

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Giudiziaria n. 285/2012 del Registro Esecuzioni Immobiliari
promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro Spa contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione Tecnica

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa F. Goggiamani

C.T.U.: Dr. Ing. Rossana Martire

Serra Pedace, 11.02.2015



Rossana Martire

Il C.T.U.

Dr. Ing. Rossana Martire

Sommario

• 1. PREMESSA.....	5
SOPRALLUOGHI.....	5
QUESITI.....	7
• 2. RISPOSTA AI QUESITI.....	10
PREMESSA	
COMUNE DI LUZZI	10
QUESITO N. 1.....	10
verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ	
QUESITO N. 2	12
predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	
QUESITO N. 3.....	13
acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta	
QUESITO N. 4.....	14
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando	
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA	
FABBRICATO:	15
CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILI	
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE EDIFICIO	
TERRENI:	16
CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILI	
QUESITO N. 5.....	21
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene	
QUESITO N. 6.....	22
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	
QUESITO N. 7.....	24
indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
QUESITO N. 8.....	26
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni	
QUESITO N. 9.....	28
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	
QUESITO N. 10.....	28
dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura	
QUESITO N. 11.....	29
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso	
QUESITO N. 12.....	30
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire	
QUESITO N. 13.....	30
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli	
QUESITO N. 14.....	35
determinare il valore dell'immobile	
TERRENI AGRICOLI.....	35
DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E LETTERATURA DI RIFERIMENTO	
CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI	
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	
TERRENI EDIFICABILI.....	38
FABBRICATO	39
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO	
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	
RIEPIGOLO	42
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO	43
QUESITO N. 1.....	43
verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ	
QUESITO N. 2.....	44
predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	
QUESITO N. 3.....	45
acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta	
QUESITO N. 4.....	46
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando	
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILI	
QUESITO N. 5.....	48
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene	
QUESITO N. 6.....	48
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	
QUESITO N. 7.....	49
indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
QUESITO N. 8.....	50
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni	
QUESITO N. 9.....	52
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	
QUESITO N. 10.....	52
dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura	
QUESITO N. 11.....	52
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso	
QUESITO N. 12.....	53
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire	
QUESITO N. 13.....	54
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli	
QUESITO N. 14.....	55
determinare il valore dell'immobile	
DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E LETTERATURA DI RIFERIMENTO	
CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI	
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	
COMUNE DI RENDE	59
QUESITO N. 1.....	59
verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ	
QUESITO N. 2.....	60
predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	
QUESITO N. 3.....	62
acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta	
QUESITO N. 4.....	62
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando	
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILI	
QUESITO N. 5.....	66
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene	
QUESITO N. 6.....	66
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	
QUESITO N. 7.....	67

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	
QUESITO N. 8.....	68
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni	
QUESITO N. 9.....	68
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	
QUESITO N. 10.....	68
dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura	
QUESITO N. 11.....	69
accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso	
QUESITO N. 12.....	70
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato	
QUESITO N. 13.....	70
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli	
QUESITO N. 14.....	72
determinare il valore dell'immobile	

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E LETTERATURA DI RIFERIMENTO

CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Allegati

1. Verbali di Sopralluogo + Lettere Convocazione
2. Lettere convocazione operazioni peritali
3. Certificati di Residenza
4. Documentazione Catastale
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Documenti Notarili
7. Contratti di Locazione
8. Documenti forniti
9. Documenti Comune: Luzzi - Montalto Uffugo - Rende
10. Inquadramento Territoriale: Luzzi - Montalto Uffugo - Rende
11. Elaborato Planimetrico Comune: Luzzi - Montalto Uffugo
12. Documentazione Fotografica: Luzzi 1 e Luzzi 2 - Montalto Uffugo - Rende
13. Riferimenti Valori di Compravendita

• 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rossana Martire - residente in Serra Pedace, via Fausto Gullo 4, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza n. 3438, inclusa nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza n. 3735 – veniva nominata esperto estimatore nella Procedura Giudiziaria n. 285/2012 del Registro Esecuzioni Immobiliari dal G.E. Dr.ssa F. Goggiamani all'udienza del 23.07.2013.

La stessa prestava giuramento all'udienza del 17.12.2013 e contestualmente, il G.E. affidava alla sottoscritta CTU l'incarico ponendo i quesiti a cui rispondere.

Ritirati gli atti e i documenti di causa presso la cancelleria del Tribunale, verificata la completezza della documentazione, si procedeva ad effettuare gli opportuni sopralluoghi degli immobili oggetto di stima, provvedendo, inoltre, a reperire tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici: Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS), Montalto Uffugo (CS) e Rende (CS), Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza, Zumpano e Luzzi e presso lo studio del Notaio Camilleri di Cosenza.

SOPRALLUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo il **23 dicembre 2013**, secondo le indicazioni comunicate alla parte procedente con PEC del 23.12.2013 e alla parte eseguita con lettera raccomandata A/R. (*cf. All. 2 lettere convocazione operazioni peritali*).

Successivamente, veniva comunicato alle parti interessate, procedente ed eseguita, rispettivamente con PEC e lettera raccomandata A/R del 15.01.2014, il prosieguo delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in C.da Cozzo di Pietro del Comune di Luzzi (CS), fissato per il giorno **01.02.2014**. Detto sopralluogo è stato espletato parzialmente, sia presso gli immobili siti nel Comune di Luzzi che in quelli siti nei Comuni di Montalto Uffugo (CS) e Rende (CS), attraverso una ricognizione visiva dei luoghi e fin dove è stato lecito spingersi attesa l'assenza delle parti interessate.

Pertanto, è stato necessario fissare ulteriore sopralluogo, comunicato alle parti interessate, procedente ed eseguita, rispettivamente con PEC e lettera raccomandata A/R del 12.02.2014, per il giorno **08.03.2014**. Attesa la restituzione al mittente delle precedenti comunicazioni inviate all'eseguita, sig. _____ del Comune di Cosenza, indirizzo reperito

negli atti del fascicolo di causa, quest'ultima comunicazione è stata spedita anche all'indirizzo di _____ dove il sig. _____ dovrebbe essere domiciliato.

Il sopralluogo si è svolto sui luoghi di causa del Comune di Luzzi redigendo apposito processo di verbale alla presenza della sig.ra _____ . La sig.ra

dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa esibendo titoli legittimanti la detenzione dei beni (cfr. Quesito 11). Si è proceduto ad effettuare un preliminare accertamento dei luoghi oggetto di causa ed è stato effettuato rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato identificato catastalmente con la p.lia 360 del foglio 58 (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo).

Successivamente, veniva comunicato alle parti interessate, precedente ed esecutato, rispettivamente con PEC e lettera raccomandata A/R del 19.03.2014 e 24.03.2014, il prosieguo delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in C.da Cozzo di Pietro del Comune di Luzzi, fissato per il giorno **29.03.2014**, per come riportato nel verbale di sopralluogo del 08.03.2014. Vista la restituzione al mittente della precedente comunicazione del 12.02.2014, inviata all'esecutato agli indirizzi su riportati, è stato richiesto al Comune di Cosenza certificato di residenza storico del sig. _____

Il certificato di residenza, rilasciato in data 20.03.2014, riporta che il sig. _____ è stato residente nel Comune di Cosenza alla _____ dal 29.11.1980 al 18.04.2013, data di emigrazione per il Comune di Zumpano (CS). Pertanto, in data 21.03.2014 è stato richiesto al Comune di Zumpano nuovo certificato di residenza storico. Il certificato di residenza, rilasciato in data 24.03.2014, riporta che il sig. _____ è residente nel Comune di Zumpano alla _____ (cfr. All. 3 certificati di residenza).

Alla luce di tutto ciò, la comunicazione del 24.03.2014 che fissava il sopralluogo per la data del 29.03.2014, è stata spedita anche all'indirizzo di _____ del Comune di Zumpano.

Il predetto sopralluogo è stato rinviato, per motivi di salute del CTU, alla data del **12.04.2014**. Tale rinvio è stato comunicato alle parti interessate, precedente ed esecutato, rispettivamente con Pec del 28.03.2014 e telegramma del 27.03.2014.

Durante il sopralluogo del **12.04.2014** svoltosi in C.da Cozzo di Pietro del Comune di Luzzi, alla presenza della sig.ra _____ veniva effettuato rilievo metrico e fotografico dei corpi di fabbrica, sia della configurazione interna dei locali che di quella esterna dei fabbricati. Altresì, venivano osservate le caratteristiche generali e tipologiche dei terreni oggetto di causa per come riportato nel processo di verbale (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo).

Ulteriore sopralluogo è stato fissato, per come riportato nel verbale di sopralluogo del 12.04.2014, alla data del **26.04.2014** presso gli immobili pignorati siti nei Comuni di Montalto Uffugo e Rende.

Le parti interessate, precedente ed esecutato, venivano avvisate rispettivamente con l'invio a mezzo PEC in data 18.04.2014 del verbale del sopralluogo precedente e telegramma del 23.04.2014. Il telegramma non è stato recapitato al sig. _____ perché "destinatario sconosciuto".

Nel detto sopralluogo si è proceduto, nonostante l'assenza delle parti interessate ma vista l'accessibilità dei terreni pignorati, ad effettuare ispezione dei luoghi oggetto di causa e rilievi

fotografici, individuare i confini, le condizioni di viabilità, il grado di accidentalità dell'area. Inoltre, venivano osservate le caratteristiche generali e tipologiche dei terreni stessi.

Si sottolinea che tutta la corrispondenza trasmessa al sig. _____ non è mai stata recapitata, ed è stata restituita "al mittente per compiuta giacenza" poiché il _____ non è mai andato a ritirarla presso l'ufficio postale preposto (cfr. All. 2 lettere convocazione operazioni peritali).

QUESITI

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei [in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento]. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle

principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

6) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà

indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

15) riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;

- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

• 2. RISPOSTA AI QUESITI

PREMESSA

Considerato che i beni pignorati sono localizzati in tre distinti Comuni, per maggiore chiarezza nell'esposizione si fornisce compiuta e distinta risposta ai singoli quesiti, raggruppando i beni pignorati per ciascun Comune in cui ricadono e in particolare Luzzi, Montalto Uffugo e Rende.

COMUNE DI LUZZI

QUESITO n. 1

verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ ...

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., confrontando la documentazione allegata in atti, nella fattispecie il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati ricadenti nel Comune di Luzzi, con gli estratti delle mappe e delle visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento acquisiti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (cfr. All. 4 documentazione catastale e All. 5 ispezioni ipotecarie), non rilevando ulteriori risultanze.

Nell'accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dallo stesso CTU, si evidenzia quanto segue.

Beni Immobili Assoggettati ad Esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare emerge che l'atto di pignoramento riporta, per il Comune di Luzzi (CS), i seguenti immobili sottoposti ad esecuzione forzata:

1. Fabbricato sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro piano T censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. **58, particella 360, sub 1**, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 188,51;
2. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 232**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 03.40 (340 m²), reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,35;
3. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 238**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie are 06.85 (685 m²), reddito dominicale € 0,64, reddito agrario € 0,46;

4. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 118**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie are 13.20 (1.320 m²), reddito dominicale € 1,23, reddito agrario € 0,89;
5. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 140**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie are 43.00 (4.300 m²), reddito dominicale € 13,32, reddito agrario € 6,66;
6. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 233**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 07.90 (790 m²), reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,82;
7. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 235**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie are 15.65 (1.565 m²), reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 1,05;
8. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 145**, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie are 57.60 (5.760 m²), reddito dominicale € 5,95, reddito agrario € 4,76;
9. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **58, particella 135**, qualità Fabbricato rurale, superficie are 06.00 (600 m²);
10. Terreno sito nel Comune di Luzzi C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **59, particella 39**, qualità castagneto da frutto, classe 4, superficie are 13.20 (1.320 m²), reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,41;

Descrizione della Proprietà degli Immobili

Dall'esame degli atti e dei documenti, gli immobili summenzionati sono in testa a
e residente in

del Comune di Zumpano (CS) (cfr. All. 3 certificati di residenza) – per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, ad eccezione delle p.lle 360-118-140-233-235-145-135 del foglio 58 e p.la 39 del foglio 59 del Comune di Luzzi per cui la proprietà è gravata da diritti di livello (Usi Civici) in favore del Comune.

Le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute in proprietà di per come riportato nel certificato notarile in atti del Notaio Carmen Infantino e appurato dalla stessa CTU acquisendo i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari aggiornati alla data del 18.11.2014 (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie).

E' stato acquisito presso il Notaio Stefano Camilleri di Cosenza l'atto di compravendita del 14.06.2006 Repertorio n. 30217 degli immobili ricadenti nel Comune di Luzzi, trascritto l'11.07.2006 ai nn. 23435 R.G. e 15747 R.P presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza. Gli immobili sono passati da e i diritti trasferiti sono gravati da livello in

favore del Comune di Luzzi, ad eccezione dei terreni identificati dalle particelle 232 e 238 del foglio 58 che appartengono a Scalfari Antonio in piena proprietà (cfr. All. 6 documento notarile).

In sede di sopralluogo svoltosi in data 08 marzo 2014 sugli immobili siti nel Comune di Luzzi, è stato accertato che gli stessi erano occupati dalla sig.ra

(cfr. Quesito 11). La sig.ra dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa (compresi quelli siti nei Comuni di Montalto Uffugo e Rende) ed all'uopo esibiva contratto di comodato di beni immobili stipulato il 30 giugno 2008 con il sig. e compromesso di vendita del 10 ottobre 2008 sempre stipulato con il sig. e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2012. Degli atti privati esibiti ne è stata acquisita copia fotografica e, successivamente, richiesta interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo e All. 8 documenti forniti).

QUESITO n. 2

predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ...

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto di causa, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili:

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo Equitalia ETR Spa Cosenza, iscritta a Cosenza il 14.04.2011 ai nn. RP 2097 RG 10914 a favore di Equitalia ETR Spa sede di Cosenza contro per la quota 1/1 di piena proprietà sull'immobile censito al NCEU del Comune di **Luzzi foglio 58, particella 360**, sub 1.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cosenza, iscritta a Cosenza il 30.01.2012 ai nn. RP 219 RG 2979 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro per la quota 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di **Luzzi foglio 58 p.IIa 360** sub 1 C.da Cozzo di Pietro;

NCT del Comune di **Luzzi foglio 58 p.IIe 232-238-118-140-233-235-145-135**;

NCT del Comune di **Luzzi foglio 59 p.IIa 39**;

NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84;

NCT del Comune di Rende foglio 43 p.IIe 34-498-502-503-504.

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25.09.2012 ai nn. RP 19973 RG e 24083 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di **Luzzi foglio 58 p.IIa 360** sub 1 C.da Cozzo di Pietro;

NCT del Comune di **Luzzi foglio 58 p.IIe 232-238-118-140-233-235-145-135**;

NCT del Comune di **Luzzi foglio 59 p.IIa 39**;

NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84;

NCT del Comune di Rende foglio 43 p.IIe 34-498-502-503-504.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati è stato predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità in capo al sig. _____ nonchè con l'ausilio del certificato notarile in atti del Notaio Carmen Infantino (*cf. All. 5 ispezioni ipotecarie*).

QUESITO n. 3

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

È stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio la necessaria documentazione catastale in base ai dati riportati nel fascicolo d'ufficio. In particolare, gli estratti di mappa e le visure catastali e la planimetria dell'u.i.u. del Comune di Luzzi hanno consentito l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, anche se la situazione dei luoghi rilevata non era rispondente a quanto riportato in Catasto (*cf. Quesito 6 e All. 4 documentazione catastale*). In sede di sopralluogo, infatti, è stata rilevata la presenza di alcuni corpi di fabbrica costruiti senza alcun titolo abilitativo (*cf. Quesito 8*) sui terreni identificati catastalmente con le p.IIe 360 – 232 - 233 – 235 - 238 del fgl 58 del Comune di Luzzi.

E' stato acquisito, inoltre, il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici competenti. Per una compiuta e dettagliata descrizione vedi *quesito 7 (cf. All. 9 documenti Comune Luzzi)*.

QUESITO n. 4

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Luzzi è avvenuto durante i sopralluoghi del 08.03.2014 e del 12.04.2014 (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo) e se ne riporta dettagliata descrizione, separatamente per il fabbricato e per gli appezzamenti di terreno.

