

TRIBUNALE DI COSENZA

PERIZIA INTEGRATIVA

Proc. N. [REDACTED] R.G.ES. IMM

[REDACTED] S.p.A.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Il C.T.U.

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

OGGETTO: VERTENZA N° [REDACTED] TRA [REDACTED] S.p.A. CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

Con verbale del 24/10/2023 il G.E. dott. [REDACTED] disponeva perizia integrativa al fine di verificare da parte del CTU lo stato dei luoghi all'attualità, autorizzando anche l'accesso del CTU agli uffici competenti per ogni verifica del caso. Il G.E. dott. [REDACTED] disponeva la valutazione da parte del CTU di eventuali difformità ed incidenze sul prezzo complessivo dell'immobile ed, inoltre, unitamente al custode delegata, il CTU avrebbe dovuto verificare i diritti di proprietà dei singoli beni oggetto dell'esecuzione.

In data 15/11/2023 la scrivente CTU procedeva ad effettuare gli accertamenti e le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali e presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare sui singoli beni oggetto dell'esecuzione.

In data 20/11/2023 la scrivente CTU procedeva ad effettuare, previa convocazione a mezzo raccomandata a/r e PEC, un sopralluogo congiunto sui beni oggetto di pignoramento.

Al sopralluogo presero parte, oltre alla scrivente, l'avvocato [REDACTED] in qualità di custode delegato alla vendita, la signora [REDACTED] figlia del de cuius [REDACTED] e l'ingegnere [REDACTED] in qualità di aiutante del CTU.

In data 08/01/2024 la scrivente CTU procedeva ad effettuare accesso ed accertamenti presso gli Uffici Comunali.

A seguito degli accertamenti, delle verifiche e del sopralluogo è emerso quanto sotto riportato.

BENE N° 1

Trattasi di terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Padelli, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina al foglio 21, particella 44 (vedasi certificazione catastale allegata).

Particella con qualità: AREA FAB DM (AREA FABBRICATO DEMOLITO).

Superficie = 690 mq. (ha 00.06.90).

Nello specifico si tratta di un modesto appezzamento di terreno con fabbricato rurale in parte obsoleto (unità collabente) ed in parte crollato sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla Contrada Padelli.



Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica.

La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata.

I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale Casilina.

Il bene ha una superficie pari a 690 mq. (ha 00.06.90) e confina a Nord con la particella 108 sulla quale è edificato un fabbricato ancora non accatastato; a Sud con la particella 128 sulla quale è edificato un fabbricato ancora non accatastato che un tempo era adibito a scuola elementare e con la particella 108; ad Est e ad Ovest con la particella 108.

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene è scarso.

Tale bene risulta essere, secondo gli accertamenti e le verifiche presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, di proprietà per ½ del signor [REDACTED] e per ½ di proprietà della signora [REDACTED]

Dagli accertamenti e le verifiche presso l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 3537 Registro Generale 19618 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
- 2) Trascrizione del 10/04/2009 – Registro Particolare 6959 Registro Generale 9930 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 33 del 13/03/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
- 3) Iscrizione del 17/09/2019 – Registro Particolare 2376 Registro Generale 23871 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Dalla certificazione ipocatastale depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza in data 24/09/2009 in capo al signor [REDACTED] risulta una trascrizione a favore dell' 11/12/1982 Registro Particolare 46684 Registro Generale 26741 Atto tra vivi – Donazione accettata.

La donazione del 12/11/1982 venne effettuata dal signor [REDACTED] nei confronti del figlio [REDACTED] a titolo di anticipata quota di legittima della futura eredità.

I beni donati al signor [REDACTED] sono i seguenti:

- 1) N.C.T. - Comune di Roggiano Gravina (CS) - Foglio 21 – particella 42;
- 2) N.C.T. – Comune di Roggiano Gravina (CS) - Foglio 21 – particella 43;
- 3) N.C.T. – Comune di Roggiano Gravina (CS) - Foglio 21 – particella 44;
- 4) N.C.T. – Comune di Roggiano Gravina (CS) - Foglio 21 – particella 108.



