

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Ill.mo Sig. G.D. Dott. Alessandro PAZZAGLIA

1. PREMESSA.

Io sottoscritto Geom. Umberto Gazzaneo con studio tecnico in Castrovillari alla via dell'Agricoltura n. 78, ed iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Cosenza al n. 2172, venivo autorizzato in data 09/06/2011 dall'ill.mo sig. Giudice tramite il curatore fallimentare dott. Domenico Reggio, ad integrare la precedente perizia redatta [REDACTED]

I quesiti richiesti sono:

- 1) Determinare la misura dell'importo da saldare per l'eventuale riscatto del terreno su cui sorge il fabbricato di cui al Lotto "A" della precedente perizia;
- 2) Stimare il valore del fabbricato sito in via Settembrini n. 35 del comune di Cassano Ionio fraz. Lauropoli per il diritto di piena proprietà 1/1;
- 3) Stimare il valore del fabbricato sito in via Settembrini n. 63 del comune di Cassano Ionio fraz. Lauropoli per la quota pari ad 1/11 del diritto di proprietà;
- 4) Fornire chiarimenti ed eventualmente determinare gli oneri da sostenere per regolarizzare l'immobile di cui al Lotto "C" della precedente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Subito dopo l'incarico, notificatomi in data 15/06/2011, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per la consultazione dei fogli di mappa dove ricadono gli immobili da periziare, nonché alla consultazione dei registri di partita catastale, visura catastale degli immobili e relative planimetrie.

E' stato necessario più di un sopralluogo sul posto per effettuare le dovute misurazioni degli immobili oggetto di stima, raccogliere notizie tecniche, richiedere e ritirare certificazioni presso l'ufficio tecnico comunale (vedi verbali di sopralluogo), nonché presso la Curia Vescovile in merito al quesito di cui al punto 1.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

3.1. Terreno sito nel comune di Cassano allo Ionio alla via Sibari su cui è stato edificato il fabbricato di cui al Lotto "A" della precedente perizia, N.C.T. foglio 20 p.lla 391 ente urbano mq 330;

3.2. Fabbricato sito nel comune di Cassano allo Ionio (fraz. di Lauropoli) alla Via. Settembrini n. 35, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al fg. 20 p.lla 217;

3.3. Fabbricato sito nel comune di Cassano allo Ionio (fraz. di Lauropoli) alla Via. Settembrini n. 63, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al fg. 19 p.lla 182 sub 1;

3.4. Capannone sito in agro del comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, realizzato sulla particella 473 del foglio 39, non ancora censito in catasto.

4. DESCRIZIONE DEI BENI E RISPOSTE AI QUESITI.

4.1. Risposta al quesito n° 1 (immobile di cui al punto 3.1.)

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, riportato in catasto al foglio 20 p.lla 391 sub 1-2-3-4-5-6 e che ha una superficie totale di mq 330, è pervenuto a [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Placco dell'11 marzo 1968 rep. n. 1543 reg. a Cassano Ionio il 21/03/1968 al n° 223, per il diritto di enfiteusi. Anche se nell'atto di parla di trasferimento di proprietà, in effetti nello stesso atto viene precisato che resta a carico dell'acquirente il pagamento dei canoni enfiteutici a favore del concedente, la Congregazione del SS Crocifisso.

Dopo una serie di indagini ed informazioni assunte in zona nonché presso la Curia Vescovile di Cassano, è emerso che allo stato non vi è alcuna confraternita o congrega formalmente in attività, anche se giuridicamente esistenti, e che si sta procedendo ad assumere i provvedimenti necessari per il loro riordino in base al diritto canonico.

L'uso delle terre civiche è regolamentato dalla Legge 1766/1927 e dal R.D. 332/1928 "Regolamento per l'esecuzione della legge 1766/1927". La Legge 1766/1927 contiene le disposizioni da osservare per l'accertamento e la liquidazione generale degli usi civici e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre spettanti agli abitanti di un Comune, o di una frazione di Comune, e per la sistemazione delle terre provenienti dalla liquidazione suddetta e delle altre possedute da Comuni, Università ed altre associazioni agrarie, comunque denominate, soggette all'esercizio di usi civici.

La Regione Calabria ha provveduto a disciplinare tale materia con la L.R. 18/2007 "Norme in materia di usi civici", questa regolamenta l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di usi civici e di gestione delle terre civiche.

Nella fattispecie, siamo in presenza di un terreno di Ha 00.03.30 sul quale è stato edificato un fabbricato con regolare licenza edilizia adibito a prima casa dei signori [REDACTED] per cui si fa riferimento:

- al comma 1 lett. b) dell'art. 28 della L.R. 18/2007 per il prezzo di legittimazione dell'area;
- al comma 3 dello stesso art. per il prezzo di affrancazione.

Alle somme sopra determinate viene altresì applicata una ulteriore riduzione del 10% ai sensi dell'art. 29 per il possesso continuato e indisturbato per un periodo di oltre vent'anni oltre alla residenza nel comune degli intestatari per ugual periodo.

CALCOLO PREZZO DI LEGITTIMAZIONE.

Ai sensi del comma 1:

coltura più redditizia del comune FRUTTETO IRRIGUO €/HA 56.611,00

€/Ha 56.611,00 x Ha 00.03.30 = € **1.868,16**

Ai sensi del comma 1 lett. b):

$$€ 1.868,16 \times 20\% = € 373,63 \text{ (prezzo di legittimazione)}$$

CALCOLO PREZZO DI AFFRANCAZIONE.