Ubicazione

Comune di Luzzi (CS) – C.da Cozzo di Pietro n. 6

Caratteristiche Estrinseche della Zona

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate nella porzione di territorio posta ad EST rispetto all'abitato del Comune di Luzzi, alla contrada Cozzo di Pietro, a circa 14,5 Km dal centro abitato. La zona è prettamente montana, a quota 1.040 m. s.l.m. ed è raggiungibile da una strada comunale asfaltata che diparte dalla SS 559 (cfr. All. 10 inquadramento territoriale - Luzzi).

Gli immobili consistono in un fabbricato con destinazione d'uso a civile abitazione di tipo popolare ed in appezzamenti di terreno, limitrofi e contigui, con destinazione urbanistica prevalentemente "Zona Agricola" ed in parte "Ambito territoriale urbano consolidato" (cfr. Quesito 7).

Il tessuto insediativo, tenuto conto della zona agricola in area montana, presenta la tipologia case sparse a fabbricato isolato all'interno del proprio fondo. La tipologia edilizia è caratterizzata da unità abitative prevalentemente unifamiliari.

L'area su cui insiste il fabbricato nonostante ricada in un ambito territoriale urbano consolidato, per come previsto dal vigente strumento urbanistico comunale, è sprovvista di rete fognante, rete idrica e pubblica illuminazione. Giusta comunicazione del Comune di Luzzi (cfr. All. 9 documenti Comune Luzzi).

Le caratteristiche posizionali e le caratteristiche funzionali della zona sono quelle limitate ad un comprensorio agricolo in area montana, già di per se, distante dal centro urbano del comune.

La strada di accesso conduce solo alla porzione di terreno con annesso fabbricato, identificata catastalmente con la p.lla 360 e collocata ad una quota inferiore rispetto alla sede stradale. (All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 1: foto 1 – 5)

I restanti appezzamenti di terreno sono limitrofi e contigui lungo un pendio ad acclività sempre crescente. I terreni posti alla fine del pendio, infatti, hanno una pendenza del suolo oltre il 50%, come riportato dal Piano Strutturale Comunale. (All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 1: foto 6 – 11)

FABBRICATO:

Caratteristiche Intrinseche Immobili

- **Dati catastali**

Fabbricato sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro piano T censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 58, **particella 360, sub 1**, cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 188,51;

- **Confini**

L'immobile che ricade nella particella 360 confina a Nord/Ovest con la strada comunale, a Sud/Est con terreno stessa proprietà anch'esso pignorato (p.la 233), ad Est con terreno (p.la 232) stessa proprietà pignorato, e ad Ovest con terreno di altra proprietà.

- **Caratteri Generali e Tipologici**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento consiste in un fabbricato con destinazione d'uso a civile abitazione di tipo popolare. Il fabbricato si compone di un piano terra e un sottotetto non praticabile.

L'accesso avviene da una strada asfaltata tramite un cancello scorrevole comune che serve anche gli appezzamenti di terreno circostanti e anch'essi oggetto di causa.

Negli atti di pignoramento è riportato un solo fabbricato con annesso un locale prospiciente, destinato a cantina.

- **Estensione**

L'appartamento destinato a civile abitazione ha una superficie lorda di **mq 110,00** (cfr. All. 11 elaborato planimetrico - Luzzi).

Caratteristiche Costruttive Edificio

La struttura portante verticale dell'edificio è in muratura, il solaio di piano è in laterocemento e il manto di copertura è in lamiera. Le facciate del fabbricato sono intonacate con intonaco rustico di cemento per civile abitazione e sono tinteggiate. Il fabbricato presenta un'uniformità di facciata e di rifiniture.

Nel complesso le *caratteristiche di conservazione* sono buone. Gli esterni dell'immobile in esame non presentano alcun valore architettonico non avendo elementi significativi di spicco.

- **Rifiniture interne**

L'appartamento, con destinazione d'uso a civile abitazione di tipo popolare, ha una distribuzione interna regolare ed è costituito dai seguenti ambienti: cucina - soggiorno, 2 stanze da letto, 1 bagno.

I pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono in intonaco civile liscio tinteggiate con idropittura lavabile e quelle della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica. I soffitti, alcuni sono tinteggiati con idropittura lavabile. Il bagno è fornito di tutti i pezzi igienici.

La porta d'ingresso è in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi interni sono in alluminio e versano in buone condizioni, quelli esterni presentano delle persiane in alluminio.

- **Impianti**

L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico e riscaldamento con termocamino. La fornitura del gas per i fornelli della cucina è erogata tramite bombolone.

L'unità immobiliare che si presenta in buone condizioni generali è ulteriormente descritta dal rilievo planimetrico e fotografico (cfr. All. 11 elaborato planimetrico – Luzzi e All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 1: foto 1 -3, 15 – 20).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che sono stati costruiti, senza alcun titolo abilitativo (cfr. Quesito 8), alcune tettoie a ridosso del fabbricato e dei corpi di fabbrica adibiti a locale deposito e ricovero animali sui terreni identificati catastalmente con le p.lle 360 – 232 – 233 – 235 - 238 del fgl 58 del Comune di Luzzi.

Gli abusi riscontrati sono descritti dalle ortofoto fonte Google Earth nei vari anni e dal raffronto delle carte aerofotogrammetriche reperite, nonché dal rilievo planimetrico e fotografico.

(cfr. All. 10 Inquadramento territoriale – Luzzi, All. 11 elaborato planimetrico – Luzzi e All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 2: foto 1 – 38)

TERRENI:

Caratteristiche Intrinseche Immobili

(cfr. All. 10 Inquadramento territoriale - Luzzi , All. 11 elaborato planimetrico – Luzzi e All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 1; foto 6 – 11)

1. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.la 232:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 232, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 03.40, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,35;

- **confini**

Il fondo confina a Nord/Est con particelle di altrui proprietà, ad Ovest con le p.lle 360 e 233 anch'esse pignorate, a Sud/Est con p.la 238 pignorata e ad Est con particelle di altrui proprietà;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **340 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno a destinazione d'uso edificatoria per circa 245 m² e agricola per i restanti 95 m², con estensione planimetrica irregolare lungo la direttrice nord-sud.

Parte della particella è stata edificata abusivamente con la realizzazione di strutture legate all'attività agricola.

La qualità del terreno identificata catastalmente come "seminativo irriguo", considerando la presenza di manufatti ad uso di ricovero del bestiame nonché di locali connessi all'attività agricola, ha perso la sua connotazione di terreno coltivabile.

2. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.la 238:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 238, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie are 06.85, reddito dominicale € 0,64, reddito agrario € 0,46;

- **confini**

Il fondo confina a Nord/Est con particelle di altrui proprietà, ad Ovest con la p.la 235 pignorata, a Sud con la p.la 238 pignorata e ad Est con p.lle con particelle di altrui proprietà;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **685 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione urbanistica agricola, con estensione planimetrica irregolare lungo la direttrice nord-sud.

Su una ridotta porzione della particella sono stati realizzati dei fabbricati per il ricovero degli animali (stalla per cavalli e pollaio), costruiti abusivamente, nonché un'area di pertinenza all'aperto incolta che funge da aia per il bestiame.

Nella restante porzione della particella si può riscontrare la presenza di un rado castagneto sfruttato come pascolo per il bestiame.

3. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.la 118:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 118, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie are 13.20, reddito dominicale € 1,23, reddito agrario € 0,89;

- **confini**

Il fondo confina a Nord, Ovest e Sud con particelle di altrui proprietà e a Sud/Est con la strada comunale;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a 1.320 m²;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione d'uso agricola, con un impianto di castagneto. L'estensione planimetrica del terreno è regolare lungo la direttrice nord/ovest – sud/est.

4. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.lla 140:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 140, qualità seminativo irriguo arborato, classe 3, superficie are 43.00, reddito dominicale € 13,32, reddito agrario € 6,66;

- **confini**

Il fondo confina a Nord e a Sud con particelle di altrui proprietà, ad Ovest con la p.lla 135 pignorata e ad Est con la p.lla 145 pignorata;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a 4.300 m²;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione d'uso agricola, con estensione planimetrica regolare lungo la direttrice nord/ovest – sud/est.

Il terreno si presenta incolto con orografia sconnessa e giacitura acclive, condizioni tali da rendere il terreno non utilizzabile con normali pratiche agricole meccanizzate. Sullo stesso terreno si può notare la presenza di piante erbacee ed arbustive spontanee tipiche dei terreni incolti nonché dei terreni che sono stati percorsi dal fuoco. Inoltre, è stata rilevata la presenza di essenze arboree di vario grado ed alberi radi che caratterizzano la zona.

5. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.lla 233:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 233, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 07.90, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,82;

- **confini**

Il fondo confina a Nord/Est con la p.lla 232 pignorata, a Nord/Ovest con la p.lla 360 pignorata, ad Ovest e a Sud con particelle di altrui proprietà e a Sud/Est con la p.lla 235 anch'essa pignorata;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a 790 m²;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione d'uso edificatoria per circa 355 m² e agricola per i restanti 435 m², con estensione planimetrica regolare lungo la direttrice nord/ovest – sud/est. Parte della particella è stata edificata abusivamente con la realizzazione di manufatti legati all'attività agricola.

La qualità del terreno identificata catastalmente come "seminativo irriguo", considerando la presenza di manufatti ad uso di ricovero del bestiame, di locali connessi all'attività agricola, nonché di un'area di pertinenza all'aperto incolta che funge da aia per il bestiame, ha perso la sua connotazione di terreno coltivabile.

6. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.IIa 235:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 235, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie are 15.65, reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 1,05;

- **confini**

Il fondo confina a Nord/Est con la p.IIa 238 pignorata, a Nord/Ovest con la p.IIa 233 pignorata, ad Ovest con particelle di altrui proprietà, a Sud con la p.IIa 135 pignorata;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **1.565 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione d'uso agricola-boschiva con prevalenza di essenze di Castagno disetanee(piante giovani da polloni e piante adulte). L'estensione planimetrica è irregolare lungo la direttrice nord/ovest – sud/est.

Su una piccola porzione della particella è stata realizzata parte di una stalla per il ricovero di cavalli, costruita abusivamente.

Nella restante porzione della particella si può riscontrare la presenza di un rado castagneto sfruttato come pascolo per il bestiame.

7. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.IIa 145:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 145, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie are 57.60, reddito dominicale € 5,95, reddito agrario € 4,76;

- **confini**

Il fondo confina a Nord e Sud/Ovest con particelle di altrui proprietà, a Nord/Ovest con la p.IIa 140 pignorata e a Sud/Est con la p.IIa 39 del foglio 59 anch'essa pignorata;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **5.760 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

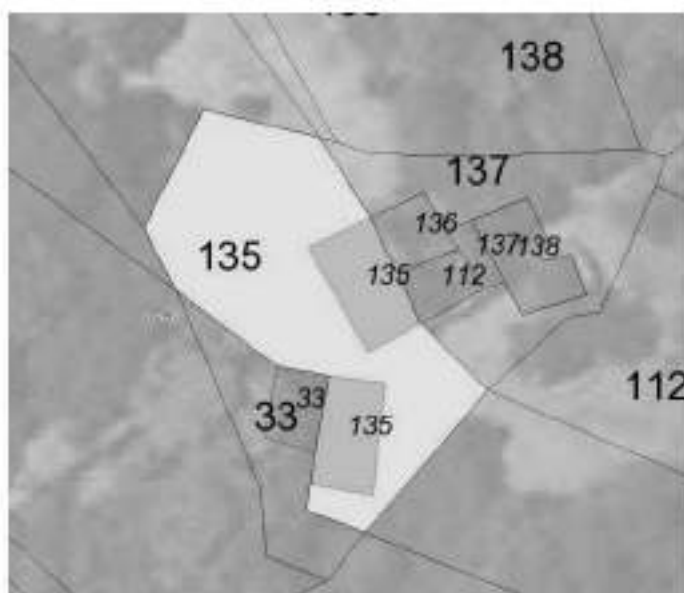
Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione d'uso agricola e qualità catastale pascolo arborato, contiguo alla particella 140 già descritta e con caratteristiche tipologiche simili nonché con connotazioni orografiche del terreno a giacitura molto acclive, infatti, il Piano Strutturale Comunale individua quest'area con pendenza del suolo oltre 50%.

L'estensione planimetrica è irregolare lungo la direttrice nord/ovest – sud/est.

8. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 58, p.lla 135:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 58, particella 135, qualità Fabbricato rurale, superficie are 06.00;



- **confini**

Il fondo confina a Nord con la p.lla 235 pignorata, ad Ovest e ad Est con particelle di altrui proprietà e a Sud con la p.lla 140 pignorata;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **600 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un Fabbricato rurale composto da due porzioni prospicienti con annessa corte. Entrambe le parti versano in condizioni fatiscenti di totale abbandono. Sono presenti alcuni resti dei muri perimetrali con qualità della muratura molto degradata. Manca la copertura ed il solaio di interpiano, sono presenti solo alcune travi portanti crollate.

La costruzione è non abitabile né agibile, di fatto non utilizzabile, a causa dei dissesti statici, di fatiscenza e di inesistenza di elementi strutturali e impiantistici e delle principali finiture ordinarie. La concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. (cfr. All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 1; foto 12 – 14)

Per le caratteristiche in cui versa, il fabbricato, ormai diruto, può definirsi un rudere che ha perso i requisiti di ruralità in quanto non è suscettibile di produrre reddito e, pertanto, è classificato catastalmente come unità collabente, quindi ascrivibile alla categoria F/2 (cfr. Quesito 6).

9. Terreno sito in Luzzi (CS) - C.da Cozzo di Pietro, foglio 59, p.lla 39:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 59, particella 39, qualità castagneto da frutto, classe 4, superficie are 13.20, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,41;

- **confini**

Il fondo confina a Nord con la p.lla 145 pignorata, ad Ovest e ad Est con particelle di altrui proprietà e a Sud con un torrente;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **1.320 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione d'uso agricola, con estensione planimetrica irregolare lungo la direttrice nord – sud. Contiguo alla particella 145 già descritta ne presenta le stesse caratteristiche tipologiche.

L'orografia del terreno è sconnessa e la giacitura è molto acclive, infatti, il Piano Strutturale Comunale individua quest'area con pendenza del suolo oltre 50%.

QUESITO n. 5

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

Dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Luzzi, sono state accertate alcune difformità tra la descrizione attuale degli stessi e quella contenuta nel

pignoramento. Anche se la rappresentazione attuale dei beni è diversa, i dati indicati in pignoramento consentono l'identificazione dei beni.

Le difformità riscontrate riguardano i dati tecnici catastali relativi al Catasto fabbricati a causa del mancato inserimento nella banca dati catastale di alcuni corpi di fabbrica e, di conseguenza il mancato aggiornamento dei dati cartografici e censuari relativi al Catasto terreni (cfr. Quesito 6).

Si ribadisce che i fabbricati sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo (cfr. Quesito 8) sui terreni identificati catastalmente con le p.lle 360 – 232 – 233 - 235 - 238 del fgl 58 del Comune di Luzzi (cfr. All. 11 elaborato planimetrico – Luzzi).

QUESITO n. 6

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Da un raffronto tra i dati catastali reperiti e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità riguardanti proprio i dati tecnici catastali relativi al Catasto Fabbricati, dovute al mancato inserimento nella banca dati catastale di alcuni corpi di fabbrica e, di conseguenza al mancato aggiornamento dei dati cartografici e censuari relativi al Catasto Terreni.

I corpi di fabbrica non riportati sugli estratti di mappa catastale sono stati rilevati sui terreni identificati catastalmente con le p.lle 360 – 232 – 233 – 235 - 238 del fgl 58 del Comune di Luzzi.

Si precisa che i corpi di fabbrica sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo (cfr. Quesito 8 e All. 11 elaborato planimetrico – Luzzi).

Per l'aggiornamento del catasto era necessario procedere ad eseguire le dovute variazioni catastali provvedendo all'aggiornamento del tipo mappale previa richiesta all'Agenzia del Territorio di Cosenza dell'estratto di mappa (EDM) ed effettuare, successivamente, rilievo topografico.

Aggiornati i dati cartografici e censuari con l'ingombro dei fabbricati costruiti abusivamente, tramite la procedura "Pregeo" di accatastamento al Catasto Terreni, si sarebbe dovuto procedere ad elaborare le planimetrie catastali con la costituzione delle rispettive particelle e subalterni, aggiornando così i relativi dati tecnici catastali attraverso la procedura "Docfa", necessaria per l'accatastamento degli immobili al Catasto Fabbricati.