Pertanto si può affermare che la proprietà del bene identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina foglio 21 – particella 44 risulta essere per la quota 1/1 del signor [REDACTED]

Per mero errore nella trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato è stato trascritto per 1/2 al signor [REDACTED] e per 1/2 alla signora [REDACTED]

Per come su esposto oggi la qualità della particella 44 è AREA FAB DM (AREA FABBRICATO DEMOLITO) mentre alla data del 4/04/2012 risultava essere FABB RURALE (FABBRICATO RURALE).

La variazione di qualità è stata effettuata d'ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 10/04/2016 – pratica N. CS0044028 in atti dal 10/04/2019 verifica immobile rurale (N. 4680.1/2019).

A seguito della variazione d'ufficio del 10/04/2019 occorrerà aggiornare la mappa catastale e occorrerà censire il fabbricato obsoleto al catasto fabbricati. Ovvero occorrerà, attraverso la procedura DOCTE, produrre e presentare all'Ufficio Provinciale – Territorio la dichiarazione di variazione della coltura contenente i dati aggiornati sulla qualità della particella affinché possa essere aggiornata la particella 44 nella parte del fabbricato che, a seguito di crollo, oggi non esiste più. Mentre per il fabbricato obsoleto occorrerà, attraverso la procedura PREGEO, censirlo al Catasto Urbano e successivamente, attraverso la procedura DOCFA, accatastarlo come unità collabente.

Si segnala, inoltre, che per il trasferimento del bene è obbligatorio oggi censire il fabbricato obsoleto (unità collabente) al Catasto Urbano.

In seguito agli aggiornamenti il più probabile valore di mercato del bene, adottando il criterio di stima comparativo, tenendo conto dell'attuale destinazione ed utilizzazione agricola e tenendo conto dei valori agricoli medi della Regione Calabria e della suscettività fondiaria residua risulta essere:

PARTICELLA	SUPERFICIE [ha]	QUALITÀ	VALORE UNITÀ DI STIMA [€/ha]	STIMA [€]
44	00.06.90	ULIVETO	16.777,70	1.157,66
44		UNITA' COLLABENTE		400,00
			TOTALE	1.557,66

Le spese amministrative per l'aggiornamento della mappa catastale e per l'accatastamento dell'unità collabente risultano essere pari ad € 159,00 mentre le spese tecniche per l'aggiornamento della mappa catastale e per l'accatastamento dell'unità collabente ammontano ad € 800,00.

Infine il valore di mercato del bene risulta essere pari ad € 598,66 (diconsi euro cinquecentonovantotto/66).



Il bene n° 1 risulta vendibile singolarmente.

BENE N° 2

Terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Padelli, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina – foglio 21, particella 79, ha 01.77.60 (vedasi certificazione catastale allegata).

Si precisa che la sopradetta particella n. 79, a seguito di soppressione, ha generato il 18/09/2008 le particelle 157 e 158.

La particella 157 è stata trasferita all'urbano.

Pertanto da questo momento il bene n° 2 sarà denominato bene N° 2A e bene N° 2B.

BENE N° 2A

Fabbricato posto al piano terra sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Padelli, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina – foglio 21, particella 157, sub. 1 categoria A/7 – classe 1 – consistenza 7,5 vani – rendita Euro 619,75 (vedasi certificazione catastale allegata).

Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica.

Nello specifico si tratta di un fabbricato per civile abitazione posto al piano terra sito nel Comune di Roggiano Gravina alla località Padelli n. 19 con corte esclusiva pari a 562,00 mq. Sulla corte di proprietà esclusiva, rispetto a quanto riportato nella C.T.U. del 4/04/2012 sono stati realizzati dei manufatti.