Ai sensi del comma 3:

$$€ 373,63 \times 50\% = € 186,81$$

RIDUZIONI.

Ai sensi dell'art. 29:

$$€ 186,81 - 10\% = € 168,13 \text{ (prezzo di affrancazione)}$$

somma da decurtare dal valore del Lotto "A" stimato in precedenza pari ad € 180.256,00 per cui si ha:

$$€ 180.256,00 - € 168,13 = € 180.087,87$$

4.2. Risposta al quesito n° 2 (immobile di cui al punto 3.2.)

L'immobile di cui al quesito n° 2 è riportato in catasto al foglio 20 p.lla 217, cat A4, cl 2, vani 3, con ingresso unico da Via Settembrini n° 35. Confina per tre lati con altra proprietà e con Via Settembrini. E' costituito da un piano terra della superficie complessiva lorda di mq 52,50 ed una superficie utile di mq 44,17, oltre soffitta non praticabile a piano primo di pari superficie.

Regolarità dell'immobile.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 (intorno al 1940); all'epoca non venivano rilasciati titoli autorizzativi (Nulla Osta, Licenze Edilizie, Concessioni, ecc.) per cui il fabbricato dal punto di vista urbanistico risulta essere regolare.

Caratteristiche costruttive, rifiniture e impianti.

Il fabbricato, avente struttura portante in muratura, attualmente si presenta in uno stato di conservazione mediocre-scarso, in effetti la costruzione risale agli anni "40; all'interno, negli anni addietro, sono stati eseguiti piccoli interventi di manutenzione che ne hanno migliorato leggermente la fruibilità mediante la creazione di un altro vano adibito a stanza da letto. I locali interni non sono disimpegnati. I muri perimetrali in molte zone presentano tracce di umidità capillare proveniente dal terreno sottostante, sicuramente per mancanza di impermeabilizzazione a livello di fondazioni. Le rifiniture sono del tipo tradizionale, infissi esterni in legno con persiane ad ante, infissi interni in legno tamburato, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e fognante collegato alla condotta pubblica esistente.

La documentazione fotografica allegata illustra meglio quanto sopra descritto.

Criteri di stima e valutazione.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e l'alloggio in oggetto. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate in precedenza e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, la consistenza del bene e i suoi

dati metrici, nonché la situazione del mercato immobiliare della zona. Da indagini fatte in loco e da informazioni assunte presso altri tecnici, lo scrivente ritiene di poter attribuire ai beni sopradescritti i valori di seguito specificati.

- **Piano Terra-Primo** (foglio 20, p.lla 217)

Superficie commerciale rilevata:

- P.T. = mq 52.50
- P.1° mq 52.50x25% = mq 13.12
- **Totale superficie commerciale P.T-1° mq. 65.62**

Valore: mq 65.62 x €/mq 200,00 = **€ 13.124,00**

4.3. Risposta al quesito n° 3 (immobile di cui al punto 3.3.)

L'immobile di cui al quesito n° 3 è riportato in catasto al foglio 19 p.lla 182, sub 1, cat A4, cl 2, vani 2,5, P. 1°, con ingresso da Via Settembrini; pervenne per la quota di 1/11 alla sig. [REDACTED]

[REDACTED] Successivamente l'immobile venne acquistato dal sig. Manzo Giuseppe con regolare atto di compravendita del 26/08/1999 per notaio Laurito rep. N. 43885, tra cui anche la quota di 1/11 [REDACTED]

Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza a n° 3 piani fuori terra, P.T., 1° e 2°. Il piano secondo, vista la tipologia costruttiva, è stato realizzato in tempi recenti, ancora in corso di costruzione, non risulta accatastato, così come non risultano presentate al comune richieste di Concessione Edilizia per la sua realizzazione.

Il sottoscritto C.T.U., da sopralluogo effettuato sul posto, visto la quota irrisoria da conteggiare pari ad 1/11, viste le pessime condizioni in cui versa l'intera struttura, visto il piano secondo realizzato abusivamente, dichiara che il valore dell'U.I. per la quota pari ad 1/11 è uguale a **zero**, per cui si ritiene che lo stesso immobile non è proficuo per il fallimento.

- **Piano Primo** (foglio 19, p.lla 182, sub 1)

Valore..... **€ 00,00**

4.4. Risposta al quesito n° 4 (immobile di cui al punto 3.4.)

Trattasi di un capannone della superficie coperta di mq 494.00 ed una altezza media di mt 6.05; è ubicato in agro del Comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, zona agricola, confinante con terreno di proprietà da tutti i lati, è stato realizzato nella particella 473 in ditta alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000. L'immobile non risulta accatastato.

Regolarità dell'immobile.

Il capannone è stato realizzato **senza** Concessione edilizia, ma per lo stesso era stato rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune parere favorevole alla richiesta di Concessione in Sanatoria del

capannone in data 28/05/1986, successivamente, non avendo proceduto alla definizione della pratica in termini onerosi (pagamento degli oneri concessori), la stessa è stata archiviata per come riferito allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Possibilità di sanatoria.

Siamo in presenza di un immobile abusivo, valutiamo se sussistono le condizioni per la sanabilità.

