

INGEGNERE ALBERTO BORSANI

STUDIO TECNICO – VIA FALCONE E BORSELLINO 7, 87027 PAOLA (CS) – P.I. 02820270789

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale Ordinario di Paola

Sezione esecuzioni immobiliari

Giudice
dott. Pierpaolo BORTONE

Oggetto: procedimento di esecuzione immobiliare proc. n. 114/2010
Creditore – BNL s.p.a.
Debitore – XXXXX s.n.c.

Il Tecnico:

ing. Alberto Borsani
iscritto all'albo dei CTU del tribunale di Paola al n. 215

Paola, febbraio 2014

Prossima udienza 27/02/2013

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI N° 114/2010

Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto ing. Alberto Borsani iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4391 altresì iscritto all'albo dei CTU del tribunale di Paola al n. 215 della categoria "ingegneri", ha accettato l'incarico conferitogli dal Giudice dott. Pierpaolo BORTONE riguardante una consulenza tecnica d'ufficio in merito al procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al numero di ruolo generale 114/2010 tra BNL s.p.a. (creditore procedente) e XXXXX s.n.c. (debitore).

Il giorno 11/04/2013 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito di fronte al Giudice accettando l'incarico di consulenza.

L'oggetto dell'incarico riguarda la stima del patrimonio immobiliare di proprietà della azienda agricola XXXXX s.n.c. di Xxxxx e C..

In evasione all'incarico conferitogli di seguito il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni soggettive riscontrate in merito.

1 – Situazione amministrativa e descrizione del bene

1.1 Disamina dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale

L'atto di pignoramento immobiliare contempla l'esecuzione di beni, suddivisi tra terreni e fabbricati, così come distinti nella documentazione ipocatastale a firma del notaio De Santis di Cosenza allegata al fascicolo, tutti appartenenti al comune di Orsomarso (CS). In tale documentazione sono riportate le particelle catastali dei beni costituenti il patrimonio immobiliare della XXXXX s.n.c., che sono di seguito sintetizzate in forma tabellare.

Consistenza Immobiliare XXXXX s.n.c.				
Immobile	Comune	Foglio n°	Part. n°	Sub n°
n°1	Orsomarso (CS)	3	188	2
n°2	Orsomarso (CS)	3	189	1
n°3	Orsomarso (CS)	3	208	1
n°4	Orsomarso (CS)	3	210	1
n°5	Orsomarso (CS)	3	16	
n°6	Orsomarso (CS)	3	24	
n°7	Orsomarso (CS)	3	25	
n°8	Orsomarso (CS)	3	26	
n°9	Orsomarso (CS)	3	27	
n°10	Orsomarso (CS)	3	28	
n°11	Orsomarso (CS)	3	52	
n°12	Orsomarso (CS)	3	54	
n°13	Orsomarso (CS)	3	99	
n°14	Orsomarso (CS)	3	209 (ex 103)	
n°15	Orsomarso (CS)	3	115	
n°16	Orsomarso (CS)	3	133	
n°17	Orsomarso (CS)	3	211 (ex 142)	
n°18	Orsomarso (CS)	3	145	
n°19	Orsomarso (CS)	3	135	
n°20	Orsomarso (CS)	4	30	
n°21	Orsomarso (CS)	4	110	
n°22	Orsomarso (CS)	4	111	
n°23	Orsomarso (CS)	5	34	
n°24	Orsomarso (CS)	5	72	
n°25	Orsomarso (CS)	5	101	
n°26	Orsomarso (CS)	5	103	

1.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni supplementari e presenza di vincoli pregiudizievoli

Il fascicolo dell'esecutore contiene la certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del notaio De Santis di Cosenza dalla quale si evince che i beni di proprietà della XXXXX s.n.c. sono esattamente quelli indicati nell'atto di pignoramento, ovvero i n°26 beni di cui all'elenco tabellare rappresentato nel paragrafo precedente. Inoltre la certificazione stessa reca l'elenco delle formalità iscritte negli ultimi venti anni sui beni oggetto di procedura (n°5 ipoteche volontarie + n°1 pignoramento), a tutto il 14/07/2010 data in cui risulta essere trascritto il pignoramento in oggetto al nn° 23012 R.G. e 16163 R.P. in favore della BNL s.p.a..