Di seguito si riporta la descrizione di tali manufatti:

- 1) Tettoia in legno, 5,62 ml. x 3,80 ml. ed altezza al colmo pari a 2,77 ml., a copertura di un'area della corte di proprietà esclusiva destinata a zona pranzo/cena ed area relax. Si precisa che tale manufatto alla data del 2/02/2012, data in cui venne effettuato il sopralluogo, non risultava edificato. Quanto appena detto lo si può affermare con sicurezza poiché anche se in occasione del sopralluogo del 2/02/2012 non venne dato l'accesso vista l'attuale posizione del manufatto era impossibile non vederlo. La tettoia è stata edificata in parte sulla particella 157 ed in parte sulla particella 158;
- 2) Piscina delle dimensioni di 14,00 ml. x 7,00 ml. e profondità media di circa 2,00 ml. Probabilmente tale manufatto, vista la tipologia costruttiva, non risultava edificato in data del 4/04/2012, ma poiché in occasione del 2/02/2012 non venne dato da parte dei signori [REDACTED] l'accesso al fondo non fù possibile rilevarlo. La piscina è stata edificata in parte sulla particella 157 ed in parte sulla particella 158.



Da un'indagine effettuata presso gli Uffici Comunali, per come già rilevato in occasione dell'accesso del 2002, risulta che il fabbricato è stato realizzato a seguito del Permesso a Costruire rilasciato ai debitori con pratica edilizia n. 18/2002.

Il fabbricato risulta avere una struttura portante in muratura e i muri di elevazione in blocchi di laterizio. Presenta una copertura a tetto con falde a padiglione e manto di copertura in coppi di laterizio.

Il fabbricato è dotato di rete fognaria, rete idrica allacciata all'acquedotto comunale, gas di città. Allacciamenti alle linee elettriche e telefoniche, impianto TV, impianto fotovoltaico. Tale fabbricato si sviluppa su un solo piano e risulta avere una superficie lorda di mq. 173,58 ed altezza netta di ml. 2,80 È caratterizzato da:

- ✓ Portico;
- ✓ ingresso/soggiorno;
- ✓ cucina abitabile;
- ✓ pranzo;
- ✓ ripostiglio;
- ✓ n° 2 stanze da letto;
- ✓ letto matrimoniale;
- ✓ bagno;
- ✓ una piccola lavanderia;
- ✓ corridoio.

Confina a Nord, a Sud, ad Est e a Ovest con corte di proprietà esclusiva su cui sono stati edificati i manufatti n° 1 e n° 2

Il fabbricato posto al piano terra, sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Padelli, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina – foglio 21, particella 157, sub. 1 oggetto di pignoramento, è stato eseguito in difformità rispetto al progetto approvato con regolare Permesso a Costruire in data 03/10/2002 e pratica edilizia n. 18/2002. Di seguito si riportano le difformità riscontrate in seguito al sopralluogo del 20/11/2023.

- 1) Il porticato prospiciente la cucina è stato chiuso; pertanto la chiusura ne ha comportato l'ampliamento;
- 2) Il vano destinato a pranzo è stato realizzato con una sola finestra;
- 3) L'area esterna compresa tra il letto matrimoniale ed il pranzo è stata edificata. Tale edificazione ha comportato un ulteriore ampliamento;
- 4) Dal confronto tra l'unità immobiliare di cui in progetto e quella realizzata è emerso che attualmente la superficie lorda dell'unità abitativa è pari a mq. 173,58, quella del portico è pari a 15,31 mq.; mentre la superficie lorda dell'unità abitativa autorizzata con regolare Permesso a Costruire in data 03/10/2002 e pratica edilizia n. 18/2002 era pari a mq. 135,09 e quella del portico era pari a 34,02 mq. Pertanto risulta un ampliamento lordo pari a mq. 38,49.



Si segnala che la planimetria catastale depositata in atti risalente al 23/09/2008 risulta difforme dallo stato attuale. La difformità riguarda all'ampliamento dell'area compresa tra il letto matrimoniale ed il pranzo.