Precisiamo che ci troviamo in zona agricola "E", in assenza di vincoli, dove sono previste costruzioni destinate all'agricoltura, ricovero per allevamenti, magazzini per le scorte, capannoni per ricovero attrezzi e mezzi agricoli, ed altre costruzioni per attività agricole (vedi copia certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 05/06/2009).

L'art. 46 del D.P.R. 380/2001, al comma 5 recita: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*.

Come si rileva, la disposizione si riferisce alla possibilità di ottenere, a seguito di acquisizione dell'immobile mediante procedure esecutive, il permesso di costruire in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ossia l'accertamento di conformità urbanistica, operando una riapertura dei termini per consentire all'aggiudicatario la presentazione della relativa istanza.

Ciò si evince anche alla luce della circostanza che la norma è fedelmente reiterativa dell'abrogato art. 17 della legge 47/85, il quale tuttavia conteneva un esplicito riferimento all'art. 13 della legge 47/85, oggi abrogato, relativo appunto all'accertamento di conformità.

E' quindi corretto ritenere che le istanze presentate ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 siano ammissibili solo ove l'intervento realizzato sull'immobile acquisito a seguito di procedura esecutiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda.

Nella fattispecie il capannone era stato realizzato per essere adibito a lavorazione, trasformazione di agrumi e di prodotti ortofrutticoli, destinazione d'uso prevista per la zona. In merito alla conformità urbanistica, si ritiene di dover prendere in considerazione il fatto che **il capannone al momento della sua realizzazione (1985) era conforme allo strumento urbanistico vigente (P. di F.), d'altronde non si spiegherebbe il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 26 maggio 1986, parere richiesto con regolare domanda in data 10/07/1985.** In ogni caso anche se si dovesse prendere in considerazione la data attuale come presentazione di domanda, e visto che il comune non si è ancora dotato del nuovo P.S.C., si fa riferimento alla legge urbanistica regionale n. 19, che all'art. 52 comma 2 prevede: *"Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq"*.

I terreni di proprietà hanno una superficie complessiva pari a mq 41.394, quindi si potrebbero realizzare come annessi agricoli:

superficie copribile	mq 41.394.00 x 0.10 = mq 4139.00
annessi agricoli esistenti	mq 494.00 (capannone in oggetto)
“ “ “	<u>mq 918.00</u> (altro capannone esistente)
Tot. sup. esistente	mq 1412.00 < mq 4139.00

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (comma 2 art. 36 D.P.R. 380/2001) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che ci siano i presupposti per la sanatoria, procediamo quindi al calcolo degli oneri da versare.

CALCOLO ONERI CONCESSORI (come da certificazione rilasciata al sottoscritto dal comune):

Costo di costruzione:

- Costo di Costruzione dell'immobile riferito all'attualità come da computo redatto dal sottoscritto	€/mq 170,00
Sup. cop. capannone	mq 494.00
mq 494.00 x €/mq 170.00 =	€ 83.980,00
€ 83.980,00 x 10% =	€ 8.398,00
€ 8.398,00 x 2 =	€ 16.796,00 (doppio C.C.)

Oneri di urbanizzazione:

- Costo a mc	€/mc 4,83
Volume capannone mq 494.00 x (5.70+6.40)/2 =	mc 2988.70
mc 2988.70 x €/mc 4,83 =	€ 14.435,42
€ 14.435,42 x 2 =	€ 28.870,84 (doppio oneri urb.)

COSTO TOTALE PER SANARE L'IMMOBILE:

€ 16.796,00 + € 28.870,84 = € 45.666,84

somma da decurtare dal valore del Lotto "C" stimato in precedenza pari ad € 101.130,00 per cui si ha:

€ 101.130,00 - € 45.666,84 = € 55.463,16

5. CONCLUSIONI.

Questo ad evasione dell'incarico, il sottoscritto ha ritenuto di esporre con coscienza ed obiettività, ringrazia la S.V. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione dell'ill.mo sig. G.D. Dott. **Alessandro PAZZAGLIA** per qualsiasi chiarimento.

Castrovillari lì 21.07.2014

Il C.T.U.

Geom. Umberto Gazzaneo

ALLEGATI:

Capannone

- Corografie e Planimetrie;
- Piante;
- Sezioni e Prospetti;
- Documentazione fotografica.

Immobile foglio 20 p.lla 217

- Planimetria catastale;
- Piante scala 1:100;
- Visure catastali;
- Documentazione fotografica.

Immobile foglio 19 p.lla 182 sub 1

- Visure catastali;
- Documentazione fotografica.