Tutto ciò avrebbe fatto lievitare i costi della presente Consulenza Tecnica in maniera consistente. Pertanto, avvertito il Giudice, si è arrivati alla determinazione di non dare seguito all'aggiornamento catastale.

La stessa procedura di variazione per l'aggiornamento del catasto deve essere eseguita sui fabbricati rurali presenti nel Comune di Luzzi (**foglio 58, p.lla 135**), in quanto gli stessi sono censiti

al Catasto Terreni (cfr. All. 4 documentazione catastale - Luzzi) e, per come previsto dal Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 "regolamento recante norme per la costituzione del catasto edilizio urbano", i titolari di diritti reali su fabbricati rurali hanno l'obbligo di dichiararli al Catasto edilizio urbano.

Il trasferimento dal Catasto Terreni a quello Fabbricati è eseguito tramite la procedura "Pregeo" con la quale si conferma la sagoma del fabbricato.

Trattandosi di fabbricati rurali collabenti, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante e che hanno perso i requisiti di ruralità (cfr. Quesito 4), devono essere iscritti alla categoria F/2 del Catasto Fabbricati tramite la procedura "Docfa". Il precitato decreto ministeriale stabiliva la data del 30 novembre 2012 come termine ultimo per trasferire i fabbricati rurali al Catasto Fabbricati.

Le sanzioni per il tardivo accatastamento non possono essere applicate agli edifici ex rurali o che hanno perso i requisiti di ruralità prima del 30 novembre 2012.

Viste le condizioni in cui versano i fabbricati, probabilmente hanno perso i requisiti di ruralità prima della precitata data e, pertanto non sono soggetti a sanzioni.

Il Costo di tale procedura di variazione per l'aggiornamento del catasto è stimato in: € 1.500,00

Inoltre, le visure catastali storiche degli immobili siti nel Comune di Luzzi non riportavano nel riquadro della "Situazione degli intestatari dal 14/06/2006" il Comune di Luzzi e non era specificato il Diritto del Concedente e il Livellario su quelle particelle gravate da usi civici (p.lle 360-118-140-233-235-145-135 del foglio 58 e p.la 39 del foglio 59) (cfr. Quesito 13).

Pertanto, acquisito presso il Notaio Stefano Camilleri di Cosenza l'atto di compravendita del 14.06.2008 Repertorio n. 30217 dove all'art 4 si riporta che "I diritti trasferiti sono gravati da livello in favore del Comune di Luzzi" e la nota di trascrizione dell'11.07.2006 ai nn. 23435 R.G. e 15747 R.P presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza dove nella Sezione D è riportata la stessa dicitura (cfr. All. 6 documento notarile), in data 15.10.2014 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Cosenza istanza di rettifica intestazione e inserimento del Diritto del Concedente.

Successivamente, in data 04.11.2014 si è resa necessaria ulteriore istanza di rettifica intestazione e inserimento del Diritto del Concedente per la sola particella 360 del foglio 58 del Comune di Luzzi, in quanto, da una consultazione delle banche dati catastali, quest'ultima particella non era stata variata.

In data 11.11.2014, l'Agenzia delle Entrate comunicava che la richiesta era stata evasa, ciò confermato dalla visura catastale effettuata il 19.11.2014 (cfr. All. 4 documentazione catastale - Luzzi).

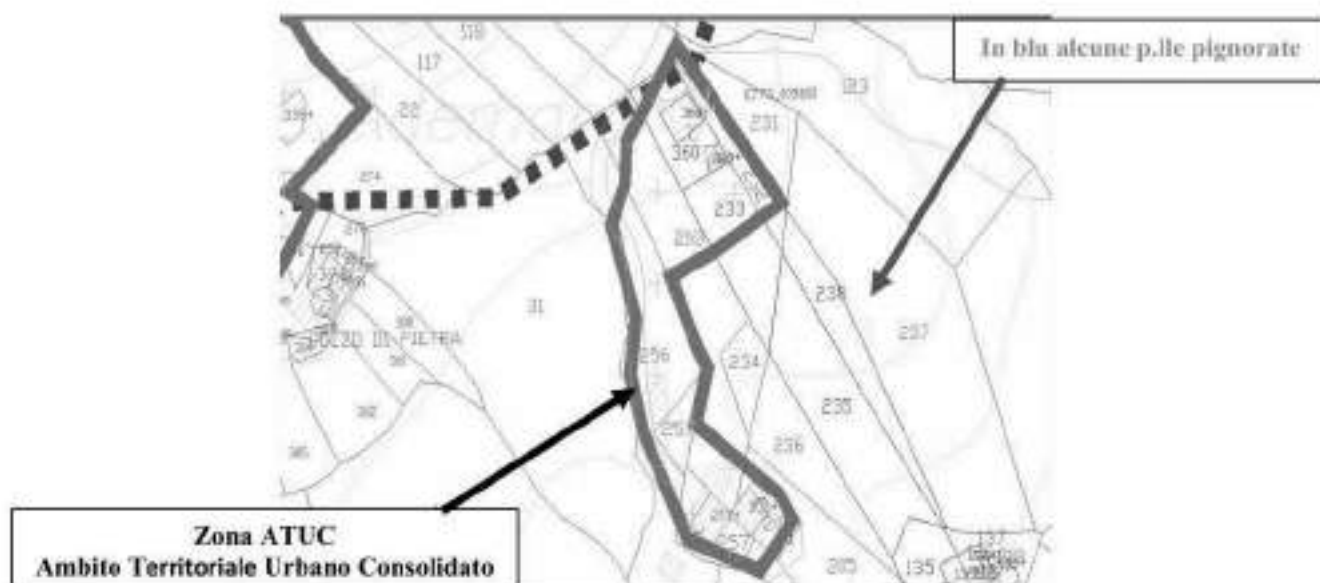
QUESITO n. 7

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Luzzi, Piano Strutturale Strategico Comunale approvato con DCC n. 12 del 22.07.2009, prevede per l'area in cui ricadono le particelle catastali degli immobili in questione la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Superf. (m ²)	Destinazione urbanistica
58	360 sub 1	560	Parte Zona ATUC - Ambito territoriale urbano consolidato (m ² 520 circa) ICE = 0,4 mq/mq – Indice convenzionale di edificabilità
			Parte Zona Agricola (m ² 560 -m ² 520 = m ² 40 circa)
58	232	340	Parte Zona ATUC - Ambito territoriale urbano consolidato (m ² 245 circa) ICE = 0,4 mq/mq – Indice convenzionale di edificabilità
			Parte Zona Agricola (m ² 340 -m ² 245 = m ² 95 circa)
58	238	685	Zona Agricola
58	118	1.320	Zona Agricola
58	140	4.300	Zona Agricola
58	233	790	Parte Zona ATUC - Ambito territoriale urbano consolidato (m ² 355 circa) ICE = 0,4 mq/mq – Indice convenzionale di edificabilità
			Parte Zona Agricola (m ² 790 -m ² 355 = m ² 435 circa)
58	235	1.565	Zona Agricola
58	145	5.760	Zona Agricola
58	135	600	Zona Agricola Fabbricato rurale
59	39	1.320	Zona Agricola

Stralcio Piano Strutturale Comunale – Comune di Luzzi



Parte dei terreni è censita nel catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007 ai sensi dell'art. 10 c. 2 della Legge 353/2000 e parte è compresa tra le aree con pendenza del suolo oltre 50%, individuate dal Piano Strutturale Strategico Comunale (cfr. Quesito 13).

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Luzzi (cfr. All. 9 documenti Comune Luzzi).

Inoltre, è stato consultato on line sul sito del Comune di Luzzi il Regolamento Urbanistico Esecutivo (RUE) allegato al Piano Strutturale Strategico Comunale. Il suddetto Regolamento rimanda all'art. 52 della Legge Urbanistica della Calabria n. 19 del 16/04/2002 e smi per definire i criteri per l'edificazione in zona agricola.

In particolare recita che per "Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale ... sono consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo ... non inferiore a 10.000 mq."

QUESITO n. 8

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L'ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, successivamente alla richiesta del CTU di autorizzazioni o concessioni edilizie amministrative rilasciate per gli immobili in oggetto, forniva nota di risposta allegando in copia i seguenti documenti (cfr. *All. 9 documenti Comune Luzzi*):

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. N. 11954 del 06.12.2006 presentata dal sig.
per la realizzazione di una recinzione lungo una parte del confine dei terreni, costituita in parte da un muretto in cls alto cm 60 con sovrastante ringhiera in ferro alta cm 120 e in parte con paletti in legno di ml 1,80 e rete metallica, nonché manutenzione straordinaria sui fabbricati esistenti: revisione del manto di copertura del fabbricato rurale; intonaco della scala esterna del fabbricato di cui alla p.lla 360 e realizzazione di una piazzola in cls per la sosta dei mezzi agricoli.
- Processo Verbale di Contravvenzione n. 02/E/2008 del 03.01.2008 elevato dagli Agenti Municipali in quanto, **in assenza di permesso di costruire**, venivano costruiti alcuni corpi di fabbrica;

I fabbricati in costruzione sono così descritti:

- 1) Fabbricato di mt 9,40 per mt 8,80 per un'altezza di mt 2,65 privo di solaio realizzato in blocchi pieni di cemento 30x20x15 e malta cementizia con spessore di cm 30;
- 2) Fabbricato di mt 14,00 per mt 9,95 per un'altezza di mt 2,75 privo di solaio realizzato in blocchi di cemento vuoti di cm 40x20x20 e malta cementizia con spessore di cm 20;
- 3) Fabbricato di forma irregolare per una superficie di mq 33,40 circa realizzato in blocchi vuoti di cemento di cm 40x20x20 e malta cementizia con spessore di cm 20, su una parte di detto fabbricato è stato realizzato il solaio con messa in opera di n. 8 pilastri in ferro di cm 10x10 con altezza di mt 3,00;
- 4) Fabbricato di mt 17,50 per mt 4,70 per un'altezza di mt 3,50 al colmo e mt 2,65 alla gronda con relativa copertura in strutture in ferro e lamieroni coibentati, quest'ultima struttura già adibita a box per cavalli per un n. di 7 esemplari;

Inoltre, sono stati **eseguiti lavori diversi da quelli previsti con la DIA** prot. N. 11954 del 06.12.2006, in particolare i lavori consistono in:

- realizzazione muro di recinzione per una lunghezza di mt 43,20 con altezza variabile di mt 2,00 a mt 1,00 realizzato in parte in calcestruzzo cementizio ed in parte in blocchi di cemento vuoti di cm 40x20x20;

- ◆ realizzazione di una scala ad un preesistente fabbricato che collega il piano terra al sottotetto, realizzata in c.a.
- Ordinanza n. 7 del 11.02.2008 di sospensione dei lavori, descritti nel verbale di contravvenzione n. 02/E/2008 del 03.01.2008;
- Ordinanza n. 51 del 07.05.2008 di demolizione di opere abusive, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e smi, riferita ai lavori descritti nel verbale di contravvenzione n. 02/E/2008 del 03.01.2008.
- Il responsabile dell'abuso, per come previsto all'art. 36 del precitato D.P.R., può ottenere permesso in sanatoria qualora le opere eseguite in assenza di permesso di costruire siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda;
- Processo Verbale di Contravvenzione n. 13/E/2011 del 01.08.2011 elevato dagli Agenti Municipali in quanto, in **assenza di permesso di costruire**, venivano proseguiti alcuni lavori di cui al verbale di contravvenzione n. 02/E/2008 del 03.01.2008;
I lavori sono così descritti:
 - realizzazione del solaio in latero – cemento al di sopra del fabbricato di cui al punto 1;
 - realizzazione della copertura in lamiera grecata con struttura in ferro al di sopra del fabbricato di cui al punto 2;(Punti 1 e 2 del primo verbale di contravvenzione)
- Ordinanza n. 6 del 05.01.2012 di sospensione dei lavori, descritti nel verbale di contravvenzione n. 13/E/2011 del 01.08.2011;
- Ordinanza n. 08 del 22.01.2013 di demolizione di opere abusive, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e smi, riferita ai lavori descritti nel verbale di contravvenzione n. 13/E/2011 del 01.08.2011.
- Il responsabile dell'abuso, per come previsto all'art. 36 del precitato D.P.R., può ottenere permesso in sanatoria qualora le opere eseguite in assenza di permesso di costruire siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda;

Dal sopralluogo è emerso che nonostante le ordinanze sopraccitate, nuovi abusi sono stati eseguiti. Ciò si evince anche dalle ortofoto fonte Google Earth nei vari anni e dal raffronto delle carte aerofotogrammetriche reperite. (cfr. All. 10 inquadramento territoriale – Luzzi, All. 11 elaborato planimetrico – Luzzi e All. 12 documentazione fotografica – Luzzi 2: foto 1 – 38)

Verificare la possibilità di ottenere permessi in sanatoria comporterebbe non solo un lavoro di valutazione urbanistica ma, ancora più oneroso lavoro di certificazione di idoneità statica che

notoriamente coinvolge ulteriori figure professionali per la caratterizzazione dei materiali utilizzati e per le prospezioni geologiche obbligatorie. Tutto ciò comporterebbe un aumento dei costi superiore alla redazione di un normale progetto. Pertanto, di concerto con il Giudice si è arrivati alla determinazione di non procedere in tal senso. Quindi sulla valutazione effettuata graverà anche qui l'alea della possibilità che i manufatti debbano essere demoliti con aggravii di costi.

In ultimo, nel quesito si chiede se le opere sprovviste di permesso rientrano o possano rientrare nei condoni che si sono susseguiti fino ad oggi. A tal proposito si relazione sul fatto che non risultano domande di condono per tali immobili.

QUESITO n. 9

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerate le particolari caratteristiche sia del fabbricato che dei terreni, tutti limitrofi e contigui l'uno all'altro siti nel Comune di Luzzi, aventi unico accesso dalla strada comunale principale, si ipotizza la vendita di questi beni in un unico lotto.

QUESITO n. 10

dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini), nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Per come ampiamente riportato nella risposta ai quesiti 1 e 2, gli immobili così individuati catastalmente:

NCEU del Comune di **Luzzi foglio 58 p.IIa 360** sub 1 C.da Cozzo di Pietro;

NCT del Comune di **Luzzi foglio 58 p.IIe 232-238-118-140-233-235-145-135;**

NCT del Comune di **Luzzi foglio 59 p.IIa 39;**

NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84;

NCT del Comune di Rende foglio 43 p.IIe 34-498-502-503-504;

e sottoposti a pignoramento, sono di proprietà del sig.
e, pertanto, non risultano pignorati pro quota.

QUESITO n. 11

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Dai sopralluoghi effettuati ed in particolare durante il sopralluogo svoltosi in data 08 marzo 2014 sugli immobili siti nel Comune di Luzzi, è stato accertato che gli stessi erano occupati dalla sig.ra

_____ e dalla madre sig.ra _____ La sig.ra

_____ dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa (compresi quelli siti nei Comuni di Montalto Uffugo e Rende) esibendo titoli legittimanti il possesso dei beni: contratto di comodato di beni immobili stipulato il 30 giugno 2008 con il sig.

_____ e compromesso di vendita del 10 ottobre 2008 sempre stipulato con il sig. _____ e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2012. Inoltre, la sig.ra _____ riprova di tale possesso esibiva copia di una fattura a lei intestata relativa alla fornitura di energia elettrica servita in C.da Cozzo di Pietro 6 del bimestre settembre – ottobre 2008.

Degli atti privati esibiti ne è stata acquisita copia fotografica e, successivamente, richiesta interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo e All. 8 documenti forniti).

Inoltre, è stato richiesto e rilasciato dal Comune di Luzzi (CS) in data 23 luglio 2014 certificato di residenza storico dell'occupante l'immobile pignorato. Da tale certificato risulta che la sig.ra

_____ è residente a Luzzi (CS) con abitazione in C.da _____ dal 27/10/2011 (cfr. All. 3 certificati di residenza).

Il contratto di comodato di beni immobili e il compromesso di vendita di cui sopra sono scritture private, rispettivamente datate 30 giugno 2008 e 10 ottobre 2008. Non risulta, pertanto, una data certa circa la stipula degli stessi, ma soltanto la data certa del 25 ottobre 2012 della registrazione del compromesso di vendita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cosenza. Detto ciò, è plausibile che la scrittura di comodato possa risultare veritiera dal momento che la sig.ra _____ ha ottenuto l'erogazione dell'energia elettrica già a far data dall'estate del 2008.