BENE N° 2B

Terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Padelli, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina – foglio 21, particella 158, classamento: particella divisa in due porzioni (vedasi certificazione catastale allegata):

- porzione AA qualità uliveto classe 2 superficie ha 01.53.64;
- porzione AB qualità seminativo classe 2 superficie ha 00.16.30

Alla data del 4/04/2012 il bene era di qualità seminativo classe 2 superficie ha 01.69.94

La variazione colturale è stata eseguita ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 eseguita a seguito di dichiarazione resa il 2/06/2015 all'organismo pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2015.0026116 (scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA1725.2015.0001178).

Nello specifico si tratta di un modesto appezzamento di terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla contrada Padelli.

Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica.

La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata.

I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale Cascina.

Il bene, diviso in due porzioni per come sopra detto, ha una superficie pari a ha 01.69.94 e confina a Nord con la particella n. 80 e strada comunale Cascina, a Sud con la particella 89 e particella 77, ad Est con la particella n. 80 e strada comunale Padelle e ad Ovest con la particella n. 77.

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene è buono.

Sul bene, rispetto a quanto riportato nella C.T.U. del 4/04/2012 sono stati realizzati dei manufatti senza aver ottenuto nessun titolo abilitativo.

Di seguito si riporta la descrizione di tali manufatti:

- 1) Piccolo fabbricato in muratura del tipo seminterrato delle dimensioni pari a 4,01 ml. x 4,33 ml. ed altezza pari a ml. 2,04 con copertura piana. Tale fabbricato è destinato al ricovero di scorte e attrezzi (locale tecnico). Probabilmente tale manufatto, vista la tipologia costruttiva, risultava già edificato alla data del 4/04/2012, ma poiché in occasione del 2/02/2012 non venne dato da parte dei signori [REDACTED] l'accesso al fondo non fù possibile rilevarlo;



- 2) Piccolo fabbricato in muratura posto al piano terra delle dimensioni pari a 7,42 ml. x 5,44 ml. con altezza al colmo pari a ml. 3,50 e con copertura a due falde. Lo stato di conservazione è buono. È caratterizzato da cucina rustica ed un bagno di servizio. Attualmente viene utilizzato per il ricovero di scorte e attrezzi. Si precisa che tale manufatto alla data del 2/02/2012, data in cui venne effettuato il sopralluogo, non risultava edificato. Quanto appena detto lo si può affermare con sicurezza poiché anche se in occasione del sopralluogo del 2/02/2012 non venne dato l'accesso vista l'attuale posizione del manufatto era impossibile non vederlo;
- 3) Tettoia in legno, 5,62 ml. x 3,80 ml. ed altezza al colmo pari a 2,77 ml., a copertura di un'area della corte di proprietà esclusiva destinata a zona pranzo/cena ed area relax. Si precisa che tale manufatto alla data del 2/02/2012, data in cui venne effettuato il sopralluogo, non risultava edificato. Quanto appena detto lo si può affermare con sicurezza poiché anche se in occasione del sopralluogo del 2/02/2012 non venne dato l'accesso vista l'attuale posizione del manufatto era impossibile non vederlo. La tettoia è stata edificata in parte sulla particella 157 ed in parte sulla particella 158;
- 4) Piscina delle dimensioni di 14,00 ml. x 7,00 ml. e profondità media di circa 2,00 ml. Probabilmente tale manufatto, vista la tipologia costruttiva, non risultava già edificato alla data del 4/04/2012, ma poiché in occasione del 2/02/2012 non venne dato da parte dei signori [REDACTED] l'accesso al fondo non fù possibile rilevarlo. La piscina è stata edificata in parte sulla particella 157 ed in parte sulla particella 158;
- 5) Manufatto in muratura adibito a porcile e pollaio delle dimensioni di 5,47 ml. x 5,35 ml. ed altezza media di circa 1,50 ml. Probabilmente tale manufatto, vista la tipologia costruttiva, risultava già edificato alla data del 4/04/2012, ma poiché in occasione del 2/02/2012 non venne dato da parte dei signori [REDACTED] l'accesso al fondo non fù possibile rilevarlo.