COROGRAFIA

scala 1:10000

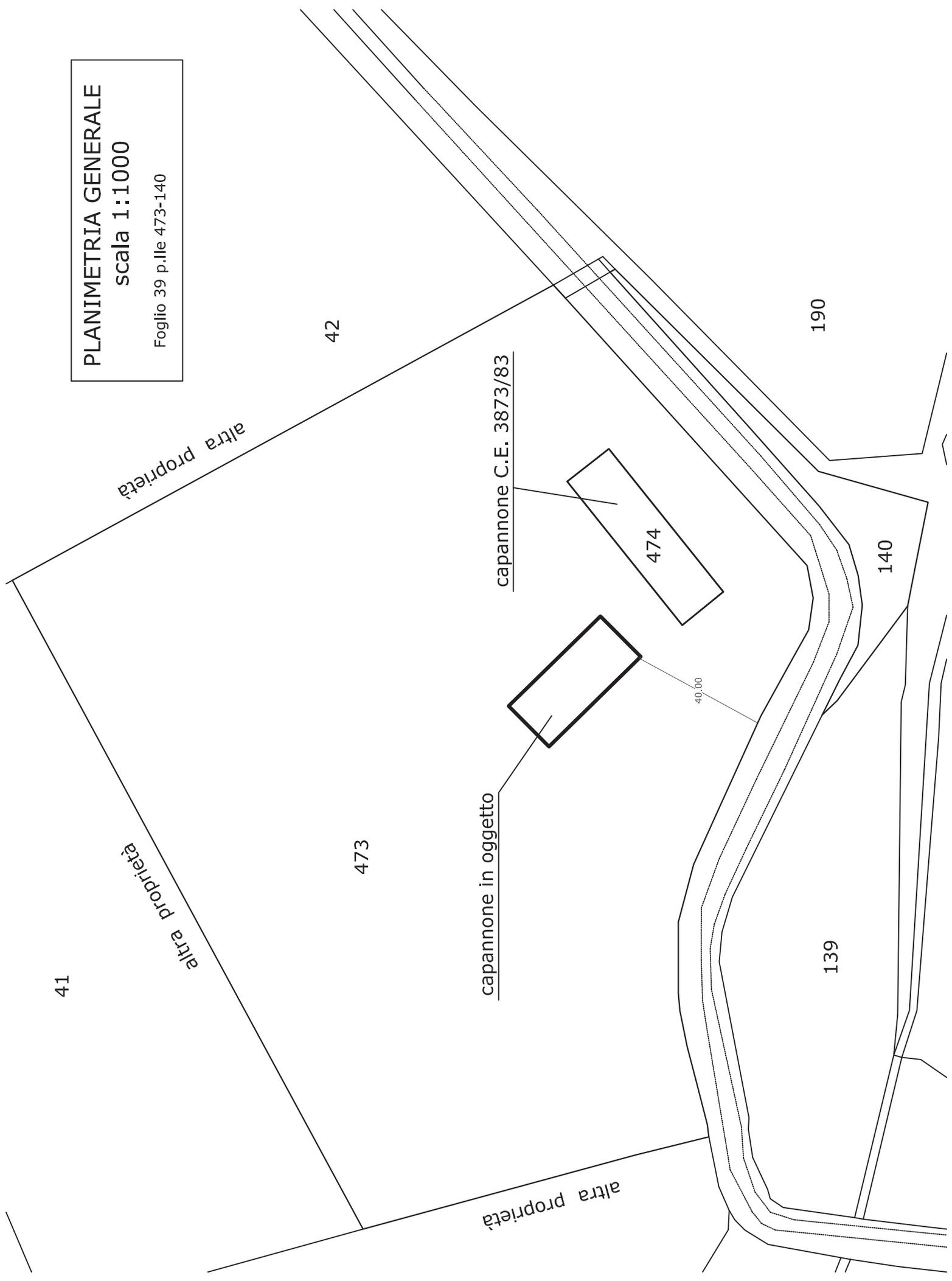


area in oggetto





PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:1000
Foglio 39 p.lle 473-140