E' stata verificata, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia con nota Prot. n. 106069/1 del 16.01.2014,

attesta che risulta un contratto di locazione registrato a nome dell'esecutato ma non riguardante gli immobili pignorati in oggetto (cfr. All. 7 contratti di locazione).

QUESITO n. 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, non è stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 13

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dai documenti forniti dal Comune di Luzzi si evince che sull'area in cui ricadono le particelle catastali degli immobili pignorati insistono le seguenti condizioni vincolanti l'uso degli stessi (cfr. Quesito 7 e All. 9 documenti Comune Luzzi):

F.gl	P.lta	Sup. (m ²)	Destinazione Urbanistica	Vincoli	Usi Civici di proprietà di altri
58	360 sub 1		Parte Zona ATUC – Ambito territoriale urbano consolidato	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007.	Terreno gravato da usi civici
			Parte Zona Agricola		
58	232	340	Parte Zona ATUC – Ambito territoriale urbano consolidato	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007.	
			Parte Zona Agricola		
58	238	685	Zona Agricola	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007.	
58	118	1.320	Zona Agricola		Terreno gravato da usi civici
58	140	4.300	Zona Agricola	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007.	Terreno gravato da usi civici
58	233	790	Parte Zona ATUC – Ambito territoriale urbano consolidato	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal	Terreno gravato da usi civici

			Parte Zona Agricola	fuoco anno 2007.	
58	235	1.565	Zona Agricola	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007.	Terreno gravato da usi civici
58	145	5.760	Zona Agricola	1. Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007; 2. Parte pendenza oltre il 50%	Terreno gravato da usi civici
58	135	600	Zona Agricola <u>Fabbricato rurale</u>	Terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007.	Terreno gravato da usi civici
59	39	1.320	Zona Agricola	1. Parte terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco anno 2007; 2. Parte pendenza oltre il 50%	Terreno gravato da usi civici

La Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 all'art. 10 comma 1 prevede i seguenti divieti e prescrizioni.

- Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.
- È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.
- Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.
- Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

I soprassuoli percorsi dal fuoco sono stati inseriti dal Comune di Luzzi, ai sensi dell'art. 10 c. 2 della Legge 353/2000, nell'aggiornamento dell'anno 2007 del catasto incendi, quindi allo stato attuale permangono tutte le limitazioni ad eccezione della possibilità di effettuare attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale.

Le aree con pendenza del suolo oltre 50% individuate dal Piano Strutturale Strategico Comunale rientrano in una classe di fattibilità con consistenti limitazioni legate ad elevati livelli di pericolosità

sia morfologica che sismica. Valori di pendenza elevati possono causare l'innescarsi di fenomeni franosi. Pertanto, il suddetto Piano, consultato on line, classifica queste aree come non urbanizzabili.

USI CIVICI

L'ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, successivamente alla richiesta del CTU di indicare l'esistenza di usi civici gravanti sugli immobili in oggetto, forniva nota di risposta allegando in copia i seguenti documenti (cfr. All. 9 documenti Comune Luzzi):

Perizia tecnica di "Ricognizione Generale Usi Civici del Comune di Luzzi" redatta l'08 febbraio 2012 dal tecnico ing. Fabrizio Florio, contenente la tabella N° 3 dei terreni e fabbricati gravati da usi civici su cui il Comune è concedente e il relativo estratto di mappa catastale.

Successivamente lo stesso Comune inviava a mezzo fax la tabella N° 1 e forniva la Deliberazione della Giunta Comunale N. 61 del 05/03/2013 avente oggetto "Usi Civici – Applicazione Legge Regione Calabria n. 18/2007 Norme in materia di usi civici e ss.mm.ii – Quantificazione del valore di riferimento per la determinazione unitaria delle somme previste per il versamento da parte dei cittadini secondo le modalità previste dall'art. 28 della L.R. 18/2007".

Le succitate tabelle non riportano tra le particelle gravate da usi civici la p.lla 360 del foglio 58 e p.la 39 del foglio 59.

Ciò nonostante, da una attenta lettura dell'atto di compravendita del 14.06.2006 Repertorio n. 30217 del Notaio Stefano Camilleri di Cosenza, all'art 4 è riportato che "I diritti trasferiti sono gravati da livello in favore del Comune di Luzzi" per tutte le particelle interessate dal citato atto e che sono anche oggetto di causa, ad eccezione dei terreni identificati dalle p.lle 232 e 238 del foglio 58 che si appartengono in piena proprietà. La stessa dicitura è riportata nella Sezione D della nota di trascrizione dell'11.07.2006 ai nn. 23435 R.G. e 15747 R.P (cfr. All. 6 documento notarile).

Pertanto, la p.la 360 del foglio 58 e p.la 39 del foglio 59 sono state considerate gravate da usi civici.

Per il calcolo degli oneri di affrancazione è stato fatto riferimento alla succitata Deliberazione della Giunta Comunale che, in riferimento all'art. 28, comma 1 della Legge Regionale n°18 del 21.08.2007, assume come Valore Agricolo Medio (VAM) della coltura più redditizia della corrispondente regione agraria quello della coltura "pescheto", in quanto la quantificazione del VAM deve tenere in considerazione la coltura più redditizia che ricopre almeno il 5% della superficie della regione agraria in cui è ricompreso il Comune. Considerato che il Comune di Luzzi ricade nella regione Agraria n. 13 il valore da assumere è pari a 44.812,69 €/ ha.

Il prezzo di affrancazione delle aree è determinato nella misura pari al 50% delle somme stabilite per il prezzo di legittimazione.

Il prezzo di legittimazione delle aree è determinato per ogni metro quadrato in ragione del VAM con fissazione di somme pari al 30% del valore sopra citato per le aree edificabili, edificate o con destinazione commerciale o industriale e per le aree agricole.

Si riporta si seguito il procedimento di calcolo:

VALORE COLTURA PIU' REDDITIZIA/ PREVALENTE	PESCHETO	
--- valore €/ Ha :	€/Ha	44.812,69

Valore base coltura X mq	€/mq	4,48
--------------------------	-------------	-------------

DATI TERRENO		
(a)	(b)	(c)
Foglio	Particella	mq
58	360	560
58	118	1.320
58	140	4.300
58	233	790
58	235	1.565
58	145	5.760
58	135	600
59	39	1.320
Tot. mq		16.215

CALCOLO VALORE TERRENO x (metro-quadrato) = colonna c (mq) x V.Col / 10000				
mq	(V.col.) / Ha	mq/Ha	VALORE	
560	€ 44.812,69	10000	€	2.509,51
1320	€ 44.812,69	10000	€	5.915,28
4300	€ 44.812,69	10000	€	19.269,46
790	€ 44.812,69	10000	€	3.540,20
1565	€ 44.812,69	10000	€	7.013,19
5760	€ 44.812,69	10000	€	25.812,11
600	€ 44.812,69	10000	€	2.688,76
1320	€ 44.812,69	10000	€	5.915,28
			€	72.663,78
			VALORE TERRENO	

CALCOLO PREZZO DI LEGITTIMAZIONE PARI AL 30% DEL VALORE DEL TERRENO

VALORE TERRENO	€ 72.663,78	0,3	=	€ 21.799,13
----------------	-------------	-----	---	-------------

CALCOLO PREZZO DI AFFRANCAZIONE PARI AL 50% DEL PREZZO DI LEGITTIMAZIONE

PREZZO DI LEGITTIMAZIONE	PREZZO DI AFFRANCAZIONE
€ 21.799,13 : 2	€ 10.899,57

SOMMANO :	
PREZZO DI LEGITTIMAZIONE	€ -
PREZZO DI AFFRANCAZIONE	€ 10.899,57
TOT.	€ 10.899,57

Il prezzo di legittimazione non viene sommato in quanto i beni sono legittimamente posseduti.

Al prezzo sopra determinato va sommato il costo per l'istruttoria al Comune di Luzzi e quello per il tecnico che deve redigere una perizia tecnica giurata attestante lo stato dei luoghi, il diritto di uso civico gravante e il criterio di calcolo seguito per la determinazione del canone:

- prezzo affrancazione	€ 10.899,57
- costo istruttoria	€ 500,00
- costo tecnico	€ <u>500,00</u>
TOTALE	€ 11.899,57

QUESITO n. 14

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Alla luce della diversa consistenza dei beni oggetto di pignoramento: fabbricato e appezzamenti di terreno, nonché della diversa destinazione urbanistica dei terreni stessi: edificabili ed agricoli, si è ritenuto procedere alla determinazione del valore degli immobili separatamente per i terreni agricoli, i terreni edificabili e il fabbricato.

TERRENI AGRICOLI

Foglio 58, p.IIe: 360 (in parte) - 232 (in parte) – 233 (in parte) – 238 – 118 – 140 – 235 – 145 – 135; Foglio 59, p.IIa: 39

Descrizione del criterio di stima e letteratura di riferimento

Il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è stato determinato attraverso la metodologia della stima del più probabile valore di mercato avendo come base i valori agricoli medi (V.A.M.).

Per come prescritto dal comma 1 dell'art. 40 del "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità", disciplinato dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e smi e trattandosi di aree non edificabili, la stima è stata effettuata sulla base dei (V.A.M.) della regione agraria n. 13 della Provincia di Cosenza in cui ricade il Comune di Luzzi – Anno 2013 (cfr. *All. 13 riferimenti valori agricoli medi*).

Considerando le aree non edificabili ed essendo le aree oggetto di pignoramento parzialmente differenziate, questi valori, per svincolarsi dalla genericità tipica del valore medio, sono stati rettificati con **coefficienti di merito** (coefficiente di esposizione, di clima, di forma e posizione, di pendenza, di fertilità, di accessibilità ecc.) analizzati in base alle **caratteristiche estrinseche** per via della vicinanza o meno ai centri di smercio, alle vie di comunicazione, ai corsi d'acqua, alla salubrità dei luoghi, al regime tributario (oneroso o meno) ed in base alle **caratteristiche intrinseche** per via della maggiore o minore fertilità dei terreni, alla presenza o meno di capitali fondiari (fabbricati, strade, piantagioni, ecc.), all'ampiezza del fondo, alla conformazione e giacitura, alla presenza o meno di servitù, acqua e sistemi di irrigazione e alla suscettività o meno ai miglioramenti e trasformazioni fondiarie.

I coefficienti di merito, in relazione anche all'andamento dei prezzi di mercato per terreni simili nella regione agraria di riferimento, riassuntivi e correttivi, normalmente applicati e praticati sono i seguenti:

caratteristiche estrinseche C_E :	caratteristiche intrinseche C_I :
eccellente = 1,60	eccellente = 1,20
ottimo = 1,40	ottimo = 1,10
buono = 1,20	buono = 1,00
accettabile = 1,00	accettabile = 0,90
mediocre = 0,80	mediocre = 0,80
scadente = 0,60	scadente = 0,60

Condizioni degli immobili

Dalla descrizione degli appezzamenti di terreno ad uso agricolo, trattata ampiamente nel quesito 4 (cfr. Quesito 4), si è pervenuti alla determinazione delle condizioni in cui versano gli immobili oggetto di causa.

Nel complesso, l'area d'interesse non presenta peculiari *caratteristiche posizionali, funzionali*, visto che la zona è limitata ad un comprensorio agricolo in area montana distante dal centro urbano del comune e dalle principali vie di comunicazione.

Pertanto, le **caratteristiche estrinseche** si ritengono accettabili.

Per quanto riguarda le *caratteristiche intrinseche* si è tenuto conto dell'ampiezza del fondo che soddisfa ampiamente il lotto minimo previsto nel vigente strumento urbanistico (cfr. Quesito 7), della conformazione del terreno con pendenza crescente e giacitura fortemente acclive in alcuni tratti e della suscettività a miglioramenti e trasformazioni fondiari.

Inoltre, è stato considerato che le particelle dei terreni pignorati sono limitrofe e contigue e si è tenuto conto dei vincoli gravanti sul fondo che comunque non inibiscono l'attività agricola (cfr. Quesito 13).

Pertanto, le **caratteristiche intrinseche** si ritengono accettabili.

Sul fabbricato rurale presente tra i beni pignorati (foglio 58, p.lla 135) deve essere eseguita la procedura di variazione per l'aggiornamento del catasto (cfr. Quesito 6).

Il costo della procedura più le spese tecniche si può stimare in € 1.500,00

Determinazione del più probabile valore di mercato

Al fine di determinare la superficie da valutare, i vari appezzamenti di terreno verranno accorpati considerando la qualità catastale delle singole particelle.

I terreni con qualità catastale "castagneto da frutto" e "pascolo arborato" formano un'unica superficie in virtù del fatto che hanno lo stesso (V.A.M.). Agli stessi terreni si aggiunge anche la superficie della particella in cui ricade il fabbricato rurale e l'esigua porzione di "Ente Urbano" della particella 360 viste le caratteristiche tipologiche simili.

Indicheremo con:

"S₁" la superficie delle particelle con qualità catastale "seminativo irriguo"

"S₂" la superficie delle particelle con qualità catastale "castagneto da frutto", "pascolo arborato", "fabbricato rurale" e "ente urbano".

Pertanto, avremo le seguenti superfici:

1. $S_1 = m^2 4.830$

2. $S_2 = m^2 11.290$

1) I valori agricoli medi (V.A.M.) della regione agraria n. 13 della Provincia di Cosenza per l'anno 2013, per i terreni di qualità catastale "seminativo irriguo" prevedono il valore unitario di €/ha 17.643,64 corrispondente ad **€/m² 1,76** (cfr. All. 13 riferimento valori agricoli medi).

Dalle caratteristiche del fondo prima illustrate e dall'analisi delle sue potenzialità e condizioni al contorno, sono stati adottati per i **coefficienti di merito** i seguenti valori:

- caratteristiche estrinseche C_E : accettabile = 1,00
- caratteristiche intrinseche C_I : accettabile = 0,9

I valori agricoli medi moltiplicati per i coefficienti di merito C_E e C_I appena stabiliti, svincolandosi oggettivamente dal valore medio, forniscono il valore unitario reale ottenendo:

$$\text{€/m}^2 1,76 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/m}^2 \mathbf{1,58}$$

Applicando i valori unitari così ricavati alla superficie agricola delle particelle pignorate si ottiene il valore **V₁** della stima del più probabile valore di mercato:

$$V_1 = \text{€/m}^2 1,58 \times S_1 = \text{€/m}^2 1,58 \times m^2 4.830 = \mathbf{\text{€ } 7.631,40}$$

2) I valori agricoli medi (V.A.M.) della regione agraria n. 13 della Provincia di Cosenza per l'anno 2013, per i terreni di qualità catastale "castagneto da frutto" - "pascolo arborato" prevedono il valore unitario di €/ha 6.927,57 corrispondente ad **€/m² 0,69** (cfr. All. 13 riferimento valori agricoli medi).

Dalle caratteristiche del fondo prima illustrate e dall'analisi delle sue potenzialità e condizioni al contorno, sono stati adottati per i **coefficienti di merito** i seguenti valori:

- caratteristiche estrinseche CE : accettabile = 1,00
- caratteristiche intrinseche CI : accettabile = 0,9

I valori agricoli medi moltiplicati per i coefficienti di merito C_E e C_I appena stabiliti, svincolandosi oggettivamente dal valore medio, forniscono il valore unitario reale ottenendo:

$$\text{€/m}^2 0,69 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/m}^2 \mathbf{0,62}$$

Applicando i valori unitari così ricavati alla superficie agricola delle particelle pignorate si ottiene il valore V_2 della stima del più probabile valore di mercato:

$$V_2 = \text{€/m}^2 0,62 \times S_2 = \text{€/m}^2 0,62 \times \text{m}^2 11.290 = \mathbf{\text{€ } 6.999,80}$$

$$V_{\text{terr agr}} = V_1 + V_2 = \text{€ } 7.631,40 + \text{€ } 6.999,80 = \mathbf{\text{€ } 14.631,20}$$

Costo procedura di variazione per l'aggiornamento catastale del fabbricato rurale: € 1.500,00

A detrarre per un totale di € 13.131,20

Tenendo infine conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad € 11.161,52

TERRENI EDIFICABILI

Foglio 58, parte delle p.lle: 360 - 232 - 233

Per la determinazione del valore venale dei terreni edificabili ricadenti nella "Zona ATUC - Ambito territoriale urbano consolidato" oggetto di pignoramento si è ritenuto necessario adottare il procedimento di stima sintetico. Esso è basato sul confronto diretto con beni simili.