Da un indagine effettuata presso gli Uffici Comunali risulta che per poter sanare le difformità attualmente presenti sull'unità abitativa censita al foglio di mappa 21 – particella 157 – sub. 1 (bene N° 2A) e per poter sanare i manufatti ricadenti sulle particelle 157 (bene N° 2A) e 158 (bene N° 2B) occorrerebbe necessariamente procedere alla fusione delle stesse particelle, affinché possa essere utilizzata tutta la superficie originaria della particella 79 rispettando così gli standard urbanistici (superficie coperta, distanza dalle strade, etc...).

Inoltre procedendo alla fusione delle due particelle (157 e 158) non dovrà essere costituita alcuna servitù di passaggio. Infatti l'attuale strada che consente di raggiungere la particella 157, particella sulla quale è edificata l'unità abitativa, ricade sulla particella 158.

Qualora non si dovesse procedere con la fusione delle due particella allora gli scenari sarebbero i seguenti:



- 1) Costituzione di una servitù di passaggio affinché possa essere raggiunta l'unità abitativa ricadente sulla particella 157;
- 2) Gli ampliamenti realizzati sull'unità abitativa ricadente sulla particella 157 dovranno essere demoliti ripristinando così lo stato autorizzato con il Permesso a Costruire in data 03/10/2002 e pratica edilizia n. 18/2002. Il ripristino dello stato autorizzato sarebbe molto difficile da realizzare poiché le dimensioni in pianta del fabbricato sono maggiori del limite di tolleranza pari al 2%;
- 3) I manufatti tettoia, piscina e fabbricato in muratura posto al piano terra dovranno essere demoliti poiché non rispettosi degli standard urbanistici. Infatti la tettoia e la piscina sono stati edificati sul confine tra la particella 157 e la particella 158.

Pertanto, onde evitare un deprezzamento ed evitare danni strutturali all'unità abitativa, è necessario procedere alla fusione delle due particelle.

Inoltre, si segnala che ad oggi non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità perché mai richiesto.

Per quanto sopra detto i due beni 2A e 2B non risultano vendibili singolarmente.

In seguito alla fusione e agli aggiornamenti il più probabile valore di mercato del bene, adottando il criterio di stima comparativo, tenendo conto dell'attuale destinazione ed utilizzazione agricola e tenendo conto dei valori agricoli medi della Regione Calabria e della suscettività fondiaria residua.

Ed ancora dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di provati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- ✓ l'ubicazione (distanza dal centro cittadino);
- ✓ l'epoca di edificazione;
- ✓ lo stato di manutenzione e d'uso del fabbricato;
- ✓ la qualità dei materiali;
- ✓ il livello delle finiture ed impianti tecnologici ed esso connessi;
- ✓ l'esposizione e la panoramicità.

I valori di stima che si ottengono sono di seguito riportati:

Particella 157 + Particella 158	Superficie in mq.
Fabbricato piano terra (particella 157)	173,58
Portico (particella 157)	15,31



Particella 157 + Particella 158	Superficie in mq.
Locale seminterrato a piano terra (particella 158)	17,36
Locale a piano terra (particella 158)	44,05
Tettoia in legno (particella 157 + particella 158)	31,77
Piscina (particella 157 + particella 158)	98,00
Manufatto adibito a porcile e pollaio (particella 158)	29,26
Particella 157 + Particella 158	Superficie in mq.
Porzione di terreno AA (particella 158)	15.364,00
Porzione di terreno AB (particella 158)	1.630,00

In base alle informazioni in mio possesso e/o disponibili presso operatori accreditati del settore (agenzie immobiliari, banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, etc...) il valore assunto sulla base delle sopraindicate caratteristiche è:

Fabbricato piano terra (particella 157)	€ 390,00/mq.
Portico (particella 157)	€ 200,00/mq.
Locale seminterrato a piano terra (particella 158)	€ 97,50/mq.
Locale a piano terra (particella 158)	€ 195,00/mq.
Tettoia in legno (particella 157 + particella 158)	€ 39,00/mq.
Piscina (particella 157 + particella 158)	€ 58,50/mq.
Manufatto adibito a porcile e pollaio (particella 158)	€ 250,00 a corpo
Porzione di terreno AA (particella 158)	€ 1,677770/mq.
Porzione di terreno AB (particella 158)	€ 0,898419/mq.