Il CTU ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca supplementare di eventuali formalità trascritte nel periodo compreso tra il 14/07/2010 ed il 18/02/2014 per verificare se nel contempo in cui la procedura esecutiva facesse il suo corso fossero intervenuti eventuali passaggi di proprietà. La ricerca ha dato esito negativo (allegato n°4) per cui a tutto il 18/02/2014 i beni di proprietà della XXXXX s.n.c. risultano essere confermati come da atto di pignoramento.

1.3 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dalla verifica della documentazione patrimoniale e dal confronto tra censimento catastale e trascrizioni ipocatastali, non emergono dei fattori ostativi da segnalare al Giudice.

1.4 Acquisizione mappe censuarie e regolarizzazione catastale

Tra i mesi di luglio ed agosto 2013 il CTU, nell'ambito di numerosi accessi presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, ha provveduto al ritiro delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa (allegato n°3) ed indispensabili ai fini della verifica di conformità dichiarativa del bene in oggetto.

Dalla verifica di conformità catastale sono emerse alcune incongruenze, in particolare: presenza di alcuni manufatti "fantasma" adibiti

a cabine di trasformazione elettrica e non regolarmente accatastati giacenti sulle part.ile 142 e 103; presenza di alcune incongruenze sulla rappresentazione planimetrica e prospettica dei due fabbricati individuati alle part.ile 188 e 189.

Le incongruenze catastali di che trattasi saranno argomentate in seguito nell'ambito della descrizione amministrativa dei beni.

1.5 Operazioni peritali

In esecuzione all'incarico conferitogli il CTU ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- ③ il giorno 6 giugno 2013 l'ing. Alberto Borsani ha dato inizio alle operazioni peritali convocando le parti presso il suo studio professionale, giusto verbale n°1 (allegato n°2). Nella seduta è presente solamente il rappresentante legale della XXXXX s.n.c. (esecutato), mentre si dà atto dell'assenza del creditore procedente o di un suo legale rappresentante. In tale sede il CTU ha esaminato la documentazione agli atti in termini generali individuando i beni oggetto di perizia ed ha provveduto alla nomina di un suo ausiliario per il compimento di operazioni materiali e tecniche. Il CTU prende inoltre atto della mancata nomina dei CTP e chiude il verbale aggiornando il prosieguo delle operazioni peritali;
- ③ il giorno 30 luglio 2013, come concordato in apertura delle operazioni peritali, l'ing. Alberto Borsani ha proseguito le stesse sui luoghi di causa. In tal sede sono intervenuti il rappresentante legale della XXXXX s.n.c., il sig. Armentano Giuseppe (collaboratore XXXXX s.n.c.), il geom. Alfredo Vommaro (ausiliario del CTU). In tal sede si è provveduto inizialmente ad un sopralluogo generale sui beni oggetto di pignoramento e successivamente ad un sopralluogo tecnico su ognuno di essi finalizzato all'acquisizione degli elementi oggettivi necessari per la redazione della presente perizia oltre che finalizzato all'esecuzione di un accurato rilievo fotografico (allegato n°1);
- ③ il giorno 6 settembre 2013 l'ing. Alberto Borsani ha proseguito le operazioni peritali presso i luoghi di causa, assistito dal suo ausiliario il geom. Vommaro e dal collaboratore della XXXXX s.n.c. il sig.

Armentano. In tal sede si è provveduto al rilievo topografico di due manufatti (cabine di trasformazione elettrica) giacenti sulle particelle n°103 e n°142 e mai censiti in catasto. Tale operazioni sono state necessarie e propedeutiche all'inserimento in mappa ovvero all'accatastamento dei due beni "fantasma" (allegato n°7).

Acquisite tutte le informazioni utili ai fini della stesura della consulenza in oggetto il CTU chiude le operazioni peritali giusto verbale n°3 (allegato n°2).

1.6 Descrizione dei singoli beni

Il patrimonio della XXXXX s.n.c. è caratterizzato da una notevole consistenza immobiliare distinta in terreni e fabbricati siti in agro del Comune di Orsomarso in località Scorpari. La viabilità che consente di raggiungere i beni in oggetto è di discreta capacità logistica. La località Scorpari si raggiunge abbastanza agevolmente attraverso la SS18 (Salerno – Regio Calabria) lasciata la quale si percorre una strada secondaria, asfaltata e ben mantenuta, che vi conduce. Gli immobili della XXXXX s.n.c. si trovano ai piedi del Parco del Pollino ad una quota compresa tra i 700 ed i 1100 m.l.m.m.

