

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

*Sezione Prima Civile*

**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- *Procedura N° 321/2012 R.G.E.*
- *Creditore procedente: Banca di Sviluppo S.p.A.*
- *Debitore: Sig.*
- *Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Goggiamani*

## ▪ **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## ▪ **RELAZIONE**

*Redatta da*

*Dott. Ing. Alessandro Sirianni*

Studio di consulenza e di Ingegneria Civile

Dott. Ing. Alessandro Sirianni

Via L. Ariosto, 34 – 87100 Cosenza

Tel. e Fax N. 0984 481991

Indirizzo E-mail posta certificata: [alessandro.sirianni.c28723@ingpec.eu](mailto:alessandro.sirianni.c28723@ingpec.eu)

Indirizzo E-mail posta ordinaria: [alessandrosirianni@libero.it](mailto:alessandrosirianni@libero.it)

## **1.0 - PREMessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Sirianni, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza dal 19.04.1993 al n° 1989 R.G., nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 2346, con studio professionale in Cosenza alla Via L. Ariosto, n. 34, veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, Dott.ssa Francesca Goggiamani e convocato per l'udienza del 19.11.2013, per prestare il giuramento di rito e per ricevere i quesiti per la disposta C.T.U. riguardante la procedura n° 321/2012, promossa dalla Banca di Sviluppo di S.p.A. in danno del Signor

## **2.0 - OGGETTO DELLA DISPOSTA CONSULENZA**

La presente consulenza mira a dar risposta ai quesiti formulati e di cui al verbale di udienza del 19.11.2013, quesiti, che, per completezza di esposizione, vengono qui di seguito integralmente riportati:

- 1. Verifichi, 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. Predisponga, 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. Acquisisca, 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 ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4. Descriva, 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, accessori e 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 interno, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della 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. Accerti 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 6. Proceda, 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. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8. Indichi 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 al combinato disposto degli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto*

*comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

- 9. Dica 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. Dica, 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. Accerti 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, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. Indichi 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. Determini 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.**

**Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.**

**15. Riporti 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, inoltri, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).**

### **3.0 – SOPRALLUOGHI EFFETTUATI**

Lo scrivente C.T.U., avuta cognizione dei fatti, così come in atti di procedura, e completata l'acquisizione della documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, in data 09.01.2014, giusta rituale avviso dato alle parti a mezzo lettera raccomandata a.r. del 30.12.2013 (Cfr. Allegato "D": *Corrispondenza Intercorsa*), si recava sui luoghi in cui ricadono i beni oggetto della procedura esecutiva di che trattasi per dare formale inizio alle operazioni peritali e per compiere un sopralluogo (Cfr. *Verbale di inizio operazioni peritali accluso all'Allegato "A"*).

In pari data il sottoscritto si recava anche presso il Municipio di San Marco Argentano, per acquisire ulteriore documentazione formalmente richiesta con lettera raccomandata del 30.12.2013, necessaria per fornire compiuta risposta ai quesiti nn. 7 e 8.

Conseguentemente in data 04.02.2014 si portava nuovamente presso il Comune per acquisire la restante documentazione (*Cfr. Verbale N° 2 accluso all'Allegato "A"*).

#### **4.0 - RELAZIONE DI CONSULENZA**

La presente relazione di consulenza viene redatta con specifico riferimento ai quesiti formulati, cui viene data ordinata risposta nei sottoparagrafi che seguono.

#### **4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

*Verifichi, 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;*

Dalla verifica comparata del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con la documentazione catastale da chi scrive acquisita si pone preliminarmente in evidenza che il quoziente di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano (CS) al Foglio 62, part. 235, seminativo, classe 3, are 56, R.D. Euro 7,23; R.A. Euro 5,50, indicato nella Nota di trascrizione del pignoramento in questione con i seguenti dati "Immobile n. 3 ; Comune: San Marco Argentano – Catasto Terreni: Foglio 62 particella 235; natura: T – Terreno, risulta alla data del 31/12/2013 intestato non all'esecutato, Sig.

bensì alla Signora proprietà per 1000/1000,  
con la seguente indicazione "Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 18/03/1983 Voltura n. 1141.2/1985

in atti dal 28/09/1985 Repertorio n. 5987 Rogante Nappi N Sede: Montalto Uffugo registrazione: UR Sede: Cosenza n: 3143 del 05/04/1983" (Cfr. visura indicata con Allegato "B3" acclusa all'Allegato "B").