Quindi il più probabile valore di mercato risulta essere:

Fabbricato piano terra (particella 157)	€ 390,00/mq. x 173,58 mq.	€ 67.696,20
Portico (particella 157)	€ 200,00/mq. x 15,31 mq.	€ 3.062,00
Locale seminterrato a piano terra (particella 158)	€ 97,50/mq. x 17,36 mq.	€ 1.692,60
Locale a piano terra (particella 158)	€ 195,00/mq. x 44,05 mq.	€ 8.589,75
Tettoia in legno (particella 157 + particella 158)	€ 39,00/mq. x 31,77 mq.	€ 1.239,03
Piscina (particella 157 + particella 158)	€ 58,50/mq. x 98,00 mq.	€ 5.733,00
Manufatto adibito a porcile e pollaio (particella 158)	€ 250,00 a corpo	€ 250,00
Porzione di terreno AA (particella 158)	€ 1.677770/mq. x 15.364,00 mq.	€ 25.777,26
Porzione di terreno AB (particella 158)	€ 0,898419/mq. x 1.630,00 mq.	€ 1.464,42
	TOTALE	€ 115.504,26



Pertanto occorrerà:

- procedere alla fusione delle due particelle 157 e 158;
- procedere all'accatastamento del fabbricato piano terra (particella 157);
- procedere all'accatastamento del portico (particella 157);
- procedere all'accatastamento del locale seminterrato a piano terra (particella 158);
- procedere all'accatastamento del locale a piano terra (particella 158);
- procedere all'accatastamento della tettoia in legno (particella 157 + particella 158);
- procedere all'accatastamento della piscina (particella 157 + particella 158).

Così facendo verranno aggiornate le planimetrie catastali e la mappa catastale.

Si precisa che non sono soggetti all'obbligo di iscrizione al C.E.U. gli immobili che non costituiscono oggetto di inventariazione, cioè il manufatto adibito a porcile e pollaio (particella 158) perché di altezza utile inferiore a 1,80 ml. e di volumetria inferiore a 150 metri cubi.

Per quanto riguarda le spese amministrative per la sanatoria delle difformità attualmente presenti sull'unità abitativa censita al foglio di mappa 21 – particella 157 – sub. 1 (bene N° 2A), per poter sanare i manufatti ricadenti sulla particella 157 (bene N° 2A) e quelli ricadenti sulla particella 158 (bene N° 2B), gli accatastamenti di cui sopra, l'aggiornamento delle planimetrie catastali, l'aggiornamento della mappa catastale ed il rilascio del certificato di abitabilità le stesse risultano pari ad € 4.000,00.

Le spese tecniche per la sanatoria degli immobili di cui sopra, per gli accatastamenti di cui sopra, l'aggiornamento delle planimetrie catastali, l'aggiornamento della mappa catastale, la variazione catastale, l'ottenimento dell'agibilità risultano pari ad € 22.000,00.

Pertanto il valore di mercato del bene (bene N° 2A + bene N° 2B) risulta essere pari, al netto delle spese amministrative e delle spese tecniche, ad € 89.504,26 (diconsi euro ottantanovemilacinquecentoquattro/26).