L'azienda agricola ha investito sulla coltivazione di piante di ciliegio e di noce a basso fusto e lento accrescimento per cui la maggior parte della proprietà fondiaria è impostata sulla produzione di legno pregiato. Per l'implementazione di tale attività la XXXXX s.n.c. ha dotato il fondo di impiantistica di natura idraulica ed elettrica. Dalla documentazione agli atti e da quella acquisita durante le operazioni peritali emerge che all'inizio degli anni '90 la XXXXX s.n.c. ha investito circa un miliardo/600 mila delle vecchie lire sulle part.ile 1-52-ex103-ex142, oltre che su piccoli lotti limitrofi, nel miglioramento fondiario mediante l'installazione di una rete di irrigazione autoalimentata attraverso l'istallazione di n°4 pozzi, realizzazione di due grossi invasi di accumulo ubicati nella part. 52 (invaso da circa 4000 mq) e nella part. 211 (invaso da circa 3000 mq), elettrificazione generale, viabilità fondiaria, ecc. Tra gli anni 2002 e 2003, la XXXXX s.n.c.

completa il programma di investimento realizzando l'impianto di latifoglie (ciliegio e noce) piantumando inizialmente circa cento mila piante e successivamente altre trenta mila piante per un investimento, comprensivo lavori e di manutenzione iniziale, pari a € 650.000,00.

Allo stato attuale i terreni interessati dall'impianto di latifoglie non godono di buona salute a causa, probabilmente, della mancata manutenzione alla quale per contingenze di varia natura la XXXXX s.n.c. non ha ottemperato.

Dai sopralluoghi effettuati sul posto e da una valutazione planimetrica eseguita sulla base di ortofoto aeree in suo possesso il CTU è risalito al presumibile numero di piante ad oggi ancora in salute. Il criterio adottato si basa sulla perimetrazione delle aree ad oggi ancora ricoperte da piante, facilmente desumibili dalle foto aeree (allegato n°7), ed alla suddivisione delle stesse in due classi percentuali di densità di presenza calcolate rispetto alla densità di piantumazione di progetto (una pianta ogni nove metri quadri). Le due classi di densità percentuale considerate ai fini del calcolo e verificate sul posto, sono: densità medio-alta 80%; densità bassa 40%. Adottato tale criterio il CTU ha stimato in circa 12.000 il numero di piante ad oggi in buono stato di salute.

Da ciò si evince che gran parte dei terreni oggetto di pignoramento hanno caratteristiche agricole, tecniche ed impiantistiche da tenere in debita considerazione nell'ambito della stima.

Per una più rapida ed intuitiva identificazione i beni della XXXXX s.n.c. sono stati discretizzati dal CTU con l'assegnazione di un numero progressivo inteso a denominare ogni singolo bene oggetto di pignoramento, come segue:

Imm.	Foglio	Part.	Sub.	Descrizione
n°1	3	188	2	Fabbricato costituito da due livelli più un sotto tetto praticabile ma non abitabile, costruito prevalentemente in muratura di pietra alternata a solai ed architravi in cemento armato di vecchia concezione. Il fabbricato allo stato attuale si trova in pessime condizioni edilizie, le prerogative di salubrità sono del tutto assenti, gli intonaci sono ammalorati, i pavimenti sono assenti o rovinati e deteriorati, gli infissi in legno sono marciti, i servizi igienici sono del tutto rovinati, gli impianti tecnologici sono assenti, la struttura resistente è da consolidare. In sostanza il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione totale volto al recupero totale strutturale, edilizio e tecnologico. Il piano terra, della superficie lorda di 230 mq ha una consistenza pari a cinque sale ed un ripostiglio, risulta essere allo stato allo stato grezzo ed in passato utilizzato come stalla ove veniva mantenuto del bestiame. Il piano primo, della superficie lorda di 230 mq oltre 18 mq di balconi ha una consistenza attuale pari a quattro camere, due servizi igienici completi di anticamera e due ripostigli, vista la conformazione appare essere stato utilizzato in passato quale struttura ricettiva. Il sottotetto, della superficie lorda di 230 mq è caratterizzato da altezze esigue che, vista la normativa vigente, rendono il locale praticabile ma non abitabile. Tuttavia il fabbricato ha molti vantaggi e molte peculiarità poiché è ubicato in una zona (loc. Scorpari del comune di Orsomarso) zootecnica e paesaggisticamente gradevole, in più la taglia, gli spazi interni, le caratteristiche edificatorie, la presenza di una ampia corte esterna di circa 700 mq e le vie d'accesso lo rendono versatile e facilmente adattabile a qualsiasi tipo di utilizzo, privato o commerciale. Allo stato attuale il bene è sgombero da persone e cose quindi risulta inutilizzato.
n°2	3	189	1	Fabbricato costituito da due livelli, costruito prevalentemente in muratura di pietra alternata a solai in cemento armato di vecchia concezione. Il fabbricato allo stato attuale si trova in pessime condizioni edilizie, le prerogative di salubrità sono del tutto assenti, gli intonaci sono ammalorati, i pavimenti sono assenti, gli infissi sono inesistenti, i servizi igienici sono assenti, gli impianti tecnologici sono assenti, la struttura resistente è da consolidare. In sostanza il fabbricato necessita di un intervento di ristrutturazione totale volto al recupero totale strutturale, edilizio e tecnologico. Il piano terra, della superficie lorda di 162 mq è caratterizzato da una grande sala e due cantine, risulta essere allo stato