Dalla visura storica del predetto quoziente di terreno di cui alla particella 235 si rileva che lo stesso risulta derivante, giusta TIPO MAPPALE del 30/10/1997 n. 901113.503/1986 in atti dal 07/09/1998, dall'immobile distinto al Foglio 62, particella 235 di are 63,40, a sua volta derivante, a seguito di frazionamento del 19/11/1982 n. 3564.1/1982 in atti dal 28/09/1995 MOD. 51 N.42/82, dall'immobile distinto, sin dall'Impianto meccanografico del 16/04/1985, al Foglio 62, particella 235 Ha 1.53.60 (Cfr. visura indicata con Allegato "B4" acclusa all'Allegato "B").

Lo scrivente fa osservare che la discrasia inerente la part. 235 risulta, pure, puntualmente precisata a pag. 6 della certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c..

Riguardo all'immobile indicato nella Nota di trascrizione del pignoramento in questione con i seguenti dati "Immobile n. 4 ; Comune: San Marco Argentano – Catasto Terreni: Foglio 62 particella 257; natura: T – Terreno e nella certificazione notarile riportato a pag. 4, punto c) con i seguenti dati: Seminativo, classe 3, are 36,40, R.D. Euro 4,70; R.A. Euro 3,57, derivante a seguito di frazionamento n. 356482 in atti dal 04/03/1991, dall'immobile distinto in catasto al Foglio 62 particella 257, are 96,40, sin dall'Impianto meccanografico del 16/04/1985, chi scrive fa rilevare che dalla visura effettuata in data 31/12/2013 risulta che la superficie originaria, di are 36,40, del detto immobile, per effetto di una variazione del 15/05/2013 n. 14009.1/2013 in atti dal 10/12/2013 (protocollo n. CS0281349), Trasmissione Dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n 262, intervenuta successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, è stata suddivisa per una estensione di are 20.34 a Seminativo, classe 3 e per la restante porzione, di are 16.06, a Uliveto di classe 2 (Cfr. visura indicata con Allegato "B6" acclusa all'Allegato "B").

Occorre in ultimo porre in rilievo che dalla visure catastali per soggetto è risultato, altresì, intestato al Sig.

per la proprietà per 1000/1000 un altro quoziente di terreno distinto in catasto al foglio 62, particella 339, seminativo, classe 3, are 00.20, R.D. Euro 0,03; R.A. Euro 0,02, derivante da frazionamento del 19/11/1982 n. 3564.1/1982 in atti dal 28/09/1995 MOD. 51 N.42/82, dall'immobile distinto, sin dall'Impianto meccanografico del 16/04/1985, al Foglio 62, particella 235 Ha 1.53.60 (Cfr. visura indicata con Allegato "B2" acclusa all'Allegato "B").

Dal riquadro della visura denominato "Dati derivanti da:" è riportata la seguente indicazione: "Istrumento (Atto Pubblico) del 07/04/1983 Voltura n. 1423.1/1985 in atti dal 28/09/1985 Repertorio n. 6071 Rogante Nappi N Sede: Montalto Uffugo registrazione: UR Sede: Cosenza n: 3654 del 22/04/1983 (Cfr. visura indicata con Allegato "B2" acclusa all'Allegato "B"). Anche tale risultanza è riportata nelle "NOTE" del certificato notarile.

Alla luce di tutti gli accertamenti compiuti da chi scrive è emersa la completezza del certificato notarile di cui all'art. 567, 2° comma c.pc. redatta del Notaio, Dottor Umberto Calabrò, relativamente ai beni censiti in catasto terreni del Comune di San Marco Argentano (CS) al Foglio 62, particelle nn. 350, 354, 257, 259, 263, 530 ed in catasto fabbricati al foglio 62, particella 531, sub 1, piano T-S1.

Quanto alla predetta particella 339 si, altresì, appurato che la stessa corrisponde all'originaria particella "235 a" riportata nell'atto di donazione (Cfr. Allegato "C8" accluso all'Allegato "C"), così come più in dettaglio illustrato nei paragrafi 4.5 e 4.6 in appresso riportati.

Con riguardo alla particella 257, allo stato attuale, risulta solamente variato il tipo di coltura originario, così come già in precedenza osservato (Cfr. visura indicata con Allegato "B6" acclusa all'Allegato "B").