Per quanto riguarda la titolarità si segnala che i beni n. 2A e n. 2B risultano essere di:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per la quota di ½;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà per la quota di ½

Questi, già di proprietà dei debitori all'atto di compravendita del 24 Settembre 1999

Dagli accertamenti e le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti formalità:



- 1) iscrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 3537 Registro Generale 19618 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Documenti successivi correlati:
 1. annotazione n. 232 del 27/01/2000 (erogazione a saldo);
 2. iscrizione n. 2376 del 17/09/2019;
- 2) iscrizione del 4/05/2004 – Registro Particolare 1662 Registro Generale 12554 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 6052 del 7/06/1984 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: iscrizione n. 5060 del 1984
- 3) Iscrizione del 12/03/2005 – Registro Particolare 3469 Registro Generale 9803 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 70460 del 11/03/2005 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati: comunicazione n. 437 del 27/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2010
- 4) Trascrizione del 10/04/2009 – Registro Particolare 6959 Registro Generale 9930 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 33 del 13/03/2009 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
- 5) Iscrizione del 17/09/2019 – Registro Particolare 2376 Registro Generale 23871 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato. Formalità di riferimento: iscrizione n. 3537 del 1999

BENE N° 3

Terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Grisafi, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina – foglio 12, particella 115, ha 00.61.50.

Nello specifico si tratta di un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla contrada Grisafi.

Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica per una superficie pari a mq. 5.395,00 e una destinazione urbanistica TAF4-ambito agricolo ad alta produttività per una superficie pari a mq. 720,00.

La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata.

I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale in terra battuta.

Il bene ha una superficie pari ad ha 00.61.50 e confina a Nord con particella n. 4, a Sud con la particella 152 (stessa proprietà), ad Est con strada comunale in terra battuta ed a Ovest con altra proprietà.



Si sottolinea che lo stato di conservazione e manutenzione del bene è buono in quanto viene coltivato dagli stessi debitori.

Tale bene risulta essere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

Questo bene è pervenuto ai debitori per mezzo di compravendita del 24 Settembre 1999 tra il signor [REDACTED] ed i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (vedasi copia dell'atto già allegata alla CTU del 4/04/2012)

Dagli accertamenti e le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 28/01/1991 – Registro Particolare 3627 Registro Generale 3870 Pubblico Ufficiale Amministrazione Provinciale Repertorio 133 del 26/11/1990 Atto Amministrativo – Costituzione servitù coattiva.
2. Trascrizione del 31/03/1999 – Registro particolare 4834 Registro Generale 6589 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 47612 del 2/03/1999 Atto per causa di morte – Rinuncia ad azione di riduzione.
3. Trascrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 14579 Registro Generale 19617 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Atto tra vivi – Compravendita
4. Iscrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 3537 Registro Generale 19618 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Documenti successivi correlati:
 1. annotazione n. 232 del 27/01/2000 (erogazione a saldo);
 2. iscrizione n. 2376 del 17/09/2019;
5. Trascrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 19619 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di indivisibilità.
6. Trascrizione del 10/04/2009 – Registro Particolare 6959 Registro Generale 9930 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 33 del 13/03/2009 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Iscrizione del 17/09/2019 – Registro Particolare 2376 Registro Generale 23871 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato. Formalità di riferimento: iscrizione n. 3537 del 1999

Il bene è soggetto per trenta anni al vincolo di indivisibilità (24/09/1999 – 24/09/2029).

Tale vincolo venne apposto ai sensi dell'art. 11 della legge 14 Agosto 1971 n. 817



Il termine trentennale è stato ridotto a soli quindici anni per effetto dell'entrata in vigore del D.LGS. 228/01 e del D.LGS. 101/05.

Sono state introdotte ulteriori ipotesi di revoca del vincolo. In particolare, tra l'altro, quest'ultimo può essere revocato nell'ipotesi in cui sia mutata la destinazione agricola del fondo in conseguenza dell'entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici, ciò a condizione che la porzione di terreno interessata sia tale da permettere l'efficiente prosecuzione dell'attività agricola sulla superficie residua.

Ad oggi il vincolo di indivisibilità risulta decaduto grazie alla riduzione da trentennale a quindicennale (24/09/1999 – 24/09/2014).

Per quanto riguarda il più probabile valore di mercato del bene si conferma quello già riportato nella C.T.U. del 4/04/2012.