				grezzo ed utilizzato come stalla per il mantenimento di bestiame. Il piano primo, della superficie lorda di 118 mq e da 48 mq di balconi è caratterizzato da una unica camera, dalle informazioni raccolte in loco pare essere stato utilizzato in passato come legnaia anche se a causa della pericolosità non è stato possibile ispezionarne l'interno durante le operazioni peritali. Tuttavia il fabbricato ha molti vantaggi e molte peculiarità poiché è ubicato in una zona (loc. Scorpari del comune di Orsomarso) zootecnica e paesaggisticamente gradevole, in più la taglia, le caratteristiche edificatorie, la presenza di una ampia corte esterna di circa 550 mq e le vie d'accesso lo rendono versatile e facilmente adattabile a qualsiasi tipo di utilizzo, privato o commerciale. Allo stato attuale il bene è sgombero da persone e cose quindi risulta inutilizzato.
n°3	3	208	1	Manufatto della superficie lorda pari a 31 mq collocato nel cuore della part. 209 (ex-103) attualmente utilizzato come cabina di trasformazione elettrica connessa all'alimentazione dei pozzi facenti parte dell'impianto di irrigazione. Lo stesso è costruito in muratura autoportante su un solo livello fuori terra.
n°4	3	210	1	Manufatto della superficie lorda pari a 18 mq collocato nel cuore della part. 211 (ex-142) attualmente utilizzato come cabina di trasformazione elettrica connessa all'alimentazione dei pozzi facenti parte dell'impianto di irrigazione. Lo stesso è costruito in muratura autoportante su un solo livello fuori terra.
n°5	3	16		Appezamento di terreno di media estensione, della superficie di 4.600 mq, ubicato nel mezzo della più ampia part. 209 (ex-103). Il fondo fa parte dell'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. E' inoltre facilmente raggiungibile per effetto della discreta viabilità che caratterizza il sito.
n°6	3	24		Appezamento di terreno di piccola estensione, della superficie di 1.490 mq, ubicato sul bordo sud-est della più ampia part. 211 (ex-142) ad una quota di circa 770 m.l.m.m.. Il fondo fa parte dell'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è comunque facilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°7	3	25		Appezamento di terreno di piccola estensione, della superficie di 1.390 mq, ubicato sul bordo sud della più ampia part. 52 ad una quota di circa 730 m.l.m.m. Il fondo si trova ai bordi di un canale di scolo naturale, non è dotato di particolari impianti, è

			difficilmente raggiungibile.
n°8	3	26	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 3.240 mq, ubicato sul bordo sud della più ampia part. 52 ad una quota di circa 730 m.l.m.m. Il fondo è ubicato lungo la viabilità principale quindi facilmente raggiungibile. E' lavorato a seminativo irriguo.
n°9	3	27	Appezzamento di terreno di piccola estensione, della superficie di 310 mq, ubicato all'esterno sud della più ampia part. 211 (ex-142) ad una quota di circa 730 m.l.m.m. Il fondo si trova su un canale di scolo naturale, non è dotato di particolari impianti, è difficilmente raggiungibile.
n°10	3	28	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 7.520 mq, ubicato al limite est della più ampia part. 211 (ex-142) ad una quota di circa 730 m.l.m.m.. Il fondo fa parte dell'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è comunque facilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°11	3	52	Appezzamento di terreno di notevole estensione, della superficie di 438.004 mq ad una quota media di circa 740 m.l.m.m.. Con le part.ile 209 e 211 il presente fondo costituisce l'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. E' inoltre facilmente raggiungibile per effetto della discreta viabilità che caratterizza il sito.
n°12	3	54	Appezzamento di terreno di grande estensione, della superficie di 26.400 mq ad ubicato ad una quota di circa 715 m.l.m.m. e lavorato a seminativo irriguo. L'accessibilità non è immediata ma il fondo è comunque facilmente raggiungibile per mezzo della viabilità interpoderale.
n°13	3	99	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 3.200 mq lavorato a seminativo irriguo ed ubicato sul bordo nord della più ampia part.52 ad una quota di circa 760 m.l.m.m.. Il fondo è un residuo di frazionamenti che viene a trovarsi a cavallo tra altre particelle sulle quali insistono fabbricati esclusivi che fanno presumere ad eventuali servitù d'accesso. L'accessibilità è immediata per effetto della discreta viabilità che caratterizza il sito.
n°14	3	209 (ex 103)	Appezzamento di terreno di notevole estensione, della superficie di 151.049 mq ubicato ad una quota media di circa 750 m.l.m.m.. Con le part.ile 52 e 211 il presente fondo costituisce l'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di