Il procedimento presuppone, all'interno di un preciso ed omogeneo orizzonte spaziale e temporale, la conoscenza del maggior numero di prezzi possibile di beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima al fine di poter effettuare la comparazione nel migliore modo possibile.

Dallo studio del mercato immobiliare che negli ultimi anni non è sufficientemente attivo e concorrenziale, si ritiene che il più probabile costo di acquisto di un terreno edificabile collocato nella zona di che trattasi, si attesta sui €/mq 25,00;

E' un valore congruo per immobili che sono in una zona che ha le caratteristiche estrinseche descritte nel quesito 4 (cfr. Quesito 4) e si collocano in una fascia *straordinaria* del mercato e gravata

dai vincoli descritti nel quesito 13 (cfr. Quesito 13), perciò il valore di mercato a prezzo intero lo indichiamo con:

$$V_{\text{terr edif}} = \text{€}/\text{mq } 25,00$$

Sulla base delle considerazioni fatte sulla destinazione urbanistica del fondo "Zona ATUC" abbiamo le seguenti superfici (cfr. Quesito 7):

particella 360: m² 410; particella 232: m² 245; particella 233: m² 355

$$S_{\text{terr edif}} = \text{superficie ATUC da stimare} = \text{m}^2 410 + \text{m}^2 245 + \text{m}^2 355 = \text{m}^2 1.010$$

$$V_{\text{terr edif}} = \text{€}/\text{m}^2 25,00 \times \text{m}^2 1.010 = \text{€ } 25.250,00$$

Tenendo infine conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 21.462,50**

FABBRICATO

Foglio 58, p.IIa 360, sub 1, abitazione di tipo popolare A/4

Condizioni dell'immobile

Dalla descrizione degli immobili, trattata ampiamente nel quesito 4 (cfr. Quesito 4), si è pervenuti alla determinazione delle condizioni in cui versa l'immobile oggetto di causa.

L'unità immobiliare è un fabbricato con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per le rifiniture e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. L'architettura non presenta nessuna caratteristica di particolare pregio e la qualità della costruzione è corrente con l'utilizzo di materiali che assicurano un'abitabilità normale.

Le caratteristiche di conservazione e manutenzione buone e le caratteristiche costruttive correnti identificano una qualità "popolare" del fabbricato.

Considerando la zona in cui ricade il fabbricato, limitata ad un comprensorio agricolo in area montana distante dal centro urbano del comune e dalle principali vie di comunicazione, nel complesso, l'area d'interesse non presenta significative caratteristiche posizionali, funzionali.

Descrizione del criterio di stima e della letteratura cui si è fatto riferimento

Per determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari si è proceduto mediante la stima sintetica comparativa, prendendo a confronto fabbricati simili appartenenti a categorie omogenee di immobili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie.

E' da considerare la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante.

La rilevazione dei valori di compravendita è stata fatta effettuando delle ricerche direttamente nella zona conducendo un'indagine presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland e consultando anche i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza - anno 2013/ semestre 2 - che dà per ogni comune relativamente alla zona di interesse, alla destinazione dell'immobile, alla tipologia e allo stato conservativo un intervallo di valori plausibili di mercato. Inoltre, è stato consultato il Manuale di Consulenza Immobiliare "Come si stima il valore degli immobili" edita dal Sole 24 Ore, nel quale sono riportate le quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia e per alcuni Comuni non capoluogo (quotazioni medie indicative 2014) di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Sulla base di informazioni tecnicamente attendibili assunte presso le agenzie immobiliari, il valore medio unitario di mercato riferito al metro quadro e praticato per compravendite di immobili con destinazione d'uso a civile abitazione residenziale nuovi od integralmente ristrutturati localizzati nel Comune di Luzzi (CS) C.da Cozzo di Pietro, oscilla tra €/mq 500,00 e €/mq 600,00 per la tipologia abitazioni di tipo popolare. Mediando i valori si ottiene un valore pari a **€/mq 550,00**.

Per quanto riguarda i dati dell'Agenzia del territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) è stato fatto riferimento alla zona E1 - Suburbana - C.DA LINZE, CAVONE, TIMPARELLO, PEZZE - anno 2013/ semestre 2.

Dai dati dell'OMI si evince un prezzo che oscilla tra €/mq 435,00 e €/mq 630,00 per abitazioni a destinazione d'uso residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili e con stato conservativo normale (cfr. All. 13 riferimenti valori di compravendita). La quotazione immobiliare mediata $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$ ha portato ad assumere un valore pari a **€/mq 530,00**.

Consultando le tabelle delle quotazioni medie indicative – Comuni non capoluoghi di Provincia del Manuale di Consulenza Immobiliare "Come si stima il valore degli immobili" ed analizzando in particolare i valori riportati per le periferie dei vari Comuni (cfr. All. 13 riferimenti valori di compravendita), si desume una quotazione media indicativa per mq commerciale di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate pari ad **€/mq 700,00**.

In base alle indagini condotte e mediando i valori assunti, si ritiene che il più probabile **valore di mercato di abitazioni di tipo popolare nuove o integralmente ristrutturate** sia pari a:

V_{fabbr} = €/mq 590,00 sul lordo commerciale;

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è scelto di effettuare una stima a misura considerando come parametro la superficie commerciale espressa in mq ricavata dalle planimetrie. La superficie commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti.

Inoltre, per fissare un reale valore di mercato per gli immobili per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, la letteratura consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie a nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle quotazioni indicative per mq delle compravendite e hanno la funzione di rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. I coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni nuove* i suddetti *coefficienti di differenziazione*.

In sede di stima i coefficienti saranno applicati alla quotazione unitaria (per mq).

Si ritiene opportuno adottare i coefficienti riportati nel Manuale di Consulenza Immobiliare *del Sole 24 Ore* (cfr. All. 13 riferimento valori di compravendita), in particolare i coefficienti di destinazione e di piano e i coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione dell'immobile. Inoltre, si applicheranno anche i coefficienti correttivi per ipotesi particolari, tipici per i beni oggetto di pignoramento, da applicare solo dopo aver applicato quelli precedenti.

IMMOBILE - p.lla 360, sub 1, abitazione di tipo popolare A/4 con superficie lorda di mq 110 (cfr. All. 11 elaborato planimetrico Luzzi)

valore di mercato a nuovo o integralmente ristrutturato medio unitario: **€/mq 590,00** sul lordo commerciale.

coefficienti di differenziazione:

- ◆ coefficiente di livello del piano: C_{lp} senza ascensore, piano terreno = **0,97**;
- ◆ coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione: C_{eqs} (età: 41- 60 anni; qualità: popolare; stato: buono) = **0,60**

Valore di mercato unitario: €/mq 590,00 x 0,97 x 0,60 = €mq 343,38

Applicando i coefficienti correttivi per ipotesi particolari riscontrate:

- ♦ coefficiente per abitazioni di taglio medio sprovviste di secondo bagno = **0,90**

Valore di mercato unitario: €mq 343,38 x 0,90 = €mq **309,04**

Valore di mercato dell'u.i.u.: €mq 309,04 x 110,00 mq = **€ 33.994,62**

Tenendo infine conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad **€ 28.895,43**

RIEPIGOLO

In base alle considerazioni fatte al quesito 9, dove si ipotizza la vendita dei beni siti nel Comune di Luzzi in un unico lotto, dai singoli valori degli immobili fin qui calcolati (terreni agricoli, terreni edificabili e fabbricato) si giunge ad un unico valore:

<u>Valore terreni agricoli</u>	<u>€ 11.161,52</u>
<u>Valore terreni edificabili</u>	<u>€ 21.462,50</u>
<u>Valore fabbricato</u>	<u>€ 28.895,43</u>
<u>TOTALE</u>	<u>€ 61.519,45</u>

Oneri di affrancazione per le particelle gravate da usi civici € 11.899,57 (cfr. Quesito 13).

A detrarre per un totale di **€ 49.619,88**

PREZZO BASE in cifra tonda: EURO € 49.600,00

Su quanto sopra determinato grava l'alea dovuta all'applicazione da parte del Comune di Luzzi secondo il quale in ogni momento i beni non provvisti di permessi ed autorizzazioni varie possono essere acquisiti al patrimonio comune ed eventualmente demoliti con aggravii di costi, inficiando così ogni valutazione o stima fin qui svolta.

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO

QUESITO n. 1

verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ ...

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., confrontando la documentazione allegata in atti, nella fattispecie il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati ricadenti nel Comune di Montalto Uffugo, con gli estratti delle mappe e delle visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento acquisiti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (cfr. *All. 4 documentazione catastale - Montalto e All. 5 ispezioni ipotecarie*), non rilevando ulteriori risultanze. Nell'accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dallo stesso CTU, si evidenzia quanto segue.

Beni Immobili Assoggettati ad Esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare emerge che l'atto di pignoramento riporta il seguente immobile sottoposto ad esecuzione forzata:

1. Terreno sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) Loc. Gelardo censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **71, particella 84**, qualità uliveto, classe 1, superficie are 93.70 (9.370 m²), reddito dominicale € 50,81, reddito agrario € 26,62;

Descrizione della Proprietà degli Immobili

Dall'esame degli atti e dei documenti, l'immobile summenzionato è in testa a

_____ e residente in _____ del

Comune di Zumpano (CS) (cfr. *All. 3 certificati di residenza*) – per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta in proprietà di _____ per come riportato nel certificato notarile in atti del Notaio Carmen Infantino e appurato dalla stessa CTU acquisendo i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari aggiornati alla data del 18.11.2014 (cfr. *All. 5 ispezioni ipotecarie*).

In sede di sopralluogo svoltosi in data 08 marzo 2014 sugli immobili siti nel Comune di Luzzi, è stato accertato che gli stessi erano occupati dalla sig.ra

(cfr. Quesito 11). La sig.ra _____ dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa (siti nei Comuni di Luzzi, Montalto Uffugo e Rende) esibendo contratto di comodato di beni immobili stipulato il 30 giugno 2008 con il sig. _____ e compromesso di vendita del 10 ottobre 2008 sempre stipulato con il sig. _____ e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2012.

Degli atti privati esibiti ne è stata acquisita copia fotografica e, successivamente, richiesta interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo e All. B documenti forniti).

QUESITO n. 2

predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ...

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto di causa, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili:

- ***Ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cosenza, iscritta a Cosenza il 30.01.2012 ai nn. RP 219 RG 2979 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Luzzi foglio 58 p.lla 360 sub 1 C.da Cozzo di Pietro;
NCT del Comune di Luzzi foglio 58 p.lle 232-238-118-140-233-235-145-135;
NCT del Comune di Luzzi foglio 59 p.lla 39;
NCT del Comune di **Montalto Uffugo foglio 71 p.lla 84;**
NCT del Comune di Rende foglio 43 p.lle 34-498-502-503-504.

- ***Verbale di Pignoramento immobiliare*** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25.09.2012 ai nn. RP 19973 RG e 24083 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Luzzi foglio 58 p.lla 360 sub 1 C.da Cozzo di Pietro;
NCT del Comune di Luzzi foglio 58 p.lle 232-238-118-140-233-235-145-135;
NCT del Comune di Luzzi foglio 59 p.lla 39;
NCT del Comune di **Montalto Uffugo foglio 71 p.lla 84;**
NCT del Comune di Rende foglio 43 p.lle 34-498-502-503-504.

Altre ipoteche e pignoramenti

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze, iscritta a Cosenza il 28.07.2003 ai nn. RP 2979 RG 19227 a favore di Cassa di Risparmio di Firenze SpA sede Firenze contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sull'immobile censito al NCT del Comune di **Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84**.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Firenze, iscritta a Cosenza il 26.10.2004 ai nn. RP 5792 RG 29643 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA sede Siena contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sull'immobile censito al NCT del Comune di **Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84**.

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17.02.2007 ai nn. RP 4708 RG 6652 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA sede Siena contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sull'immobile censito al NCT del Comune di **Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84**.

Servitù

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di metanodotto)** trascritta a Cosenza il 04.02.1994 ai nn. RP 3078 RG 3403 a favore di SNAM SpA sede San Donato Milanese contro _____ sull'immobile censito al NCT del Comune di **Montalto Uffugo foglio 71 p.IIa 84**.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati è stato predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità in capo al sig. _____ nonché con l'ausilio del certificato notarile in atti del Notaio Carmen Infantino (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie).

QUESITO n. 3

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

È stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio la necessaria documentazione catastale in base ai dati riportati nel fascicolo d'ufficio. In particolare, gli estratti di mappa e le visure catastali del Comune di Montalto Uffugo hanno consentito l'identificazione del bene oggetto di pignoramento,

anche se la situazione dei luoghi rilevata non era rispondente a quanto riportato in Catasto (cfr. Quesito 6 e All. 4 documentazione catastale - Montalto). In sede di sopralluogo, infatti, si è rilevata la presenza di alcuni corpi di fabbrica costruiti senza alcun titolo abilitativo (cfr. Quesito 8) sul terreno ricadente sulla p.lla 84 del fgl 71 del Comune di Montalto Uffugo.

E' stato acquisito, inoltre, il certificato di destinazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento presso gli uffici competenti. Per una compiuta e dettagliata descrizione vedi quesito 7 (cfr. All. 9 documenti Comune Montalto Uffugo).

QUESITO n. 4

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinera, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso all'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è avvenuto durante il sopralluogo del 26.04.2014 e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione.

Ubicazione

Comune di Montalto Uffugo (CS) – Via Santa Maria di Settimo, Loc. Gelardo.

Caratteristiche Estrinseche della Zona

L'area in esame è ubicata in Loc. Gelardo nei pressi della frazione Settimo del Comune di Montalto Uffugo.

Le caratteristiche posizionali, considerata la destinazione d'uso agricola, sono buone. Il fondo è posizionato a circa 5 km dalla frazione Settimo del Comune di Montalto Uffugo che si sviluppa lungo la strada statale S.S. 19 delle Calabrie. All'appezzamento di terreno si accede direttamente dalla strada comunale asfaltata "Via Donnandrea" che diparte dalla strada principale "Via Santa Maria di Settimo".

Le caratteristiche funzionali della zona sono quelle limitate ad un comprensorio agricolo, che comunque è annesso ad un contesto suburbano, vista la vicinanza con la conurbazione Rende – Montalto Uffugo.

Il tessuto insediativo, tenuto conto della zona agricola, presenta la tipologia case sparse a fabbricato isolato all'interno del proprio fondo. La tipologia edilizia è caratterizzata da unità abitative prevalentemente unifamiliari.

La zona non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti e non sono stati rilevati elementi artificiali significativi che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona.

(cfr. All. 10 Inquadramento territoriale - Montalto)

Caratteristiche Intrinseche Immobili

1. Terreno sito in Montalto Uffugo (CS) - Loc. Gelardo, foglio 71, p.la 84:

• Identificazione catastale

Terreno sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) Loc. Gelardo censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 71, particella 84, qualità uliveto, classe 1, superficie are 93.70, reddito dominicale € 50,81, reddito agrario € 26,62;

• confini

Il fondo confina a Nord con la strada comunale da dove si ha l'accesso e per i restanti lati con particelle di altrui proprietà;

• estensione

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **9.370 m²**;

• caratteri generali e tipologici

Dal sopralluogo effettuato sul bene oggetto di causa, si evince che il terreno censito catastalmente come uliveto di 1° classe presenta, al contrario, le caratteristiche di un terreno completamente incolto da svariato tempo, con giacitura acclive in alcuni tratti, e distinto dalla presenza di piante arbustive spontanee tipiche della vegetazione mediterranea, come nella maggior parte dei terreni incolti. Nel terreno si denota una sporadica presenza di piante di ulivo e di quercia prive di ogni tipo di allevamento e di sesto d'impianto (cfr. All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 1 - 6).

Il terreno presenta un'estensione planimetrica irregolare lungo la direttrice nord - sud.

Inoltre, sul fondo in questione sono stati rinvenuti alcune costruzioni in cemento armato incompiute e costruite senza alcun titolo abilitativo (cfr. Quesito 8, All. 11 elaborato planimetrico - Montalto e All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 6 - 20).