Pertanto si conferma il più probabile valore di mercato pari ad € 9.819,01

Il bene n° 3 risulta vendibile singolarmente.

BENE N° 4

Terreno sito nel Comune di Roggiano Gravina, località Grisafi, identificato al N.C.T. del Comune di Roggiano Gravina – foglio 12, particella 152, ha 00.71.80.

Nello specifico si tratta di un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Roggiano Gravina (CS) alla contrada Grisafi.

Secondo il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigente nel Comune di Roggiano Gravina il bene in esame risulta avere una destinazione urbanistica TAF3-ambito agricolo a valenza paesaggistica per una superficie pari a mq. 6.420,00 e una destinazione urbanistica TAF4-ambito agricolo ad alta produttività per una superficie pari a mq. 760,00.

La zona in cui è ubicato il bene risulta essere scarsamente urbanizzata.

I collegamenti sono resi possibili dalla presenza della strada comunale in terra battuta.

Il bene ha una superficie pari ad ha 00.71.80 e confina a Nord con particella n. 115 (stessa proprietà), a Sud con le particelle 153-151-116, ad Est con strada comunale in terra battuta ed a Ovest con altra proprietà.

Si sottolinea che lo stato di conservazione e manutenzione del bene è buono in quanto viene coltivato dagli stessi debitori.

Tale bene risulta essere di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

Questo bene è pervenuto ai debitori per mezzo di compravendita del 24 Settembre 1999 tra il signor [REDACTED] ed i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (vedasi copia dell'atto già allegata alla CTU del 4/04/2012)



Dagli accertamenti e le verifiche presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare sono emerse le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 31/03/1999 – Registro particolare 4834 Registro Generale 6589 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 47612 del 2/03/1999 Atto per causa di morte – Rinunzia ad azione di riduzione.
2. Trascrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 14579 Registro Generale 19617 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Atto tra vivi – Compravendita
3. Iscrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 3537 Registro Generale 19618 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato. Documenti successivi correlati:
 3. annotazione n. 232 del 27/01/2000 (erogazione a saldo);
 4. iscrizione n. 2376 del 17/09/2019;
4. Trascrizione del 27/09/1999 – Registro Particolare 19619 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di indivisibilità.
5. Trascrizione del 10/04/2009 – Registro Particolare 6959 Registro Generale 9930 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 33 del 13/03/2009 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
6. Iscrizione del 17/09/2019 – Registro Particolare 2376 Registro Generale 23871 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49406 del 24/09/1999 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato. Formalità di riferimento: iscrizione n. 3537 del 1999

Il bene è soggetto per trenta anni al vincolo di indivisibilità (24/09/1999 – 24/09/2029).

Tale vincolo venne apposto ai sensi dell’art. 11 della legge 14 Agosto 1971 n. 817

Il termine trentennale è stato ridotto a soli quindici anni per effetto dell’entrata in vigore del D.LGS. 228/01 e del D.LGS. 101/05.

Sono state introdotte ulteriori ipotesi di revoca del vincolo. In particolare, tra l’altro, quest’ultimo può essere revocato nell’ipotesi in cui sia mutata la destinazione agricola del fondo in conseguenza dell’entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici, ciò a condizione che la porzione di terreno interessata sia tale da permettere l’efficiente prosecuzione dell’attività agricola sulla superficie residua.

Ad oggi il vincolo di indivisibilità risulta decaduto grazie alla riduzione da trentennale a quindicennale (24/09/1999 – 24/09/2014).

Per quanto riguarda il più probabile valore di mercato del bene si conferma quello già riportato nella C.T.U. del 4/04/2012.



Pertanto si conferma il più probabile valore di mercato pari ad € 8.782,20
Il bene n° 4 risulta vendibile singolarmente.

Ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto si rimane a completa
disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente perizia tecnica.

Tanto doveva la sottoscritta ad espletamento dell'incarico affidatole.

Con osservanza

Cosenza li, 10/01/2024

Il C.T.U.

