

Pertanto l’immobile in oggetto risulta così stimabile:

- **Porzione Urbanizzabile “Ambito per nuovi insediamenti residenziali”; estensione: 8220 mq.**

In relazione alle indagini di mercato esperite, e considerando le opportune correzioni in relazione caratteristiche intrinseche (dimensioni del lotto; forma geometrica del lotto; lunghezza del fronte stradale; la giacitura; l’esposizione; la natura del terreno; facilità di accesso; la presenza di vincoli e servitù prediali) ed estrinseche (la posizione del lotto; la vicinanza ai servizi; la salubrità della zona; la panoramicità; l’efficienza dei servizi pubblici; la rumorosità della zona) per il terreno in oggetto, il valore unitario riferito a tale porzione dell’unità immobiliare in oggetto è pari a:

45,00 €/mq

- **Porzione Urbanizzabile Ambito a verde urbano e periurbano”; estensione: 270 mq.**

Per tale residua porzione, il valore medio agrario di riferimento in relazione alla tipologia di coltura in esame (Uliveto) ad Euro 15.154,05/ ettaro.

Ciò considerato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione in oggetto, collocata nell’area Nord Est del fondo, il valore unitario riferito all’unità immobiliare in oggetto è pari a:

6,00 €/mq

Pertanto, in conclusione, il valore unitario riferito all’unità immobiliare in oggetto risulta pari a:

43,76 €/mq.

Il valore dell’immobile, la cui estensione complessiva è di 8.490,00 mq, risulta pertanto pari ad € **371.522,00** così ottenute:

| | | |
|---------------------------|-------------------|----------|
| Valore unitario | 43,76 | €/mq |
| Estensione | 8.490,00 | mq |
| Valore commerciale | 371.522,00 | € |

2.b) Terreno ubicato nel Comune di Scalea (CS) e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Fg 1 P.lla 160. Qualità/ classe: PASCOLO ARB / U. Superficie: 04 are e 80 centiare. Reddito dominicale: Euro 0,30. Reddito agrario: Euro 0,07.

Tale appezzamento di terreno presenta una estensione catastale di 480 mq. Il fondo si presenta completamente boschivo, non risulta recintato, presenta accentuata declività.

Per tale fondo, il valore medio agrario di riferimento in relazione alla tipologia di coltura in esame (Pascolo Arborato) ad Euro 5.195,67/ ettaro.

Ciò considerato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione in oggetto, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

4,00 €/mq

Il valore dell'immobile, la cui estensione è di 480,00 mq, risulta e pertanto pari ad **€ 1.920,00** così ottenute

| | | |
|---------------------------|-----------------|----------|
| Valore unitario | 4,00 | €/mq |
| Estensione | 480,00 | mq |
| Valore commerciale | 1.920,00 | € |

Pertanto il **valore commerciale del lotto n° 2** così composto è di **€ 373.442,00** così ottenuto

| | | |
|---|------------------------|----------|
| Valore commerciale Terreno di cui alla P.lla 40 | 371.522,00 | € |
| Valore commerciale Terreno di cui alla P.lla 160 | <u>1.920,00</u> | € |
| Valore commerciale del lotto n° 2 | 373.442,00 | € |

CONCLUSIONI

In conclusione, ritenendo così assolto l'incarico affidatomi, si è giunti alla seguente determinazione:

VALORE DI MERCATO LOTTO N° 1 = 210,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO N° 2 = 373.442,00 €

Il sottoscritto dichiara di aver svolto l'incarico in piena libertà e libero da ogni e qualsiasi vincolo. Nel ringraziare per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione della SV per qualunque chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato, rassegno la presente a cui allego la seguente documentazione:

| | |
|---------------|---|
| Allegato n° 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Copia della lettera di convocazione per svolgimento sopralluogo, corredata di ricevuta di invio; • ricevuta di ritorno del debitore; • ricevuta di consegna dell'avvocato del creditore. |
| Allegato n° 2 | <ul style="list-style-type: none"> • Richiesta di rilascio documentazione e/o attestazione di Ufficio – UTC Settore Urbanistica Scalea (CS) del 24-04-2015; • Atti rilasciati da UTC - Scalea Sezione Urbanistica in data 21-05-2015 (Ambito PSC lotto 1 sc 1-1000, Ambito PSC lotto 2 sc 1-2000, stralcio REU PSC, Planimetria Vincoli sc 1-10000); • Attestazione n. 172-2015 del 09-06-2015 dell' UTC- Scalea Sezione Urbanistica e Demanio. |
| Allegato n° 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Visura storica per immobile dei cespiti pignorati; • Visura per immobile della p.lla 183 sub 1 del Fg 6- Catasto terreni di Scalea • Visura storica per immobile della p.lla 183 del Fg 6- Catasto terreni di Scalea. • Visura storica per immobile della p.lla 183 sub 2 del Fg 6- Catasto terreni di Scalea; • Porzione di mappa del Fg 1 del Comune di Scalea; • Porzione di mappa del Fg 6 del Comune di Scalea. |
| Allegato n° 4 | <ul style="list-style-type: none"> • Nota del CTU in data 02-04-2015 inerente l'immobile di cui al Fg 6 P.lla 250 del Catasto Terreni del Comune di Scalea e rispettiva visura storica ; • Provvedimento in data 16-06-2015 dell'Ill.mo Sig. G.E. |
| Allegato n° 5 | Verbale n° 1 del 21-05-2015. |
| Allegato n° 6 | <ul style="list-style-type: none"> • Istanza in data 08-07-2015 all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 0045842 al fine di verificare se |

| | |
|---------------|---|
| | <p>risultano registrati atti privati (contratti di locazione) relativamente ai cespiti in oggetto.</p> <ul style="list-style-type: none">• Riscontro dell’Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 45842 del 27-07-2015. |
| Allegato n° 7 | Documentazione fotografica: 7.1: Lotto 1 7.2: Lotto 2 7.3: P.lla 183 Fg 6 |
| Allegato n° 8 | Copia della lettera di trasmissione dell’elaborato peritale alle parti, corredata di ricevuta di invio e di consegna |

Paola 07-09-2015

Il CTU
(dott. ing. [REDACTED])