QUESITO n. 5

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

Dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Montalto Uffugo, sono state accertate alcune difformità tra la descrizione attuale degli stessi e quella contenuta nel pignoramento. Anche se la rappresentazione attuale dei beni è diversa, i dati indicati in pignoramento consentono l'identificazione dei beni.

Le difformità riscontrate riguardano i dati tecnici catastali relativi al Catasto Fabbricati a causa del mancato inserimento nella banca dati catastale di alcuni corpi di fabbrica e, di conseguenza il mancato aggiornamento dei dati cartografici e censuari relativi al Catasto Terreni (cfr. *Quesito 6*).

Si ribadisce che i fabbricati sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo (cfr. *Quesito 8*) sul terreno in oggetto (cfr. *All. 11 elaborato planimetrico - Montalto*).

QUESITO n. 6

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Da un raffronto tra i dati catastali reperiti e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità riguardanti i dati tecnici catastali relativi al Catasto Fabbricati, dovute al mancato inserimento nella banca dati catastale di alcuni corpi di fabbrica e, di conseguenza al mancato aggiornamento dei dati cartografici e censuari relativi al Catasto Terreni.

I corpi di fabbrica non riportati sugli estratti di mappa catastale sono stati rilevati sul terreno identificato catastalmente con la p.lla 84 del fgl 71 del Comune di Montalto Uffugo.

Si precisa che i corpi di fabbrica sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo (cfr. *Quesito 8*).

Per l'aggiornamento del catasto era necessario eseguire le dovute variazioni catastali provvedendo all'aggiornamento del tipo mappale previa richiesta all'Agenzia del Territorio di Cosenza dell'estratto di mappa (EDM) ed effettuare, successivamente, rilievo topografico.

Aggiornati i dati cartografici e censuari, tramite la procedura "Pregeo" di accatastamento al Catasto Terreni, inserendo l'ingombro dei fabbricati costruiti abusivamente, si sarebbe dovuto procedere ad elaborare le planimetrie catastali con la costituzione delle rispettive particelle e subalterni,

aggiornando così i relativi dati tecnici catastali attraverso la procedura "Docfa", necessaria per l'accatastamento degli immobili al Catasto Fabbricati.

Tutto ciò avrebbe fatto lievitare i costi in maniera consistente di codesta CTU. Pertanto, avvertito il Giudice, si è arrivati alla determinazione di non dare seguito all'aggiornamento catastale.

(cfr. All. 4 documentazione catastale - Montalto e All. 11 elaborato planimetrico - Montalto).

QUESITO n. 7

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo, Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto DG del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28.10.2003 e Variante N.T.A. e R.E. dello strumento urbanistico approvata con Decreto DG del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 5099 del 08.05.2006, prevede per l'area in cui ricade la particella catastale dell'immobile in questione la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Superf. (m ²)	Destinazione urbanistica
71	84	9.370	(Maggior parte) Zona G/1 - Aree franose – non idonee all'edificazione
			(Minor parte) Zona Agricola E/2

Prescrizioni urbanistiche Zona G/1:

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici o manufatti, mentre è ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici e manufatti esistenti, la ristrutturazione edilizia finalizzata alla ristrutturazione funzionale e al consolidamento delle strutture, la bonifica geologica e la sistemazione idrogeologica dei terreni mediante l'utilizzo anche di muri di sostegno. Se le aree G/1 ricadono in un comprensorio agricolo, le stesse potranno essere utilizzate per verificare i parametri urbanistico – edilizi previsti per le zone agricole.

Prescrizioni urbanistiche Zona Agricola E/2:

L'utilizzazione a scopo edificatorio delle zone agricole è strettamente correlata al concetto di azienda agricola coincidente con l'Unità Minima Aziendale (U.M.A.). Pertanto, sono ammessi interventi necessari ai fini della conduzione agricola e il permesso di costruire può essere ottenuto quando a richiederlo sono imprenditori agricoli o coltivatori diretti.

Gli interventi edificatori si attuano mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire) rispettando i seguenti indici e parametri:

- SM (U.M.A.) = m² 10.000 (m² 8.000 per fondi a conduzione familiare o in economia, già in possesso del fondo dalla data del 21/11/2001);
- IFT = 0,013 mq/mq (per le residenze);
- IFT = 0,10 mq/mq (per gli edifici connessi alle attività consentite nella zona, diversi dalla residenza);
- Hmax = ml. 7,50;
- DS = ml. 20,00;
- RI = 1/1;
- DF = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque non inferiore a ml. 10.

Il terreno ricade all'interno della perimetrazione delle aree SIC (Siti Importanza Comunitaria), giusta Direttiva Comunitaria "Habitat" 92/43 C.E.E. e D.P.R. applicativo n.357/97 ed è interessato dal vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D. n. 1126 del 16/05/1926 (cfr. *Quesito 13*).

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (cfr. *All. 9 documenti Comune Montalto Uffugo*).

QUESITO n. 8

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L'ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, successivamente alla richiesta avanzata dal CTU in data 23.12.2013 prot. n. 24891 in merito ad autorizzazioni o concessioni edilizie amministrative rilasciate per gli immobili in oggetto, con nota n. 15496 del **26.08.2014**, forniva risposta con allegata copia dell'atto di ingiunzione di demolizione opere abusive n. 35 del 10 luglio 2006 (cfr. *All. 9 documenti Comune Montalto Uffugo*).

Nella suddetta nota si riporta:

che, il sig. _____ in data 04.04.2006, ha richiesto, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e smi, permesso di costruire in sanatoria alcuni muri di sostegno per la sistemazione del fondo agricolo;

che, tale istanza non è stata definita e, pertanto, allo stato attuale, non risulta rilasciato il relativo permesso di costruire in sanatoria;

che, lo stesso ufficio del Comune di Montalto Uffugo, a seguito di Rapporto Informativo degli Agenti Municipali del 03.04.2006 n. 7334 di prot., ha emesso, in data 10.07.2006, ingiunzione di

demolizione n. 35, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e smi, nei confronti del sig. in quanto ha realizzato, senza il prescritto permesso di costruire, i seguenti lavori:

- sbancamento e realizzazione muro in c.a.;
- sbancamento e realizzazione muro di contenimento terreno in c.a.;
- sbancamento e realizzazione platea di cemento e muro di contenimento terreno in c.a.;
- realizzazione di una vasca per la raccolta delle acque provenienti da una sorgente;

che, agli atti dell'ufficio del Comune di Montalto Uffugo, per gli immobili sopra descritti, non risultano rilasciati titoli abilitativi.

In sede di sopralluogo del 01 febbraio 2014 e 26 aprile 2014 sono stati rinvenuti sui luoghi di causa alcuni manufatti consistenti in:

- 1) casupola di dimensioni 4,10 ml x 1,90 ml in muratura di blocchi di cemento e solaio di copertura in laterocemento (cfr. All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 9);
- 2) sbancamento e realizzazione muro di contenimento terreno in c.a e travi di fondazione (cfr. All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 10);
- 3) corpo di fabbrica ad un piano seminterrato realizzato con muri perimetrali in parte in cemento armato (c.a.) ed in parte con blocchi in cemento con annesse aperture (porte e finestre), e solaio in laterocemento con scala laterale in c.a. (cfr. All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 11 - 14);
- 4) muri di cinta realizzati in blocchi di cemento (cfr. All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 15 - 16);
- 5) corpo di fabbrica ad un piano seminterrato realizzato con muro di contenimento terrapieno in c.a. e muri perimetrali in blocchi in cemento con annesse aperture (porte e finestre), e solaio in laterocemento (cfr. All. 12 documentazione fotografica - Montalto: foto 17 - 20).

Per quanto sopra, accertata la presenza dei manufatti, si deduce l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e il prosieguo dei lavori. (cfr. All. 10 inquadramento territoriale - Montalto e All. 11 elaborato planimetrico - Montalto)

Inoltre, non è stato dato seguito a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e smi (acquisizione di diritto gratuito al patrimonio del Comune), né l'immissione nel possesso e la trascrizione nei registri immobiliari (comma 4 art. 31 del D.P.R. sopracitato) (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie).

Per il calcolo del costo della demolizione dei manufatti costruiti abusivamente è stato consultato il "Prezzario Regione Calabria Settore Lavori Pubblici - Edizione 2013".

Il costo per la demolizione dei manufatti abusivi si compone:

- lavori di demolizione manufatti + oneri di discarica: € 10.000,00
- spese tecniche: € 2.500,00

per un totale di **€ 12.500,00**

QUESITO n. 9

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto secondo la propria consistenza catastale (cfr. All. 4 documentazione catastale - Montalto).

QUESITO n. 10

dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Per come ampiamente riportato nella risposta ai quesiti 1 e 2, gli immobili così individuati catastalmente:

NCEU del Comune di Luzzi foglio 58 p.lla 360 sub 1 C.da Cozzo di Pietro;

NCT del Comune di Luzzi foglio 58 p.lle 232-238-118-140-233-235-145-135;

NCT del Comune di Luzzi foglio 59 p.la 39;

NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.la 84;

NCT del Comune di Rende foglio 43 p.lle 34-498-502-503-504;

e sottoposti a pignoramento, sono di proprietà del sig.

e, pertanto, non risultano pignorati pro quota.

QUESITO n. 11

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Dai sopralluoghi effettuati ed in particolare durante il sopralluogo svoltosi in data 08 marzo 2014 sugli immobili siti nel Comune di Luzzi, è stato accertato che gli stessi erano occupati dalla sig.ra
e dalla madre sig.ra

dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa (siti nei Comuni di Luzzi, Montalto Uffugo e Rende) esibendo titoli legittimanti il possesso dei beni: contratto di comodato di beni immobili stipulato il 30 giugno 2008 con il sig. _____ e compromesso di vendita del 10 ottobre 2008 sempre stipulato con il sig. _____ e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2012. Inoltre, la sig.ra _____ a riprova di tale possesso esibiva copia di una fattura a lei intestata relativa alla fornitura di energia elettrica servita in C.da Cozzo di Pietro 6 del bimestre settembre – ottobre 2008.

Degli atti privati esibiti ne è stata acquisita copia fotografica e, successivamente, richiesta interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo e All. 8 documenti forniti).

Inoltre, è stato richiesto e rilasciato dal Comune di Luzzi (CS) in data 23 luglio 2014 certificato di residenza storico dell'occupante l'immobile pignorato. Da tale certificato risulta che la sig.ra _____

con abitazione in _____ al 27/10/2011 (cfr. All.

3 certificati di residenza).

Il contratto di comodato di beni immobili e il compromesso di vendita di cui sopra sono scritture private, rispettivamente datate 30 giugno 2008 e 10 ottobre 2008. Non risulta, pertanto, una data certa circa la stipula degli stessi, ma soltanto la data certa del 25 ottobre 2012 della registrazione del compromesso di vendita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cosenza. Detto ciò, è plausibile che la scrittura di comodato possa risultare veritiera dal momento che la sig.ra _____ ha ottenuto l'erogazione dell'energia elettrica già a far data dall'estate del 2008.

(cfr. All. 4 ispezioni ipotecarie).

E' stata verificata, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia con nota Prot. n. 106069/1 del 16.01.2014, attesta che risulta un contratto di locazione registrato a nome dell'esecutato ma non riguardante gli immobili pignorati in oggetto (cfr. All. 7 contratti di locazione).

QUESITO n. 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, non è stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 13

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dai documenti forniti dal Comune di Montalto Uffugo (cfr. All. 9 documenti Comune Montalto Uffugo), dall'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità con particolare riferimento alla nota di trascrizione "Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso" (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie) e dal certificato notarile in atti si evince che sull'area in cui ricade la particella catastale dell'immobile pignorato, insistono le seguenti condizioni vincolanti l'uso dello stesso (cfr. Quesito 7):

F.gl	P.lta	Sup. (m ²)	Destinazione Urbanistica	Vincoli	Servitù Pubbliche
71	84	9.370	Maggior parte Zona G/1 - Aree franose - non idonee all'edificazione	1. Area SIC;	Servitù di metanodotto
			Minor parte Zona Agricola E/2	2. Vincolo idrogeologico forestale.	

La Direttiva Comunitaria "Habitat" 92/43 C.E.E. relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica ha individuato nel territorio del Comune di Montalto Uffugo un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) afferente alla Rete Ecologica Europea "Natura 2000".

Il sito denominato "Bosco Marvigliano" è individuato dalla Direttiva Comunitaria con il cod. IT9310056 e rappresenta una zona speciale di conservazione, un territorio individuato per la protezione della biodiversità nella Comunità Europea.

Secondo il D.P.R. n.357/97, i progetti che possono avere incidenze significative sul sito, prima di essere eseguiti devono essere valutati dall'autorità competente, nella fattispecie dal Dipartimento Ambiente della Regione Calabria, con uno studio volto ad individuare e valutare, i principali effetti che detti interventi possono avere sul sito di importanza comunitaria.

La Regione Calabria prevede specifica normativa sulla valutazione d'incidenza degli interventi sui siti, infatti, con DGR n. 749/2009, ha approvato il Regolamento della Procedura di Valutazione di Incidenza. Il suddetto Regolamento prevede che possono essere esclusi dalla procedura di valutazione le seguenti attività:

- esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed opere civili;
- taglio silvoculturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi.

In ogni caso, affinché le attività sopra descritte siano escluse dalla procedura di valutazione di incidenza, è necessario presentare al competente Dipartimento Agricoltura della Regione Calabria idonea documentazione progettuale atta a dimostrare che l'attività non comporti modifiche alla biodiversità del sito.

Il vincolo idrogeologico forestale istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e il successivo regolamento di attuazione R.D. 1126/1926, ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di impedire forme di utilizzazione che possano determinare denudazione, innesco di fenomeni erosivi, perdita di stabilità, turbamento del regime delle acque ecc., con possibilità di danno pubblico. Partendo da questo presupposto, detto vincolo, in generale, non preclude la possibilità di intervenire sul territorio.

In un terreno soggetto a vincolo idrogeologico, in linea di principio, qualunque intervento che presuppone una variazione della destinazione d'uso del suolo, deve essere preventivamente autorizzato dagli uffici competenti, nella fattispecie dal Dipartimento Agricoltura Foreste e Forestazione della Regione Calabria, previa presentazione di idonea documentazione progettuale.

Il vincolo dovuto al sistema di rete energetico (metanodotto), generalmente viene definito con gli enti gestori. Comunque si applicano le norme di sicurezza predisposte e si definisce una fascia di rispetto.

QUESITO n. 14

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Descrizione del criterio di stima e letteratura di riferimento

Il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è stato determinato attraverso la metodologia della stima del più probabile valore di mercato avendo come base i valori agricoli medi (v.a.m.).

Per come prescritto dal comma 1 dell'art. 40 del "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità", disciplinato dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. e, trattandosi di aree non edificabili, la stima è stata effettuata sulla base

dei valori agricoli medi (v.a.m.) della regione agraria n. 14 della Provincia di Cosenza in cui ricade il Comune di Montalto Uffugo – Anno 2013 (cfr. All. 13 riferimenti valori agricoli medi).

Considerando l'area non edificabile ed essendo oggetto di pignoramento parzialmente differenziate, questi valori, per svincolarsi dalla genericità tipica del valore medio, sono stati rettificati con **coefficienti di merito** (coefficiente di esposizione, di clima, di forma e posizione, di pendenza, di fertilità, di accessibilità etc.) analizzati in base alle **caratteristiche estrinseche** per via della vicinanza o meno ai centri di smercio, alle vie di comunicazione, ai corsi d'acqua, alla salubrità dei luoghi, al regime tributario (oneroso o meno) ed in base alle **caratteristiche intrinseche** per via della maggiore o minore fertilità dei terreni, alla presenza o meno di capitali fondiari (fabbricati, strade, piantagioni, etc.), all'ampiezza del fondo, alla conformazione e giacitura, alla presenza o meno di servitù, acqua e sistemi di irrigazione e alla suscettività o meno ai miglioramenti e trasformazioni fondiarie.

I coefficienti di merito, in relazione anche all'andamento dei prezzi di mercato per terreni simili nella regione agraria di riferimento, riassuntivi e correttivi, normalmente applicati e praticati sono i seguenti:

caratteristiche estrinseche C_E :	caratteristiche intrinseche C_I :
eccellente = 1,60	eccellente = 1,20
ottimo = 1,40	ottimo = 1,10
buono = 1,20	buono = 1,00
accettabile = 1,00	accettabile = 0,90
mediocre = 0,80	mediocre = 0,80
scadente = 0,60	scadente = 0,60

Condizioni degli immobili

Dalla descrizione dell'immobile, trattata ampiamente nel quesito 4 (cfr. Quesito 4), si è pervenuto alla determinazione delle condizioni in cui versa l'immobile stesso.