			irrigazione e di elettrificazione. E' inoltre facilmente raggiungibile per effetto della discreta viabilità che caratterizza il sito.
n°15	3	115	Appezzamento di terreno di piccola estensione, della superficie di 390 mq, presumibilmente residuo da precedenti frazionamenti, ubicato sul bordo sud della più ampia part. 211 ad una quota di circa 730 m.l.m.m.. Il fondo è ubicato lungo la viabilità principale quindi facilmente raggiungibile. E' lavorato a seminativo irriguo.
n°16	3	133	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 5.770 mq, ubicato al limite sud della più ampia part. 211 (ex-142) ad una quota di circa 730 m.l.m.m. Il fondo fa parte dell'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è comunque facilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°17	3	211 (ex 142)	Appezzamento di terreno di notevole estensione, della superficie di 395.781 mq ubicato ad una quota media di circa 750 m.l.m.m.. Con le part.ile 52 e 209 il presente fondo costituisce l'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. E' inoltre facilmente raggiungibile per effetto della discreta viabilità che caratterizza il sito.
n°18	3	145	Appezzamento di terreno di piccola estensione, della superficie di 1.320 mq, ubicato sul bordo sud della più ampia part. 211 (ex-142) ad una quota di circa 730 m.l.m.m. Il fondo fa parte dell'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è comunque facilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°19	3	135	Appezzamento di terreno di piccola estensione, della superficie di 2.190 mq, ubicato sul bordo sud della più ampia part. 211 (ex-142) ad una quota di circa 730 m.l.m.m.. Il fondo fa parte dell'impianto di latifoglie per la coltivazione di legno pregiato di ciliegio e noce a lento accrescimento, è dotato di impianto di irrigazione e di elettrificazione. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è comunque facilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°20	4	30	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 13.500 mq, quasi interamente destinato a pascolo, ubicato a quota di circa 800 m.l.m.m. alle pendici della catena montuosa che sale fino a quota di 1100 m.l.m.m. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ed è difficilmente raggiungibile da

			strade interpoderali.
n°21	4	110	Appezzamento di terreno di notevole estensione, della superficie di 211.200 mq, ubicato a quota compresa tra i 750 m.l.m.m. e la sommità della catena montuosa che sale fino a quota di 1100 m.l.m.m.. Il fondo è suddiviso in bosco ceduo collocato sulle quote maggiori ed un pascolo circa le zone medio pianeggianti. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ed è difficilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°22	4	111	Appezzamento di terreno di notevole estensione, della superficie di 313.740 mq, ubicato a quota compresa tra i 750 m.l.m.m. e la sommità della catena montuosa che sale fino a quota di 950 m.l.m.m.. Il fondo è sostanzialmente un bosco ceduo eccetto una piccola parte di esso pressoché pianeggiante, collocata centralmente, utilizzato a pascolo. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ed è difficilmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°23	5	34	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 3.980 mq, ubicato a quota di 750 m.l.m.m.. Il fondo è classificabile quale un pascolo le cui caratteristiche geografiche e morfologiche sono del tutto favorevoli a destinazione d'uso. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è agevolmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°24	5	72	Appezzamento di terreno di grande estensione, della superficie di 14.200 mq, ubicato a quota di 750 m.l.m.m.. Il fondo è classificabile quale un pascolo le cui caratteristiche geografiche e morfologiche sono del tutto favorevoli a destinazione d'uso. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è agevolmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°25	5	101	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 5.330 mq, ubicato a quota di 750 m.l.m.m.. Il fondo è classificabile quale un pascolo le cui caratteristiche geografiche e morfologiche sono del tutto favorevoli a destinazione d'uso. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è agevolmente raggiungibile da strade interpoderali.
n°26	5	103	Appezzamento di terreno di media estensione, della superficie di 2.600 mq, ubicato a quota di 750 m.l.m.m.. Il fondo è classificabile quale un pascolo le cui caratteristiche geografiche e morfologiche sono del tutto favorevoli a destinazione d'uso. Non è direttamente collegato alla viabilità principale ma è agevolmente raggiungibile da strade interpoderali.

