

Arch. Costantino Oliverio

C.so della Vittoria 166-87070 Montegiordano (CS) tel 0981/935150 c.f. LVR CTN 65D12 F519F p.iva 02156550788
Email arkoliver@libero.it – PEC oliverio.costantino@archiworldpec.it cell.3392955420

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
- Sezione Civile-
REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

Proc. 116/2021

GIUDICE dott.ssa Giuliana GAUDIANO

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Relazione di Consulenza Tecnica)

FASCICOLO ALLEGATI:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ESTRATTO DI MAPPA
VISURE P.LLE 588,585,586,587,655 F.n. 31
RILIEVI PLANIMETRICI
VERBALI
RICHIESTA DOCUMENTAZIONE COMUNE
ATTESTATO RILASCIO DOCUMENTAZIONE
ATTESTATI COMUNE
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
STRALCIO DOCUMENTAZIONE COMUNE
COPIA PERMESSI A COSTRUIRE N. 37/98 E N. 170/98
ATTO DI DIVISIONE
RICEVUTA PRENOTAZIONE

Il tecnico CTU
Arch. Costantino Oliverio

RELAZIONE TECNICA PERITALE

Esecuzione Proc. n° 116/2021– R.G. promossa [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto, **Arch. Costantino Oliverio**, c.f. LVR CTN 65D12 F519F, residente in Montegiordano , via A. Moro 12, con studio tecnico in C.so della Vittoria 132, è stato nominato C.T.U, nel procedimento in oggetto, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Giuliana Gaudiano** , con provvedimento emesso in data **08/02/2022**.

Nello stesso provvedimento di nomina e conferimento incarico erano contenuti i quesiti richiesti e contestualmente si disponeva il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'**udienza fissata per il giorno 04/10/2022**.

Con comunicazione , procedevo all'accettazione dell'incarico ricevuto ed al conseguente giuramento come Perito Estimatore della procedura in oggetto. Per compiere le indagini sui beni pignorati oggetto della procedura, il sottoscritto si è recato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provinciale di Cosenza e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terranova da Sibari (CS). Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria, previa comunicazione a mezzo raccomandata a/r all'esecutata, procedevo all'**inizio delle operazioni peritali**, le quali si sono svolte regolarmente come da verbale allegato, in data lunedì **10 marzo 2022**. Durante la stessa seduta peritale, presso i luoghi oggetto della procedura, in via Ospizio in Terranova Da Sibari (CS), alla presenza di una delle debentrici, procedevo alla ricognizione dei luoghi, al rilievo planimetrico e fotografico e all'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per poter rispondere alle richieste del G.E. (per come si evince dal verbale allegato)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA DATI CATASTALI stato attuale (data del pignoramento – data del conferimento incarico CTU)

La procedura esecutiva in oggetto è a carico [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Gli immobili oggetto di Pignoramento (del 27/08/2021 notificato dal Tribunale di Castrovillari trascritto in data 29/09/2021 ai nn 26969/21727 a favore di fondo di Garanzia Dei Depositanti del Credito Cooperativo) e di Procedura Espropriativa sono ubicati in via Ospizio nel comune di Terranova da Sibari (CS) e riguardano le proprietà immobiliari (n.4 unità in totale) ubicate. Così come specificato nella relativa Certificazione Notarile allegata: Terreni nel Comune di Terranova

da Sibari censiti al catasto al: Foglio 30 particella 585; Foglio 30 particella 586; Foglio 30 particella 587; Foglio 30 particella 655

Il tutto, al Catasto dei Terreni del Comune di Terranova da Sibari, secondo il seguente prospetto.

- A) **Fg. 30, part. 585, Classe Uliveto**, di mq 340 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 0,61
- B) **Fg. 30, part. 586, Classe Uliveto**, di mq 500 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 0,90
- C) **Fg. 30, part. 587, Classe Uliveto**, di mq 500 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 0,90
- D) **Fg. 30, part. 655, Classe Uliveto**, di mq 942 di superficie con reddito agrario e domenicale di euro 1,70

PROVENIENZA

Per quanto risulta dagli atti e dalle visure catastali le p.lle in oggetto sono state tutte generate dalla originaria p.lla 308 (classe Uliveto di mq 3120) del Foglio di mappa n. 30 intestate a [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 29/11/1985 trascritto il 20/12/1985 ai nn. 121866 RP e 24143 RG; Dalla 308 in seguito al frazionamento del 21/02/91 n. 87 si generano la 585, 586, la 587, la 588 oltre che alla 308

In morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] nella proprietà delle p.lle n. 308,585, 586, 587 e 588 del Foglio di mappa n.30, succedevano i figli [REDACTED] e [REDACTED] (denuncia di Successione presentata a Cassano allo Jonio il 2 maggio 1995 e classificata al n. 108 volume 103)

Con Atto di Divisione a stralcio del notaio [REDACTED] del 31/10/1995 rep n. 5455, trascritto il 24/11/1995 ai nn. 22672 rp e 27439 r.g. i terreni sopra indicati sono assegnati per ½ ciascuno alla piena proprietà delle [REDACTED] nello specifico viene loro assegnato alla lettera "C" dell'Atto di Divisione " Terreno edificatorio sito alla via Unità Italiana, esteso per aree ventitre e centiarie cinquanta (mq 23.500), confinante con strada privata e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] riportato al N.C.T. del comune di Terranova da Sibari alla partita 5747 Foglio n. 30 p.lle 308 di mq 1010; p.lla 585 di mq 340 , p.lla 586 di mq 500; p.lla 587 di mq 500

In seguito al frazionamento del 21/11/2001 prat n. 376194, la p.lla 308 di mq 1010 viene frazionata generando l'attuale 655 di mq 942, contestualmente la p.lla 588 di mq 770 viene frazionata generando le p.lle 657 la 658 e 659 (non riguardanti la procedura in oggetto)

STATO DI FATTO UBICAZIONE

I beni immobili della procedura in oggetto sono costituiti n. 4 lotti di terreno di natura edificatoria ubicati all'interno del centro urbano del comune di Terranova da Sibari. I lotti trovano collocazione all'interno di un'area a densità edilizia media, di antico impianto e costituita prevalentemente da abitazioni di due o tre piani fuori terra. La zona che può essere definita semicentrale, caratterizzata da opere di urbanizzazioni già presenti, rappresenta una delle poche aree libere da edificazione di tutta l'area circostante.

Per come si evince dalla planimetria catastale, le particelle in oggetto (n.586, 587, 655) sono costituite superficialmente da un area di forma rettangolare sono confinanti per un lato formando tra loro un unico lotto di circa 2000 mq. La p.lla 585 è costituita da una striscia di circa 4,0 ml di larghezza che si sviluppa partendo dalla strada comunale lungo un lato del lotto prima descritto.

L'accesso ai lotti avviene da strada comunale via Unità d'Italia (già via Ospizio), che immette in una strada privata (part.lla 585). in pendenza e a servizio dei lotti in oggetto e di altri fondi e proprietà.

Dalla mappa catastale, dai sopralluoghi, e rilievi, emerge dunque che la p.lla 585, facente parte della procedura in oggetto, si presenta planimetricamente, e nello stato di fatto, come una strada che è posta a servizio anche di altre proprietà. Dal sopralluogo e dai rilievi emerge inoltre che detta strada privata (coincidente con la p.lla 585) nel tratto che confina con il lato maggiore e superiore della p.lla 586 presenta, a poca distanza (ml 10 circa) dalla porzione di strada che scende, un cancello, di altra proprietà che la interrompe. Dai sopralluoghi, emerge inoltre che sempre la stradina privata nella sua terminazione inferiore è a servizio di un fabbricato di tre piani e di una corte di altra proprietà.

La stessa strada è in pendenza lungo l'asse trasversale e si percorre in discesa dall'ingresso lungo tutto il tratto rettilineo confinante con i lotti in oggetto. Per modificare la pendenza dei lotti e portarli in piano sono stati realizzati dei muri di c.a. di contenimento. che distinguono planimetricamente i tre lotti in oggetto in due entità superficiali di simile superficie e forma, distinte nella p.lla 586 insieme alla p.lla 587 da un lato, ed a una quota più bassa la p.lla 655.

All'interno del piano composto dalle particelle 586 e 587 è presente una fondazione di un edificio non realizzato.

DATI RELATIVI AI SOPRALLUOGHI

Per assolvere all'incarico ricevuto, vista anche la complessità emersa durante il lavoro peritale, sono stati necessari numerosi sopralluoghi e spostamenti che hanno riguardato l'individuazione dei beni oggetto di procedura, la ricerca della documentazione presso i vari uffici pubblici competenti, l'analisi dei prezzi di mercato sul posto, e infine un appuntamento con il giudice competente per chiarimenti. Di tutta questa fase, di seguito, verranno ricordate le date principali.