41

altra proprietà

473

altra proprietà

capannone in oggetto

capannone C.E. 3873/83

474

40,00

139

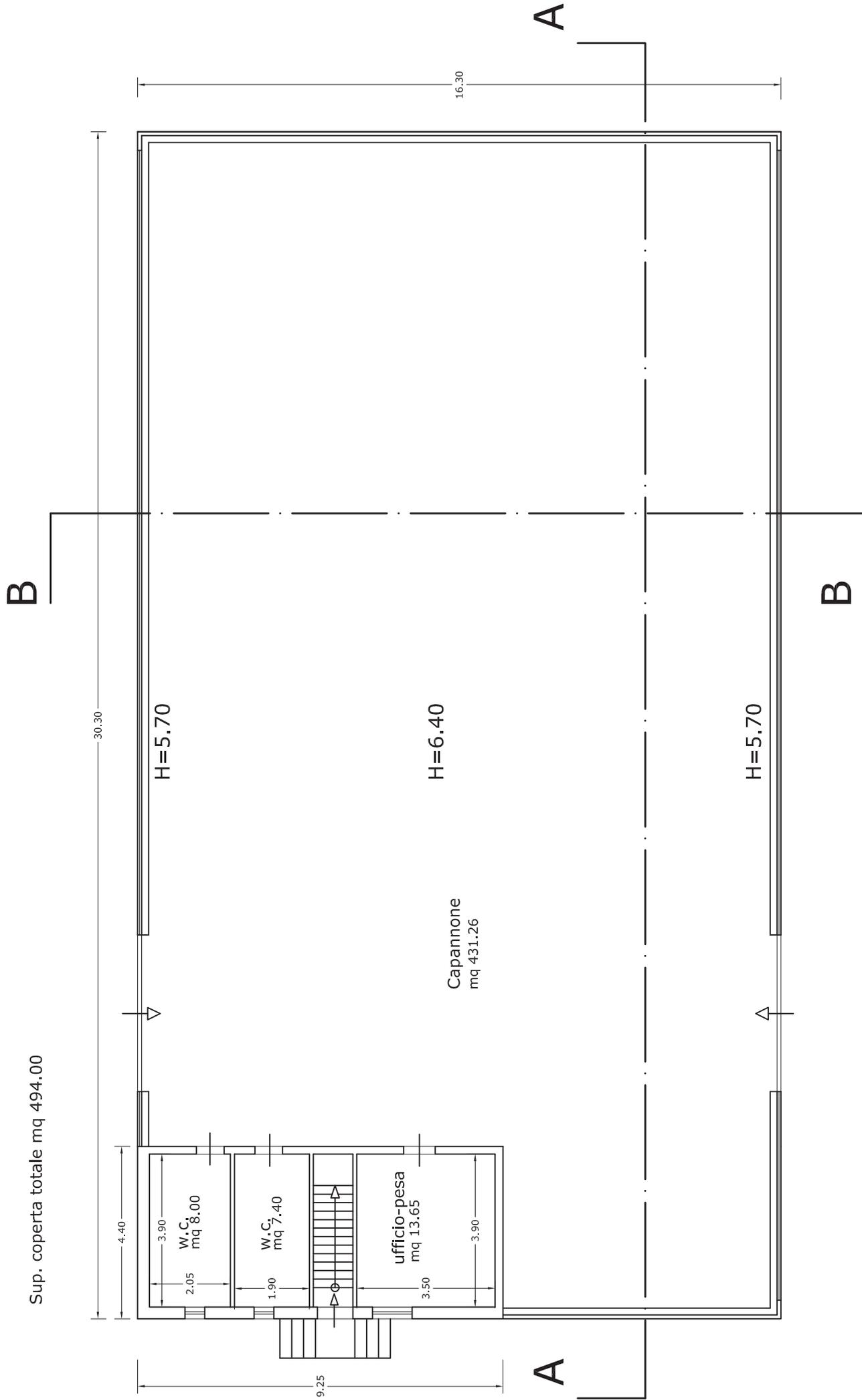
140

190

altra proprietà

42