2 – Accertamento di conformità

Dal confronto tra la situazione amministrativa attuale dei beni e quella cui fa riferimento l'istanza di pignoramento il CTU ha trovato piena corrispondenza. Per cui il fascicolo identifica univocamente i beni in oggetto di esecuzione immobiliare.

3 – Destinazione urbanistiche

I beni oggetto di pignoramento sono tutti appartenenti al comune di Orsomarso della provincia di Cosenza. In data 06/09/2013 il CTU ha presentato richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Orsomarso dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura esecutiva (allegato n°6).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato al CTU dall'ufficio tecnico del Comune di Orsomarso (allegato n°5) risulta che i terreni oggetto di pignoramento sono inquadrati nell'ambito del Piano Regolatore Generale vigente in zona "E" - Zona Omogenea di Tipo Agricolo.

4 – Conformità urbanistica

In data 06/09/2013 il CTU ha presentato richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Orsomarso della dichiarazione di conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di procedura esecutiva (allegato n°6).

Inoltre dai sopralluoghi esperiti durante le operazioni peritali il CTU ha accertato che due dei quattro manufatti oggetto di procedura esecutiva risultano essere ex-fabbricati rurali realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n°765 del 1967 e successivamente non modificati nella volumetria, eccetto l'esecuzione di interventi di ristrutturazione straordinaria. I restanti due manufatti consistono in due cabine di trasformazione elettrica realizzate all'inizio dell'anni '90 a fronte dei lavori di miglioramento fondiario.

Circa i terreni il CTU ha potuto constatare che su di essi non insiste alcun opera strutturale sconosciuta e che determini volumetria o modifichi l'aspetto estetico.

5 – Variazioni per l'aggiornamento del catasto

Dalla verifica della documentazione catastale oltre che dal confronto con la realtà dei luoghi sono emerse alcune incongruenze di natura censuaria:

- a) il CTU ha riscontrato la presenza di due piccoli manufatti non censiti in catasto adibiti a cabine di trasformazione elettrica ed insistenti sulle ex part. 103 e 142 del foglio n.3. Tale incongruenza è stata eliminata attraverso l'inserimento in mappa dei manufatti e la loro successiva dichiarazione al catasto urbano (allegato n°8). L'accatastamento del manufatto insistente sulla ex part. 103 (terreno) ha generato la nuova part. 209 (terreno) oltre che nuova part. 208, sub 1 (fabbricato). Inoltre l'accatastamento del manufatto insistente sulla ex part. 142 (terreno) ha generato la nuova part. 211 (terreno) oltre che nuova part. 210, sub 1 (fabbricato);
- b) il CTU ha riscontrato la non corretta dichiarazione planimetrica in catasto fabbricati del bene identificato alla part. 188, ex sub 1. Tale incongruenza è stata eliminata con una nuova dichiarazione planimetrica al catasto urbano (allegato n°8). L'accatastamento ha generato il nuovo sub 2 a discapito dell'ex sub 1 soppresso;
- c) il CTU ha riscontrato la non corretta dichiarazione planimetrica in catasto fabbricati del bene identificato alla part. 189, sub 1. Tale incongruenza è stata eliminata con una nuova dichiarazione planimetrica al catasto urbano (allegato n°8).

Per quanto riguarda le operazioni di cui sopra il CTU ha eseguito un rilievo topografico propedeutico al corretto inserimento in mappa degli immobili (Pregeo) e successivamente ha effettuato la dichiarazione al catasto edilizio urbano (Docfa).

6 – Valore dei beni

Il procedimento utilizzato dal CTU per la stima del valore dei beni è quello basato sul metodo sintetico comparativo supportato e rapportato dalle ricerche storiche e recenti di dati oggettivi di riferimento.