Il giorno 10 marzo 2022 si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali durante le quali si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi e ai rilievi fotografici e planimetrici delle particelle interessate alla procedura. Successivamente previa richiesta a mezzo pec, mi sono recato due volte presso l'ufficio tecnico del comune di Terranova da Sibari per acquisire la documentazione necessaria relativa alla situazione urbanistica ed edilizia delle particelle oggetto della procedura. Dopo aver acquisito tutta la documentazione opportuna, è stato necessario (giorno 8/6/2022) un appuntamento con il giudice competente per chiarimenti emersi durante la fase precedente ed in particolar modo sulla p.lla n. 385 (di fatto strada di servizio) che nello stato di fatto, non risulta nella piena disponibilità (un cancello privato impedisce l'accesso a parte della stessa) . Dopo altri due visite sul posto, per analisi di mercato, giorno 26/07/2022, ho effettuato con il custode delegato dott. Francesco Gentile un sopralluogo finale nel quale : “si constata, planimetria alla mano, che parte della p.lla 585 , chiusa da un cancello (contraddistinto con il numero civico 41) e che funge da accesso ad altre unità immobiliari poste a monte della p.lla 586, risulta, di fatto, esclusa dalla p.lla 586, 587 e 655 e dalla restante parte della p.lla 585, mentre la restante parte della p.lla 585 rappresenta la strada di accesso alle p.lle 586, 587 e 655, oltre ad altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura; la p.lla 655 appare anche a servizio dell'unità immobiliare di cui alla p.lla 657 (non oggetto della presente procedura)”.

“Le p.lle 586 e 587 sono occupate da una fondazione di un edificio non realizzato. A proposito dell'area che si trova al di là del cancello contraddistinto con il numero civico 41, si precisa che, al momento del rilievo effettuato , l'abitante l'unità immobiliare ha chiesto informazioni sul motivo dei rilievi ed ha dichiarato che l'area era stata acquistata dalla madre parecchi anni fa; tale circostanza è stata confermata dalla sig. [REDACTED] che ha affermato che in effetti l'area era stata ceduta dalla madre parecchi anni prima”.

Dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate emerge, dunque, che la p.lla 585 non risulta nella totale disponibilità in quanto un cancello posto a circa 10,00 ml dal suo sviluppo trasversale, ne impedisce l'utilizzo. Dai rilievi effettuati emerge inoltre che di tutta la superficie catastale della p.lla 585 pari a mq 340, la porzione non disponibile ammonta a circa mq 82,00, la restante parte pari a mq 258 si presenta libera come una strada a servizio oltre che all'unità

in oggetto ad altre unità immobiliari di cui costituisce l'unico accesso . Per queste ragioni, la p.lla 585, in attesa di ricevere un opportuno incarico sul frazionamento, non può essere compresa per intero nella futura vendita. Nella valorizzazione economica del bene pignorato costituito dalla p.lla 585 si farà riferimento, dunque, alla sola porzione che nello stato di fatto è libera e la cui superficie ammonta a mq 258

DATI RELATIVI ALLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel corso dei sopralluoghi e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari è emerso che le particelle interessate dalla procedura in oggetto identificate catastalmente al Foglio di mappa n. 30 del comune di Terranova da Sibari particelle nn 585,586,587 e 655 ricadono nello strumento urbanistico comunale costituito dal PRG (approvato dalla Regione Calabria con Delibera n. 11770 del 19/11/2001) in **Zona BRU1 di completamento e riqualificazione urbanistico edilizia a caratteristica densa.**

In tale zona sono previste le seguenti prescrizioni:

If (indice di fabbricabilità fondiaria) 1,5 mc/mq; H (altezza massima consentita) 10,50 ml; N (numero dei piani) 3 più mansarda o seminterrato; Ds (distacco dal filo stradale) allineamento o in assenza 3 ml; Df (distacco tra fabbricati) 10,50 ml; Dc (distacco dai confini) 5,25 ml; P (parcheggi privati) 1mq/ 10 mc di edificato; Rc (rapporto di copertura) 35% del lotto fondiario.

Durante il corso delle stesse indagini si è potuto verificare che relativamente ai beni in oggetto “non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”

Quanto sopra descritto è attestato dal Certificato di destinazione Urbanistica n. 1635/2022 (che si allega) rilasciato in data 22/04/2022 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terranova da Sibari.

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Terranova è emerso che le particelle in oggetto sono state interessate da interventi edilizi. Tra questi si evidenziano **la Concessione Edilizia n. 37/98** prat. N. 207 /1996 rilasciata dal Comune di Terranova in data 10/02/98 prot. n. 213 avente come oggetto la “Sopraelevazione di un edificio da adibire a biscottificio” e la **Concessione Edilizia n. 170 prat. N. 89 del 1997** prot. n. 1512 rilasciata dal Comune di Terranova in data 13/11/98.