Nel complesso, l'area d'interesse presenta caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche buone, vista la sua vicinanza ai centri di smercio ed alle vie di comunicazione facendo parte del contesto suburbano e dell' hinterland di Rende Montalto Uffugo, nonché la salubrità dei luoghi che non presentano significativi impatti ambientali ed elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona.

Pertanto, le **caratteristiche estrinseche** si ritengono buone.

Per quanto riguarda le *caratteristiche intrinseche* si è tenuto conto della conformazione orografica del terreno con pendenza costante e giacitura acclive e della suscettività a miglioramenti e trasformazioni fondiarie.

E' stato, inoltre, considerato che il terreno risulta completamente incolto e non rispetta la qualità catastale di "uliveto di 1° classe". Si è tenuto conto dei vincoli gravanti sul fondo che, comunque, non inibiscono l'attività agricola (cfr. Quesito 13).

Pertanto, le *caratteristiche intrinseche* si ritengono accettabili.

In sede di sopralluogo sono stati rinvenuti sui luoghi di causa alcuni manufatti costruiti senza alcun titolo abilitativo sui quali è stato emesso un Decreto di ingiunzione a demolizione (cfr. Quesito 8).

Il costo dei lavori più le spese tecniche si può stimare in **€ 12.500,00**

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per il fondo da stimare è stata assunta la superficie catastale:

S_A = superficie Agricola da stimare = m^2 9.370

I valori agricoli medi (V.A.M.) della regione agraria n. 14 della Provincia di Cosenza per l'anno 2013, per i terreni di qualità catastale "*uliveto*" prevedono il valore unitario di **euro/ha 19.375,54** corrispondente ad **euro/ m^2 1,94**, prezzo che ben si allinea al più probabile valore di mercato (cfr. All. 13 riferimento valori agricoli medi).

Dalle caratteristiche del fondo prima illustrate e dall'analisi delle sue potenzialità e condizioni al contorno, sono stati adottati per i *coefficienti di merito* i seguenti valori:

caratteristiche estrinseche C_E : buono = 1,20

caratteristiche intrinseche C_I : accettabile = 0,9

I valori agricoli medi moltiplicati per i coefficienti di merito C_E e C_I appena stabiliti, svincolandosi oggettivamente dal valore medio, forniscono il valore unitario reale ottenendo:

euro/ m^2 1,94 x 1,20 x 0,90 = euro/ m^2 2,09

Applicando i valori unitari così ricavati alla superficie agricola della particella pignorata si ottiene il valore V_A della stima del più probabile valore di mercato:

V_A = euro/ m^2 2,09 x S_A = euro/ m^2 2,09 x m^2 9.370 = **€ 19.583,30**

Il costo dei lavori di demolizione più le spese tecniche si può stimare in € 12.500,00

A detrarre per un totale di € 7.083,30

Tenendo, infine, conto dell'**abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad € 6.020,80

PREZZO BASE in cifra tonda: EURO € 6.000,00

Su quanto sopra determinato grava l'alea dovuta all'applicazione da parte del Comune di Montalto Uffugo, per come del resto ha già ingiunto ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001 e smi, secondo il quale in ogni momento i beni non provvisti di permessi ed autorizzazioni varie possono essere acquisiti al patrimonio comune, inficiando così ogni valutazione o stima fin qui svolta.

COMUNE DI RENDE

QUESITO n. 1

verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ ...

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., confrontando la documentazione allegata in atti, nella fattispecie il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati ricadenti nel Comune di Rende, con gli estratti delle mappe e delle visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento acquisiti presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (cfr. All. 4 documentazione catastale.- Rende e All. 5 ispezioni ipotecarie), non rilevando ulteriori risultanze.

Nell'accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione allegata in atti e prodotta dallo stesso CTU, si evidenzia quanto segue.

Beni Immobili Assoggettati ad Esecuzione

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare emerge che l'atto di pignoramento riporta i seguenti immobili sottoposti ad esecuzione forzata:

1. Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **43, particella 34**, qualità Fabbricato rurale, superficie are 00.20 (20 m²);
2. Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **43, particella 498**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 2.31.06 (23.106 m²), reddito dominicale € 13,32, reddito agrario € 6,66;
3. Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **43, particella 502**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie are 02.10 (210 m²), reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,43;
4. Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **43, particella 503**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 53.00 (5.300 m²), reddito dominicale € 26,00, reddito agrario € 9,58;
5. Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. **43, particella 504**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 01.00 (100 m²), reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,18.

Descrizione della Proprietà degli Immobili

Dall'esame degli atti e dei documenti, gli immobili summenzionati sono in testa a

del Comune di Zumpano (CS) (cfr. All. 3 certificati di residenza) – per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Le unità immobiliari sopra descritte, sono pervenute in proprietà di Scaffari Antonio per come riportato nel certificato notarile in atti del Notaio Carmen Infantino e appurato dalla stessa CTU acquisendo i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari aggiornati alla data del 18.11.2014 (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie).

In sede di sopralluogo svoltosi in data 08 marzo 2014 sugli immobili siti nel Comune di Luzzi, è stato accertato che gli stessi erano occupati dalla sig.ra

(cfr. Quesito 11). La sig.ra dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa (siti nei Comuni di Luzzi, Montalto Uffugo e Rende) esibendo contratto di comodato di beni immobili stipulato il 30 giugno 2008 con il sig. e compromesso di vendita del 10 ottobre 2008 sempre stipulato con il sig. e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2012.

Degli atti privati esibiti ne è stata acquisita copia fotografica e, successivamente, richiesta interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo e All. 8 documenti forniti).

QUESITO n. 2

predispone, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ...

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto di causa, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cosenza, iscritta a Cosenza il 30.01.2012 ai nn. RP 219 RG 2979 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro per la quota 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Luzzi foglio 58 p.lla 360 sub 1 C.da Cozzo di Pietro;

NCT del Comune di Luzzi foglio 58 p.lla 232-238-118-140-233-235-145-135;

NCT del Comune di Luzzi foglio 59 p.lla 39;

NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.lla 84;

NCT del Comune di Rende foglio 43 p.lla 34-498-502-503-504.

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25.09.2012 ai nn. RP 19973 RG e 24083 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro _____ per la quota 1/1 di piena proprietà sui seguenti immobili:

NCEU del Comune di Luzzi foglio 58 p.la 360 sub 1 C.da Cozzo di Pietro;
NCT del Comune di Luzzi foglio 58 p.lle 232-238-118-140-233-235-145-135;
NCT del Comune di Luzzi foglio 59 p.la 39;
NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.la 84;
NCT del Comune di **Rende foglio 43 p.lle 34-498-502-503-504.**

Servitù

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto inamovibile)** trascritta a Cosenza il 10.04.1986 ai nn. RP 128398 RG 7102 a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica sede Catanzaro contro _____

sull'immobile censito al NCT del Comune di **Rende foglio 43 p.la 498.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto inamovibile)** trascritta a Cosenza il 22.03.1988 ai nn. RP 173280 RG 7438 a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica sede Catanzaro contro _____

sull'immobile censito al NCT del Comune di **Rende foglio 43 p.lle 503 – 504 - 498.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto inamovibile)** trascritta a Cosenza il 30.05.1995 ai nn. RP 10882 RG 13210 a favore di Enel SpA sede Roma contro _____

sull'immobile censito al NCT del Comune di **Rende foglio 43 p.lle 503 – 504 - 498.**

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto inamovibile)** trascritta a Cosenza il 03.09.2010 ai nn. RP 19820 RG 28281 a favore di Enel SpA Direzione Rete sede Catanzaro contro _____

sull'immobile censito al NCT del Comune di **Rende foglio 43 p.lle 503 - 498.**

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati è stato predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità in capo al sig. _____ nonché con l'ausilio del certificato notarile in atti del Notaio Carmen Infantino (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie).

QUESITO n. 3

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

È stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio la necessaria documentazione catastale in base ai dati riportati nel fascicolo d'ufficio. In particolare, gli estratti di mappa e le visure catastali del Comune di Rende hanno consentito l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici competenti. Per una compiuta e dettagliata descrizione vedi quesito 7 (cfr. All. 9 documenti Comune Rende).

QUESITO n. 4

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

L'accesso ai lotti di terreno oggetto di pignoramento è avvenuto durante il sopralluogo del 26.04.2014 e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione.

Ubicazione

Comune di Rende (CS) - Loc. Ortile (C.da Felpiano).

Caratteristiche Estrinseche della Zona

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate in Località Ortile, in prossimità del centro storico del Comune di Rende, lungo la strada principale.

La zona d'interesse dista circa Km 6 sia dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord che dalla S.S.107- Paola-Crotone. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada comunale principale. Nel complesso, l'area d'interesse presenta caratteristiche posizionali buone vista la vicinanza ai centri di smercio e alle vie di comunicazione nonché la salubrità dei luoghi che non presentano particolari impatti ambientali.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d'ubicazione dei terreni pignorati nonostante abbia una destinazione d'uso agricola, risulta particolarmente interessante, visto il contesto suburbano e l'hinterland della zona di Rende in cui è collocata.

La zona è caratterizzata da un tessuto insediativo con tipologia di fabbricato isolato all'interno della propria corte. La tipologia edilizia prevalente è ad edificio multipiano. Nelle vicinanze è presente un complesso di edifici di Edilizia Economica e Popolare. Infatti, la particella 504, di soli 100 m², ricade nella "Zona di Completamento - B5 Edilizia Economica e Popolare - PEEP" del Piano Regolatore Generale del Comune di Rende (cfr. *Questo 7*).

La zona non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti e non sono stati rilevati elementi artificiali significativi che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona.

(cfr. *All. 10 inquadramento territoriale- Rende*)

Caratteristiche Intrinseche Immobili

Caratteri generali e tipologici:

Rilevato che le particelle dei terreni pignorati sono limitrofe e contigue e presentano caratteri generali e tipologici omogenei, le stesse vengono descritte come unico fondo.

Il fondo presenta un'estensione planimetrica irregolare lungo la direttrice Nord/Ovest – Sud/Est.

La particella 503 è adiacente alla strada comunale dalla quale si ha l'accesso per l'intero fondo (cfr. *All. 12 documentazione fotografica - Rende: foto 1 – 2*).

E' presente un fabbricato rurale, identificato con la p.lla 34 all'interno della p.lla 498, che versa in condizioni di totale abbandono. Una parte del fabbricato è privo di copertura e dei solai di interpiano, un'altra parte, in adiacenza, si presenta come rudere, ricoperto in gran parte da vegetazione spontanea (cfr. *All. 12 documentazione fotografica - Rende: foto 7 – 10*).

Dal sopralluogo si è potuto constatare che il fondo ha pendenza costante e giacitura lievemente acclive in alcuni tratti. Il terreno risulta completamente incolto da svariato tempo. Dominano piante infestanti arbustive spontanee tipiche della vegetazione mediterranea, come nella maggior parte dei terreni incolti, alternate ad alcuni raggruppamenti di piante di ulivo non coltivate e piante arboree disposte in modo discontinuo (cfr. *All. 12 documentazione fotografica - Rende: foto 3 – 6*).

Considerando un unico lotto, costituito dal fabbricato rurale (foglio 43, p.la 34) e dagli appezzamenti di terreno (foglio 43 p.lle 498-502-503-504), l'ampiezza del fondo è di m² 28.726.

In seguito si riporta una descrizione delle singole particelle al fine di identificarle:

1. Terreno sito in Rende (CS) - Loc. Ortile, foglio 43, p.la 34:

• Identificazione catastale

Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43, particella 34, qualità Fabbricato rurale, superficie are 00.20;

- **confini**

Il fabbricato rurale è intercluso nella p.lla 498 anch'essa pignorata;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **20 m²**;

- **caratteri generali e tipologici**

Trattasi di un Fabbricato rurale che si sviluppa in parte su due livelli, in condizioni di totale abbandono privo di copertura e dei solai di interpiano ed in parte, adiacente, sprovvisto di alcuni muri perimetrali, senza copertura della quale restano solo alcune travi a vista. Il fabbricato è caratterizzato da un notevole livello di degrado ed è ricoperto in gran parte da vegetazione spontanea (cfr. *All. 12 documentazione fotografica - Rende: foto 7 – 10*).

La costruzione è non abitabile né agibile, di fatto non utilizzabile, a causa dei dissesti statici, di fatiscenza e di inesistenza di alcuni elementi strutturali e impiantistici nonché delle principali finiture ordinarie. L'utilizzo concreto non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il fabbricato ha perso i requisiti di ruralità in quanto, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di produrre reddito e, pertanto, è classificato catastalmente come unità collabente, quindi ascrivibile alla categoria F/2 (cfr. *Quesito 6*).

2. Terreno sito in Rende (CS) - Loc. Ortile, foglio 43, p.lla 498:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43, **particella 498**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 2.31.06, reddito dominicale € 13,32, reddito agrario € 6,66;

- **confini**

Il fondo confina a Sud con la p.lla 503 anch'essa pignorata e per i restanti lati con particelle di altrui proprietà;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **23.106 m²**;

3. Terreno sito in Rende (CS) - Loc. Ortile, foglio 43, p.lla 502:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43, **particella 502**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie are 02.10, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,43;

- **confini**

Il fondo confina ad Est con la p.lla 503 anch'essa pignorata, a Nord per un tratto con la p.lla 498 pignorata, a Sud ha un punto di contatto con la p.lla 504 pignorata e per i restanti lati confina con particelle di altrui proprietà;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **210 m²**;

4. Terreno sito in Rende (CS) - Loc. Ortile, foglio 43, p.lla 503:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43, **particella 503**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 53,00, reddito dominicale € 26,00, reddito agrario € 9,58;

- **confini**

Il fondo confina a Nord con la p.lla 498 anch'essa pignorata, ad Ovest con particella di altrui proprietà, a Sud con la strada comunale di accesso a tutti i lotti pignorati e ad Est con le p.lle 502 e 504 anch'esse pignorate;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **5.300 m²**;

5. Terreno sito in Rende (CS) - Loc. Ortile, foglio 43, p.lla 504:

- **Identificazione catastale**

Terreno sito nel Comune di Rende (CS) Loc. Ortile censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 43, **particella 504**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 01,00, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,18.

- **confini**

Il fondo confina a Nord-Ovest-Sud con la p.lla 503 anch'essa pignorata, a Nord ha un punto di contatto con la p.lla 502 pignorata e ad Est con particella di altrui proprietà;

- **estensione**

Dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari a **100 m²**.

QUESITO n. 5

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

Dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Rende, è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale degli stessi e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO n. 6

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Sui fabbricato rurale presente tra i beni pignorati nel Comune di Rende (foglio 43, p.lla 34) deve essere eseguita la procedura di variazione per l'aggiornamento del catasto, in quanto lo stesso è censito al Catasto Terreni (cfr. All. 4 documentazione catastale - Rende) e, per come previsto dal Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 "regolamento recante norme per la costituzione del catasto edilizio urbano", i titolari di diritti reali su fabbricati rurali hanno l'obbligo di dichiararli al Catasto edilizio urbano.

Il trasferimento dal Catasto Terreni a quello Fabbricati è eseguito tramite la procedura "Pregeo" con la quale si conferma la sagoma del fabbricato.

Trattandosi di un fabbricato rurale collabente, caratterizzato da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità reddituale temporalmente rilevante e che ha perso i requisiti di ruralità (cfr. Quesito 4), deve essere iscritto alla categoria F/2 del Catasto Fabbricati tramite la procedura "Docfa". Il precitato decreto ministeriale stabiliva la data del 30 novembre 2012 come termine ultimo per trasferire i fabbricati rurali al Catasto Fabbricati.

Le sanzioni per il tardivo accatastamento non possono essere applicate agli edifici ex rurali o che hanno perso i requisiti di ruralità prima del 30 novembre 2012.

Viste le condizioni in cui versano i fabbricati, probabilmente hanno perso i requisiti di ruralità prima della precitata data e, pertanto non soggetti a sanzioni.