Il raffronto dei suddetti parametri, risultato secondo un criterio di stima analitico, gli ha consentito di pervenire al più probabile valore di mercato attuale dei beni oggetto di pignoramento ed elencati nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di causa.

I fabbricati

Per la stima dei fabbricati il CTU ha tenuto in considerazione i numerosi fattori caratterizzanti le unità immobiliare, tra cui:

- ③ la collocazione del bene più o meno strategica in relazione alle potenzialità logistiche, commerciali, imprenditoriali;
- ③ l'appetibilità commerciale;
- ③ le caratteristiche edilizie dei fabbricati;
- ③ lo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati;
- ③ la taglia delle unità immobiliari;
- ③ la distribuzione ed organizzazione degli spazi interni;
- ③ i servizi intrinseci di cui è dotata l'unità immobiliare e estrinseci offerti dall'esterno in cui essa è collocata;
- ③ gli impianti tecnologici;
- ③ la valenza architettonica, strutturale e paesaggistica.

La convenzione assunta per l'accertamento della consistenza patrimoniale intende per superficie commerciale lorda la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà. I balconi ed i porticati sono intesi commercialmente ad 1/3 della superficie lorda complessiva. I locali garages ed i sottotetti sono intesi commercialmente ad 1/2 della superficie lorda complessiva.

I terreni

Per la stima dei terreni il CTU ha tenuto in considerazione i numerosi fattori caratterizzanti, tra cui:

- ③ le caratteristiche urbanistiche dei terreni considerando le eventuali potenzialità imprenditoriali e di sviluppo economico;

- ③ le caratteristiche agricole dei terreni, differenziando il valore degli stessi in relazione alle tipologie agrarie ovvero tenendo in considerazione le potenzialità di rendimento nell'imprenditoria agricola;
- ③ l'esposizione geografica e le caratteristiche strettamente morfologiche come acclività, geologia, litologia;
- ③ la taglia delle singole particelle di terreno.

Alla luce degli elementi sopra esposti, dalle informazioni storiche acquisite, dalle tendenze di mercato nonché dell'esperienza personale, e tenuto conto di tutti i fattori di cui sopra, lo scrivente è pervenuto al più probabile valore unitario dei beni in oggetto inteso al metro quadro di superficie commerciale.

Il più probabile valore di mercato di del singolo bene è calcolato dal CTU secondo un mero prodotto matematico tra il valore inteso al metro quadro di superficie commerciale e la superficie commerciale stessa.

La stima della consistenza immobiliare inserita nell'atto di pignoramento nonché elencati nella documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di causa, è sintetizzata della tabella a seguire.

Consistenza Immobiliare XXXXX s.n.c.							
Imm.	Comune	Foglio	Part. n°	Sub n°	Sup. Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	Probabile Valore di mercato (€)
n°1	Orsomarso (CS)	3	188	2	581,0	€ 320,00	€ 185 920,00
n°2	Orsomarso (CS)	3	189	1	304,0	€ 280,00	€ 85 120,00
n°3	Orsomarso (CS)	3	208	1	31,0	€ 350,00	€ 10 850,00
n°4	Orsomarso (CS)	3	210	1	18,0	€ 350,00	€ 6 300,00
n°5	Orsomarso (CS)	3	16		4600,0	€ 0,95	€ 4 370,00
n°6	Orsomarso (CS)	3	24		1490,0	€ 0,50	€ 745,00
n°7	Orsomarso (CS)	3	25		1032,0	€ 0,10	€ 103,20
					358,0	€ 0,10	€ 35,80
n°8	Orsomarso (CS)	3	26		3240,0	€ 0,30	€ 972,00
n°9	Orsomarso (CS)	3	27		310,0	€ 0,10	€ 31,00
n°10	Orsomarso (CS)	3	28		7520,0	€ 0,70	€ 5 264,00