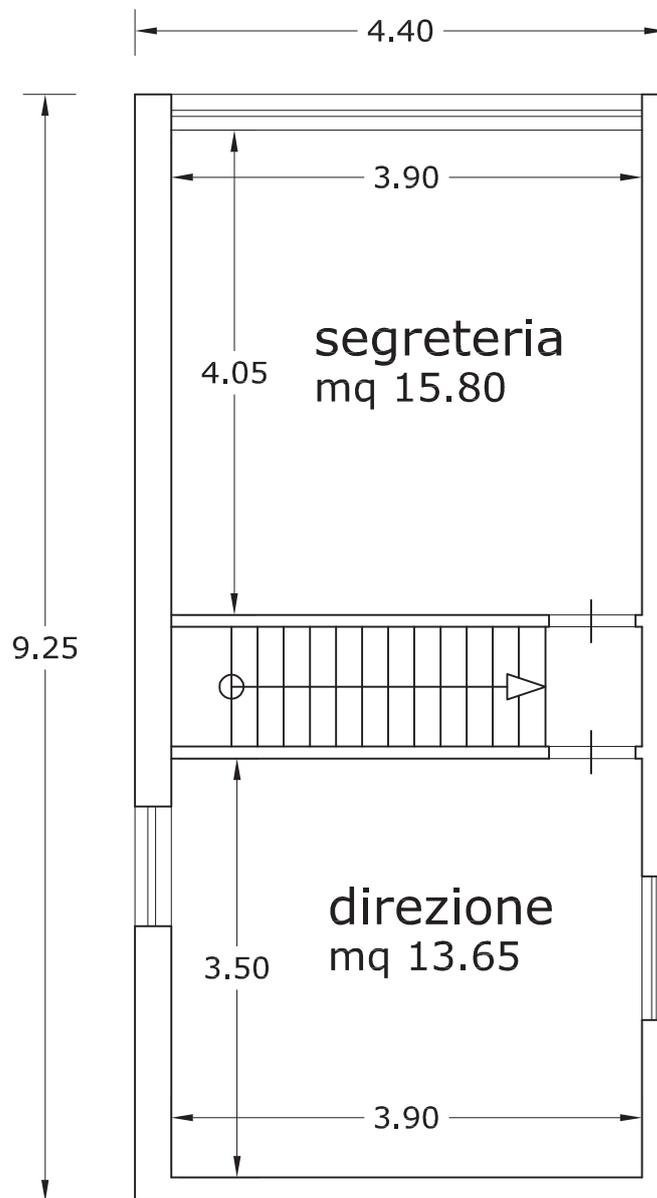
PIANO TERRA
scala 1:100



PIANO PRIMO

scala 1:100

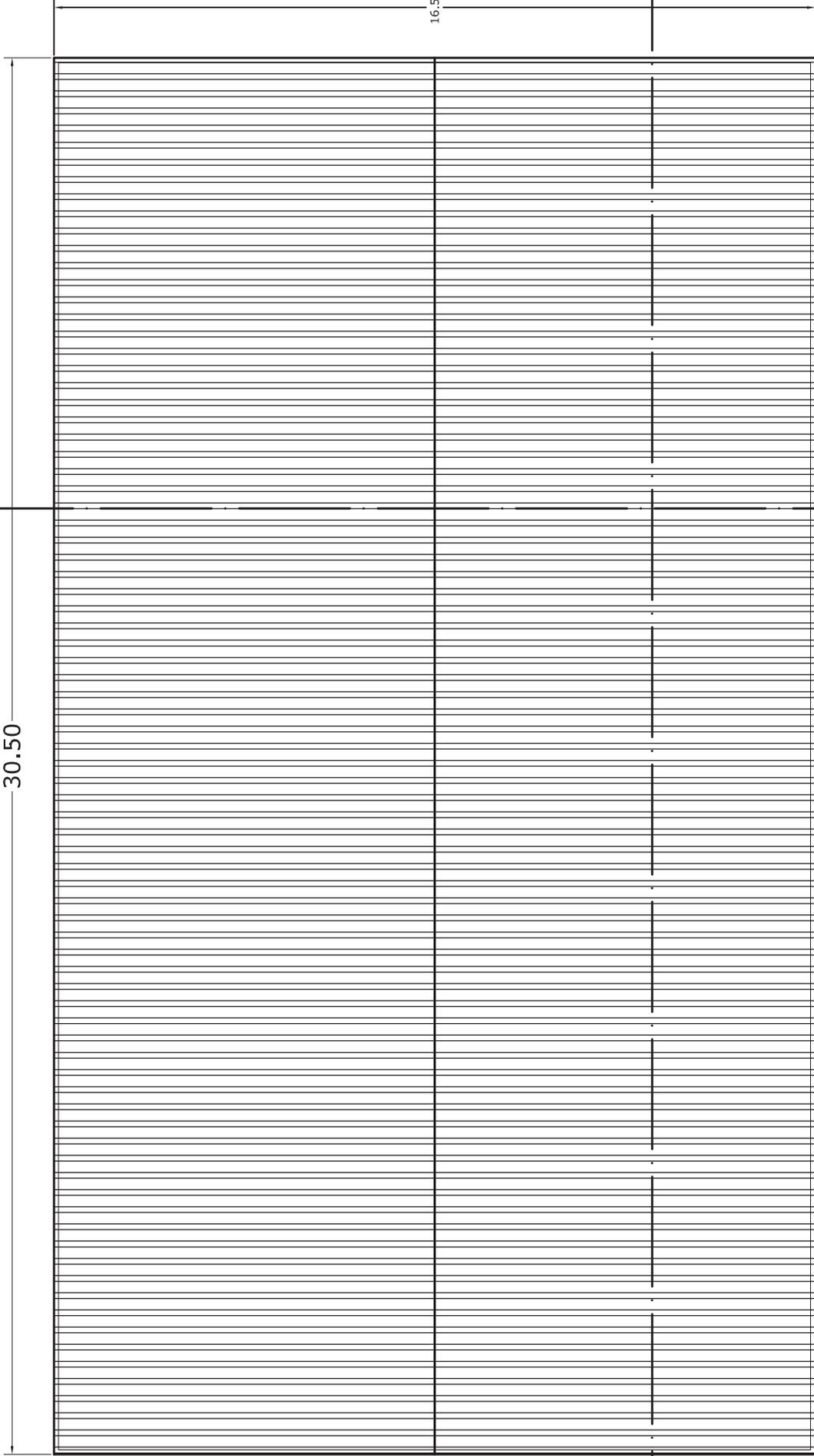
Sup. lorda mq 40.70



PIANTA COPERTURA
scala 1:100

B

30.50