Il Costo di tale procedura di variazione per l'aggiornamento del catasto è stimato in: € 1.500,00

QUESITO n. 7

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rende, Variante al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di CC n. 3 del 31.01.2001, prevede per l'area in cui ricadono le particelle catastali degli immobili in questione la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Superf. (m ²)	Destinazione urbanistica
43	34	20	Zona Agricola – <u>Fabbricato rurale</u>
43	498	23.106	Zona Agricola
43	502	210	Zona Agricola
43	503	5.300	Zona Agricola
			Parte sede stradale
43	504	100	Zona di Completamento B5 Edilizia Economica e Popolare PEEP

Prescrizioni urbanistiche Zona Agricola:

- SM (U.M.A.) = m² 10.000 (m² 8.000 per fondi a conduzione familiare o in economia, già in possesso del fondo dalla data del 21/11/2001);
- IFT = 0,013 mq/mq (per le residenze);
- IFT = 0,10 mq/mq (per gli edifici connessi alle attività consentite nella zona, diversi dalla residenza);
- Hmax = ml.7,50;
- DS = ml. 20,00;
- RI = 1/1;
- DF = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque non inferiore a ml. 10.

Parte dei terreni ricadono nella perimetrazione delle aree a rischio frana R3-R4 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con Delibera di Consiglio della Regione Calabria n. 115/2001 e parte è censita nel catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dal fuoco ai sensi dell'art. 10 c. 2 della Legge 353/2000 (cfr. Quesito 13).

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rende (cfr. All. 9 documenti Comune Rende).

QUESITO n. 8

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L'ufficio tecnico del Comune di Rende, successivamente alla richiesta di autorizzazioni o concessioni edilizie amministrative rilasciate per gli immobili in oggetto, forniva certificazione in cui si dichiara che "agli atti d'ufficio non risulta emesso alcun provvedimento autorizzativo", precisando che il corpo di fabbrica individuato catastalmente con la p.lla 34 del foglio 43 e classificato come fabbricato rurale, risulta presente sin dall'impianto (cfr. All. 9 documenti Comune Rende).

QUESITO n. 9

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerate le particolari caratteristiche sia del fabbricato rurale che dei terreni, tutti limitrofi e contigui l'uno all'altro siti nel Comune di Rende, aventi unico accesso dalla strada comunale principale, si ipotizza la vendita di questi beni in un unico lotto, costituito dal fabbricato rurale (foglio 43, p.lla 34) e dagli appezzamenti di terreno per un totale di m² 28.726 (foglio 43 p.lle 498-502-503-504).

QUESITO n. 10

dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Per come ampiamente riportato nella risposta ai quesiti 1 e 2, gli immobili così individuati catastalmente:

NCEU del Comune di Luzzi foglio 58 p.la 360 sub 1 C.da Cozzo di Pietro;

NCT del Comune di Luzzi foglio 58 p.lle 232-238-118-140-233-235-145-135;

NCT del Comune di Luzzi foglio 59 p.lla 39;

NCT del Comune di Montalto Uffugo foglio 71 p.lla 84;

NCT del Comune di Rende foglio 43 p.lla 34-498-502-503-504;

e sottoposti a pignoramento, sono di proprietà del sig.

e, pertanto, non risultano pignorati pro quota.

QUESITO n. 11

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Dai sopralluoghi effettuati ed in particolare durante il sopralluogo svoltosi in data 08 marzo 2014 sugli immobili siti nel Comune di Luzzi, è stato accertato che gli stessi erano occupati dalla sig.ra [redacted] dalla madre sig.ra [redacted]

La sig.ra [redacted] dichiarava la sua presenza in qualità di proprietaria di tutti gli immobili oggetto di causa (siti nei Comuni di Luzzi, Montalto Uffugo e Rende) esibendo titoli legittimanti il possesso dei beni: contratto di comodato di beni immobili stipulato il 30 giugno 2008 con il sig. [redacted] e compromesso di vendita del 10 ottobre 2008 sempre stipulato con il sig. [redacted] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25 ottobre 2012. Inoltre, la sig.ra [redacted] a riprova di tale possesso esibiva copia di una fattura a lei intestata relativa alla fornitura di energia elettrica servita in C.da Cozzo di Pietro 6 del bimestre settembre – ottobre 2008.

Degli atti privati esibiti ne è stata acquisita copia fotografica e, successivamente, richiesta interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 1 verbali di sopralluogo e All. 8 documenti forniti).

Inoltre, è stato richiesto e rilasciato dal Comune di Luzzi (CS) in data 23 luglio 2014 certificato di residenza storico dell'occupante l'immobile pignorato. Da tale certificato risulta che la sig.ra [redacted]

[redacted] è residente a Luzzi (CS) con abitazione in C.da [redacted] dal 27/10/2011 (cfr. All. 3 certificati di residenza).

Il contratto di comodato di beni immobili e il compromesso di vendita di cui sopra sono scritture private, rispettivamente datate 30 giugno 2008 e 10 ottobre 2008. Non risulta, pertanto, una data certa circa la stipula degli stessi, ma soltanto la data certa del 25 ottobre 2012 della registrazione del compromesso di vendita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cosenza. Detto ciò, è plausibile che la scrittura di comodato possa risultare veritiera dal momento che la sig.ra [redacted] ha ottenuto l'erogazione dell'energia elettrica già a far data dall'estate del 2008.

E' stata verificata, inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia con nota Prot. n. 106069/1 del 16.01.2014,

attesta che risulta un contratto di locazione registrato a nome dell'esecutato ma non riguardante gli immobili pignorati in oggetto (cfr. All. 7 contratti di locazione).

QUESITO n. 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, non è stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n. 13

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dai documenti forniti dal Comune di Rende (cfr. All. 9 documenti Comune Rende), dall'ispezione ipotecaria completa di elenco sintetico da dove risultano le formalità con particolare riferimento alla nota di trascrizione "Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso" (cfr. All. 5 ispezioni ipotecarie) e dal certificato notarile in atti, si evince che sull'area in cui ricadono le particelle catastali degli immobili pignorati insistono le seguenti condizioni vincolanti l'uso degli stessi (cfr. Quesito 7):

F.gl	P.la	Sup. (m ²)	Destinazione Urbanistica	Vincoli	Servitù Pubbliche
43	34	20	Zona Agricola – <u>Fabbricato rurale</u>	Vincolo PAI -aree a rischio frana R4	
43	498	23.106	Zona Agricola	1. Parte terreno Vincolo PAI - aree a rischio frana R3 - R4; 2. Parte terreno censito al catasto incendi tra i soprassuoli già percorsi dagli incendi.	Servitù di elettrodotto inamovibile
43	502	210	Zona Agricola		
43	503	5.300	Zona Agricola Parte sede stradale	Vincolo PAI -aree a rischio frana R4	Servitù di elettrodotto inamovibile
43	504	100	Zona di Completamento B5 Edilizia Economica e Popolare PEEP		Servitù di elettrodotto inamovibile

Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) previsto dal DL 180/98 (Decreto Sarno) è finalizzato alla valutazione del rischio di frana ed alluvione e costituisce uno strumento diretto alla conservazione, difesa e valorizzazione del suolo. E' il mezzo operativo, normativo e di vincolo volto a stabilire la tipologia e le modalità degli interventi necessari per far fronte alle problematiche idrogeologiche.

Le Norme Tecniche e Misure di Salvaguardia del PAI, agli artt. 16 e 17 disciplinano le aree a rischio elevato e molto elevato (R3 ed R4) ed aree in frana associate. Tali aree sono precluse a qualsiasi forma di nuova edificazione. Andranno pertanto stralciate da qualsiasi previsione di sviluppo urbanistico. Qualora attraverso specifiche indagini si ritenga plausibile un loro utilizzo dovrà comunque preventivamente essere avviata la procedura (prevista dall'art. 2 comma 2 delle stesse NT & MS) di riclassificazione del rischio presso l'Autorità di Bacino Regionale (ABR), unico Ente competente ad operare varianti delle perimetrazioni di rischio del PAI.

I summenzionati articoli riportano gli interventi vietati e quelli consentiti, preventivamente sottoposti a parere dell'ABR, nelle aree a rischio.

La Legge-quadro in materia di incendi boschivi n. 353 del 21 novembre 2000 all'art. 10 comma 1 prevede i seguenti divieti e prescrizioni.

- Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.
- È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.
- Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.
- Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Il Comune di Rende non avendo specificato in quale data siano stati inseriti nel catasto incendi i sopraccitati terreni, non si può dire quali limitazioni permangono allo stato attuale.

Il vincolo dovuto al sistema di rete energetico (elettrodotti), generalmente viene definito con gli enti gestori. Comunque si applicano le norme di sicurezza predisposte e si definisce una fascia di rispetto.

QUESITO n. 14

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Descrizione del criterio di stima e letteratura di riferimento

Il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è stato determinato attraverso la metodologia della stima del più probabile valore di mercato avendo come base i valori agricoli medi (v.a.m.).

Per come prescritto dal comma 1 dell'art. 40 del "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità", disciplinato dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e smi e trattandosi di aree non edificabili, la stima è stata effettuata sulla base dei valori agricoli medi (v.a.m.) della regione agraria n. 14 della Provincia di Cosenza in cui ricade il Comune di Rende – Anno 2013 (cfr. All. 13 riferimenti valori agricoli medi).

Considerando le aree non edificabili ed essendo le aree oggetto di pignoramento parzialmente differenziate, questi valori, per svincolarsi dalla genericità tipica del valore medio, sono stati rettificati con **coefficienti di merito** (coefficiente di esposizione, di clima, di forma e posizione, di pendenza, di fertilità, di accessibilità ecc.) analizzati in base alle **caratteristiche estrinseche** per via della vicinanza o meno ai centri di smercio, alle vie di comunicazione, ai corsi d'acqua, alla salubrità dei luoghi, al regime tributario (oneroso o meno) ed in base alle **caratteristiche intrinseche** per via della maggiore o minore fertilità dei terreni, alla presenza o meno di capitali fondiari (fabbricati, strade, piantagioni, ecc.), all'ampiezza del fondo, alla conformazione e giacitura, alla presenza o meno di servitù, acqua e sistemi di irrigazione e alla suscettività o meno ai miglioramenti e trasformazioni fondiarie.

I coefficienti di merito, in relazione anche all'andamento dei prezzi di mercato per terreni simili nella regione agraria di riferimento, riassuntivi e correttivi, normalmente applicati e praticati sono i seguenti:

caratteristiche estrinseche C_E :	caratteristiche intrinseche C_I :
eccellente = 1,60	eccellente = 1,20
ottimo = 1,40	ottimo = 1,10
buono = 1,20	buono = 1,00

accettabile = 1,00	accettabile = 0,90
mediocre = 0,80	mediocre = 0,80
scadente = 0,60	scadente = 0,60

Condizioni degli immobili

Dalla descrizione degli immobili, trattata ampiamente nel quesito 4 (cfr. Quesito 4), si è pervenuti alla determinazione delle condizioni in cui versano gli immobili oggetto di causa.

Nel complesso, l'area d'interesse presenta caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche buone, vista la sua vicinanza ai centri di smercio ed alle vie di comunicazione facendo parte del contesto suburbano e dell' hinterland di Rende, nonché la salubrità dei luoghi che non presentano significativi impatti ambientali ed elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona.

Pertanto, le **caratteristiche estrinseche** si ritengono buone.

Per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** si è tenuto conto dell'ampiezza del fondo di m² 28.726 che soddisfa ampiamente l'unità minima aziendale (U.A.M.) prevista nel vigente strumento urbanistico (cfr. Quesito 7), della conformazione del terreno con pendenza costante e giacitura lievemente acclive in alcuni tratti e della suscettività a miglioramenti e trasformazioni fondiarie.

Inoltre, la presenza del fabbricato rurale anche se fatiscente e necessita di essere volturato al catasto fabbricati, rappresenta per il terreno agricolo un valore aggiunto che verrà stimato sotto forma di coefficienti migliorativi, che va ad incrementare il valore di mercato del terreno, considerando anche l'accessibilità diretta del fondo dalla strada comunale, la presenza di opere di urbanizzazione del circondario e la qualità dei manufatti abitativi che caratterizzano il territorio circostante.

Infine, è stato considerato che il terreno risulta completamente incolto e si è tenuto conto dei vincoli gravanti sul fondo che comunque non inibiscono l'attività agricola (cfr. Quesito 13).

Pertanto, le **caratteristiche intrinseche** si ritengono buone.

La destinazione urbanistica prevista nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rende (cfr. Quesito 7) è "Zona agricola" ad eccezione della particella 504 che per m² 100 ricade nella "Zona di Completamento - B5 Edilizia Economica e Popolare - PEEP" e, di parte della particella 503 che ricade nella sede stradale per circa m² 400.

Dallo studio del mercato immobiliare all'interno dell'omogeneo orizzonte spaziale e temporale, si ritiene che il più probabile costo di acquisto di un terreno edificabile collocato nella zona di che trattasi, si attesta sui **€/mq 30,00**;

Sul fabbricato rurale presente tra i beni pignorati (foglio 43, p.la 34) deve essere eseguita la procedura di variazione per l'aggiornamento del catasto (cfr. Quesito 6).

Il costo della procedura più le spese tecniche si può stimare in **€ 1.500,00**.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle considerazioni fatte sulla destinazione urbanistica del fondo abbiamo:

1. S_A = superficie Agricola da stimare = m^2 28.226
2. S_{PEEP} = superficie di Completamento - PEEP da stimare = m^2 100
3. area occupata da sede stradale *che non viene stimata* = m^2 400

1) La qualità catastale per il fondo oggetto di pignoramento è di "seminativo arborato" ad eccezione della p.lla 502 che è di "seminativo irriguo arborato", visto lo stato di abbandono del fondo che fa presumere ad una mancata irrigazione dello stesso, si assume come qualità catastale per tutto il fondo quella "seminativo arborato".

I valori agricoli medi (V.A.M.) della regione agraria n. 14 della Provincia di Cosenza per l'anno 2013, per i terreni di qualità catastale "seminativo arborato" prevedono il valore unitario di **euro/ha 14.071,62** corrispondente ad **euro/ m^2 1,41** (cfr. All. 13 riferimento valori agricoli medi) .

Dalle caratteristiche del fondo prima illustrate e dall'analisi delle sue potenzialità e condizioni al contorno, sono stati adottati per i **coefficienti di merito** i seguenti valori:

caratteristiche estrinseche C_E : buono = 1,20

caratteristiche intrinseche C_I : buono = 1,00

I valori agricoli medi moltiplicati per i coefficienti di merito C_E e C_I appena stabiliti, svincolandosi oggettivamente dal valore medio, forniscono il valore unitario reale ottenendo:

$$\text{euro/ } m^2 \text{ 1,41} \times 1,20 \times 1,00 = \text{euro/ } m^2 \text{ 1,69}$$

Applicando i valori unitari così ricavati alla superficie agricola delle particelle pignorate si ottiene il valore V_A della stima del più probabile valore di mercato:

$$V_A = \text{euro/ } m^2 \text{ 1,69} \times S_A = \text{euro/ } m^2 \text{ 1,69} \times m^2 \text{ 28.226} = \underline{\underline{\text{€ 47.701,94}}}$$

2) Il costo di acquisto di un terreno edificabile collocato nella zona PEEP è un valore congruo per immobili che si collocano in una fascia ordinaria di mercato e perciò il corrispondente valore a prezzo intero lo indichiamo con $V = \text{€/mq 30,00}$

$$V_{PEEP} = \text{€/mq 30,00} \times S_{PEEP} = \text{€/mq 30,00} \times \text{mq 100,00} = \underline{\underline{\text{€ 3.000,00}}}$$

$$V_{TOT} = V_A + V_{PEEP} = \text{€ 47.701,94} + \text{€ 3.000,00} = \underline{\underline{\text{€ 50.701,94}}}$$

Costo procedura di variazione per l'aggiornamento catastale del fabbricato rurale: € 1.500,00

A detrarre per un totale di € 49.201,94

Tenendo infine conto dell' **abbattimento forfettario pari al 15%** come da quesito, avremo in definitiva un valore pari ad € 41.821,65

PREZZO BASE in cifra tonda: EURO € 41.800,00

RIEPIGOLO GENERALE (COMUNE DI LUZZI – MONTALTO UFFUGO – RENDE)

COMUNE	PREZZO BASE EURO
LUZZI	€ 49.600,00
MONTALTO UFFUGO	€ 6.000,00
RENDE	€ 41.800,00

Tanto si riferisce in ordine all'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Serra Pedace li 11.02.2015



Il Consulente Tecnico
Dr. Ing. Rossana MARTIRE