n°11	Orsomarso (CS)	3	52		381767,0	€ 1,00	€ 381 767,00
					56237,0	€ 0,95	€ 53 425,15
n°12	Orsomarso (CS)	3	54		22067,0	€ 0,40	€ 8 826,80
					4333,0	€ 0,40	€ 1 733,20
n°13	Orsomarso (CS)	3	99		602,0	€ 0,30	€ 180,60
					2180,0	€ 0,30	€ 654,00
					418,0	€ 0,30	€ 125,40
n°14	Orsomarso (CS)	3	209 (ex 103)		151049,0	€ 1,00	€ 151 049,00
n°15	Orsomarso (CS)	3	115		390,0	€ 0,30	€ 117,00
n°16	Orsomarso (CS)	3	133		5770,0	€ 0,70	€ 4 039,00
n°17	Orsomarso (CS)	3	211 (ex 142)		395781,0	€ 1,00	€ 395 781,00
n°18	Orsomarso (CS)	3	145		1320,0	€ 0,70	€ 924,00
n°19	Orsomarso (CS)	3	135		2190,0	€ 0,70	€ 1 533,00
n°20	Orsomarso (CS)	4	30		13500,0	€ 0,30	€ 4 050,00
n°21	Orsomarso (CS)	4	110		80000,0	€ 0,30	€ 24 000,00
					131200,0	€ 0,30	€ 39 360,00
n°22	Orsomarso (CS)	4	111		203000,0	€ 0,25	€ 50 750,00
					110740,0	€ 0,25	€ 27 685,00
n°23	Orsomarso (CS)	5	34		3500,0	€ 0,30	€ 1 050,00
					480,0	€ 0,30	€ 144,00
n°24	Orsomarso (CS)	5	72		14200,0	€ 0,35	€ 4 970,00
n°25	Orsomarso (CS)	5	101		5330,0	€ 0,30	€ 1 599,00
n°26	Orsomarso (CS)	5	103		1289,0	€ 0,30	€ 386,70
					1311,0	€ 0,30	€ 393,30
						TOT	€ 1 454 254,15

Il più probabile valore di mercato dei beni di cui al pignoramento oggetto di esecuzione ammonta ad € 1.454.254,15.

Paola, li 19/02/2014

Il consulente tecnico d'ufficio
Ing. Alberto Borsani

7 – Osservazioni delle parti e controdeduzioni del CTU

Il giorno 19/02/2014 il CTU ha provveduto come da rito ad inoltrare alle parti interessate il formato preliminare della presente consulenza tecnica d'ufficio affinché gli stessi fornissero eventuali deduzioni.

A fronte di tale ritualità nessuna delle suddette parti ha esplicitato osservazioni in merito per cui si ritiene qui concluso il lavoro del sottoscritto.

Il CTU, certo di aver espletato l'incarico con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare il dott. Pierpaolo BORTONE, con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile. Inoltre offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.

Paola, lì 26/02/2014

Il consulente tecnico d'ufficio
Ing. Alberto Borsani

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO
3. ESTRATTI DI MAPPA
4. ISPEZIONI IPOTECARIE SUPPLEMENTARI
5. CORRISPONDENZA
6. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI
7. PERIMETRAZIONE AEREA IMPIANTO DI LATIFOGLIE ATTUALE
8. ACCATASTAMENTI
9. ELABORATI PLANIMETRICI
10. PARCELLA PROFESSIONALE + GIUSTIFICATIVI DI SPESA

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Terreno foglio 3, particella 52



foto 2 - Terreno foglio 3, particella 211 (ex 142)



Foto 3 - Immobile foglio 3, particella 188, Sub. 2 (lato sud)



Foto 4 - Immobile foglio 3, particella 188, Sub. 2 (lato sud)



Foto 5 - Immobile foglio 3, particella 189, Sub. 1 (lato sud-ovest)



Foto 6 - Immobile foglio 3, particella 189, Sub. 1 (lato sud-est)



Foto 7 - Immobile foglio 3, particella 189, Sub. 1 (lato est)



Foto 8 - Immobile (cabina a monte) foglio 3, particella 208, Sub. 1 (lato ovest)



Foto 10 - Immobile (cabina a monte) foglio 3, particella 208, Sub. 1 (lato sud-ovest)



Foto 11 - Immobile (cabina a valle) foglio 3, particella 210, Sub. 1 (lato sud)



Foto 12 - Immobile (cabina a valle) foglio 3, particella 210, Sub. 1 (lato nord-ovest)



Foto 13 - Terreno foglio 3, particella 211 (ex 142)



Foto 14 - Terreno foglio 3, particella 211 (ex 142)

2. VERBALI DI SOPRALLUOGO

3. ESTRATTI DI MAPPA

4. ISPEZIONI IPOTECARIE SUPPLEMENTARI

5. CORRISPONDENZA

6. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

7. PERIMETRAZIONE AEREA IMPIANTI DI LATIFOGLIE ATTUALE

8. ACCATASTAMENTI

9. ELABORATI PLANIMETRICI

10. PARCELLA PROFESSIONALE + GIUSTIFICATIVI DI SPESA