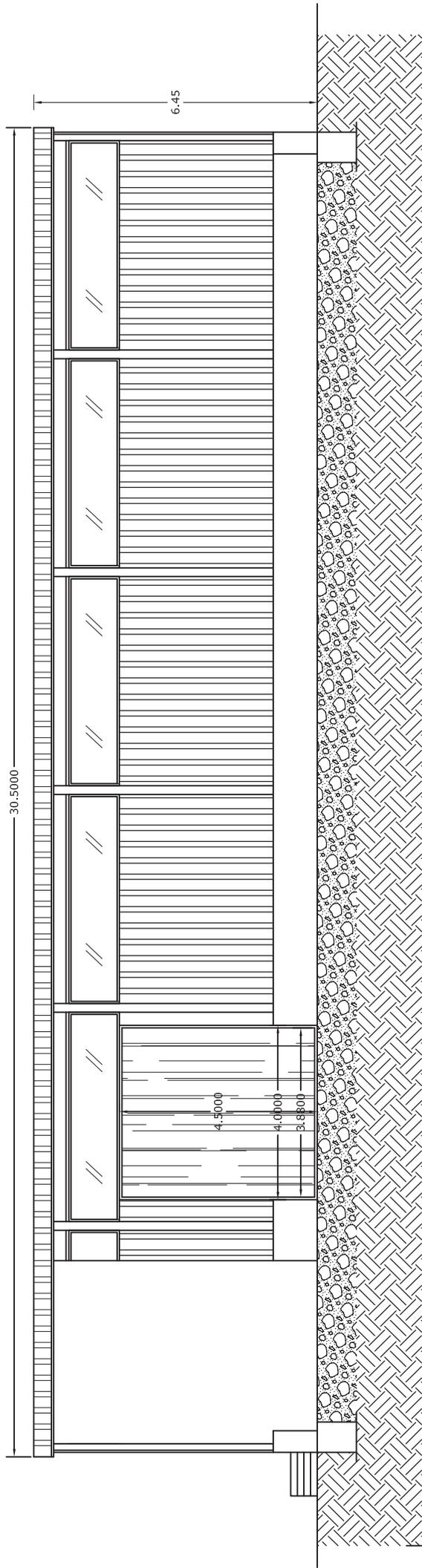
16.50

A

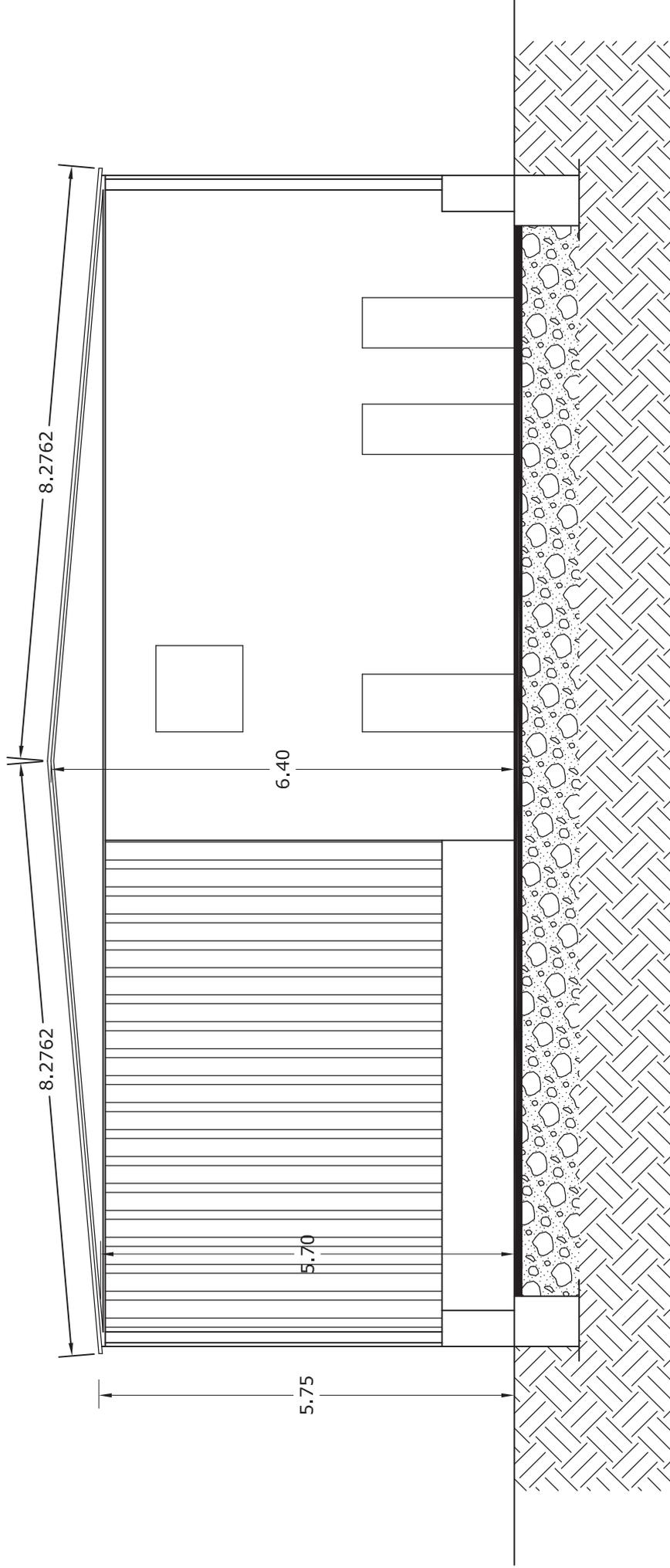
B

A

SEZIONE A-A
scala 1:100

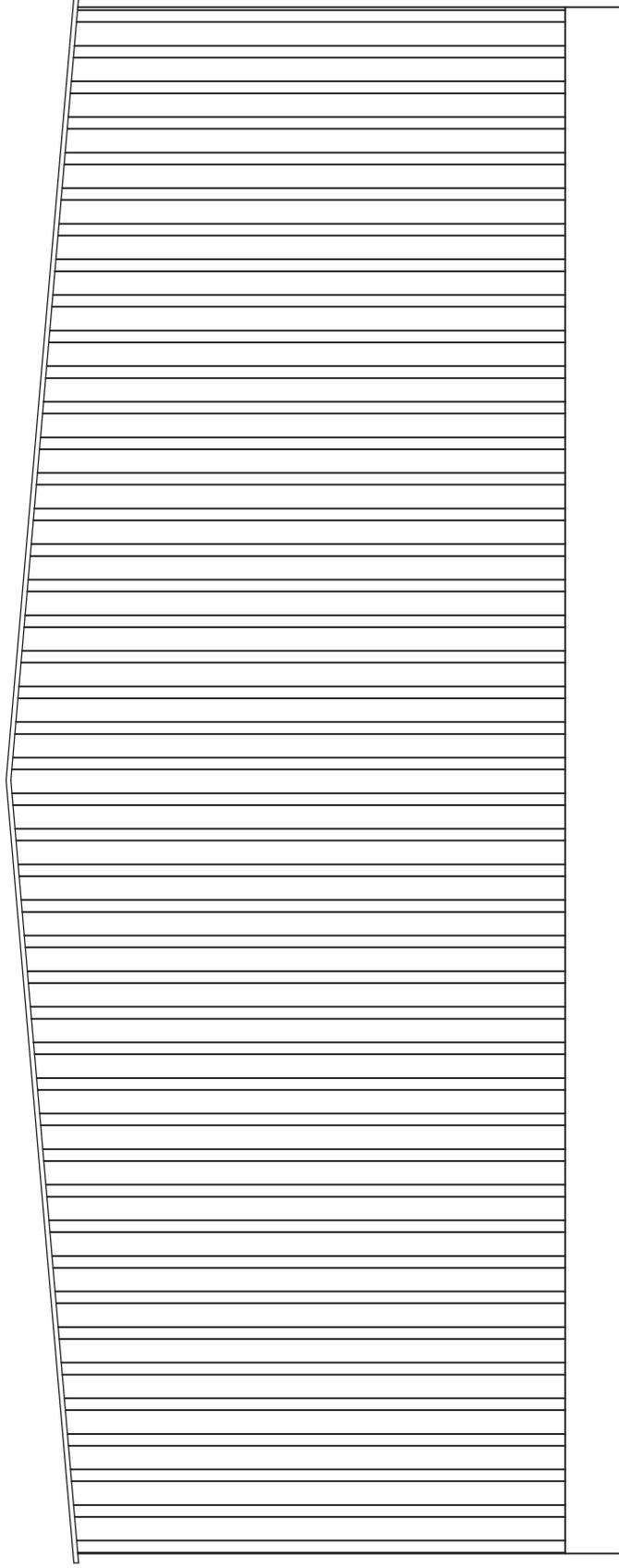


SEZIONE B-B
scala 1:100

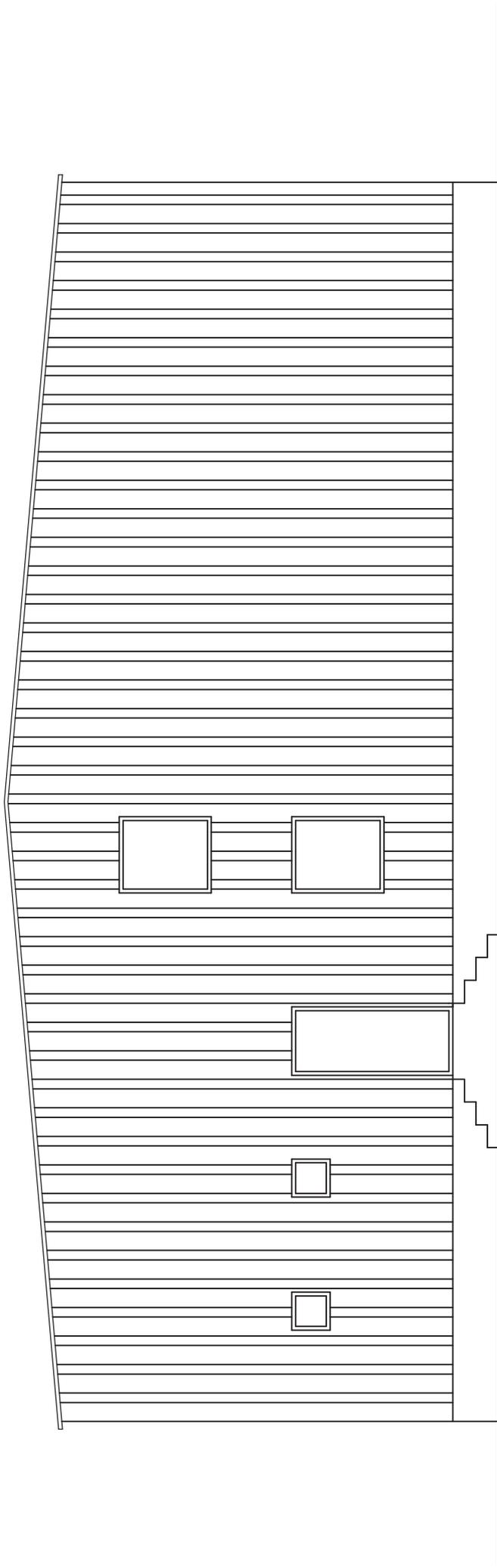


PROSPETTO NORD-OVEST

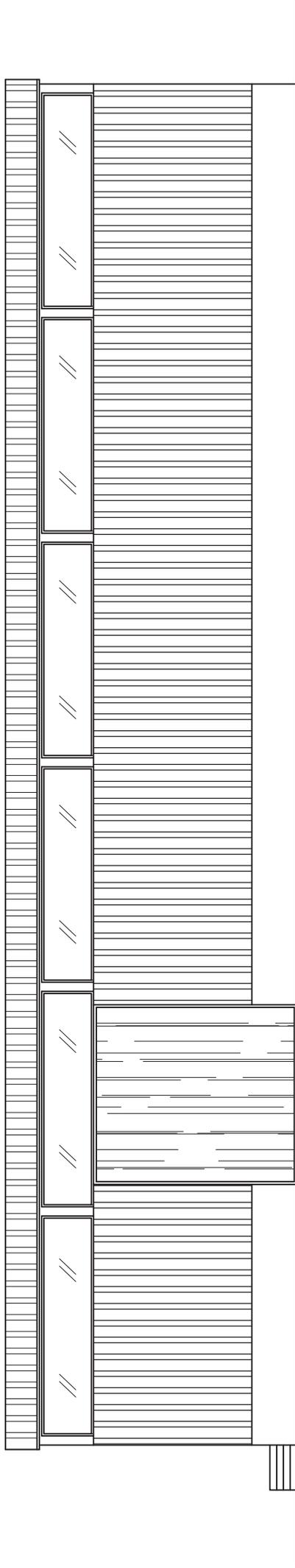
scala 1:100



PROSPETTO SUD-EST
scala 1:100



PROSPETTO NORD-EST
scala 1:100



PROSPETTO SUD-OVEST
scala 1:100