In relazione a quest'ultima si evidenzia, altresì, che è stato riscontrato nel foglio di mappa una discrasia in ordine alla sua effettiva configurazione planimetrica ed estensione superficiale che è stata da chi scrive opportunamente corretta, così più segnatamente illustrato nei successivi paragrafi 4.5 e 4.6.

#### **4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N° 2**

***Predisponga, 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);***

Dall'esame dei documenti in atti e più segnatamente del Certificato Notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., si rileva il seguente elenco di formalità pregiudizievoli ivi riportate:

- *Ipoteca volontaria di L. 120.000.000 iscritta il 14/02/1997 ai numeri 3756 R.G. e 275 R.P. a favore di Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Soc. Coop. A R.L., con sede in Tarsia (CS), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 50.000.000, della durata di anni 10, in forza di atto per Notaio Cappelli Sergio di Bisignano del 30/01/1997 n. rep. 17165.*

*Dalla relativa nota di iscrizione risulta che detta ipoteca grava sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti nel Comune di San Marco Argentano (CS), località Fruscette, così distinti in catasto terreni:*

- *Terreno di are 80.00 distinto al Foglio 62, particella 350;*
- *Terreno di are 3.30 distinto al Foglio 62, particella 354;*
- *Terreno di are 28.50 distinto al Foglio 62, particella 355*
- *Terreno di are 63.40 distinto al Foglio 62, particella 235;*
- *Terreno di are 64.40 distinto al Foglio 62, particella 257;*
- *Terreno di are 7.50 distinto al Foglio 62, particella 259;*
- *Terreno di are 65.10 distinto al Foglio 62, particella 263;*

Con riferimento alla predetta ipoteca nel certificato notarile risulta precisato quanto segue:

Nella nota di iscrizione ipotecaria la particella n. 235 del foglio 62 è indicata con l'estensione di are 63,40 mentre nel titolo di provenienza (atto a rogito Notaio Nunzio Nappi in data 7 aprile 1983 rep. N. 6071 indicato al punto I dei titoli di Provenienza) risulta indicata la particella n. 235/a di are 0,20.



Nella nota di iscrizione ipotecaria la particella n. 257 del foglio 62 è indicata con l'estensione di are 64,40 mentre nel titolo di provenienza (atto a rogito Notaio Nunzio Nappi in data 7 aprile 1983 rep. N. 6071 indicato al punto I titoli di Provenienza) detta particella è indicata con l'estensione di are 36,40.

- *Ipoteca volontaria di L. 120.000.000 iscritta il 24/10/2001 ai numeri 22588 R.G. e 2735 R.P. a favore di Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Soc. Coop. A R.L., con sede in Tarsia (CS), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro . per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 60.000.000, della durata di anni 12, in forza di atto per Notaio Cappelli Sergio di Bisignano del 18/10/2001 n. rep. 24814.*  
*Dalla relativa nota di iscrizione risulta che detta ipoteca grava sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili siti nel Comune di San Marco Argentano (CS), località Fruscette, così distinti in catasto terreni:*
  - *Terreno di are 80.00 distinto al Foglio 62, particella 350;*
  - *Terreno di are 3.30 distinto al Foglio 62, particella 354;*
  - *Terreno di are 28.50 distinto al Foglio 62, particella 355*
  - *Terreno di are 63.40 distinto al Foglio 62, particella 235;*
  - *Terreno di are 64.40 distinto al Foglio 62, particella 257;*
  - *Terreno di are 7.50 distinto al Foglio 62, particella 259;*
  - *Terreno di are 65.10 distinto al Foglio 62, particella 263;*

Anche riguardo alla predetta ipoteca nel certificato notarile risulta analogamente precisato quanto riportato per la precedente:

Nella nota di iscrizione ipotecaria la particella n. 235 del foglio 62 è indicata con l'estensione di are 63,40 mentre nel titolo di provenienza (atto a rogito Notaio Nunzio Nappi in data 7 aprile 1983 rep. N. 6071 indicato al punto I titoli di Provenienza) risulta indicata la particella n. 235/a di are 0,20

Nella nota di iscrizione ipotecaria la particella n. 257 del foglio 62 è indicata con l'estensione di are 64,40 mentre nel titolo di provenienza (atto a rogito Notaio Nunzio Nappi in data 7 aprile 1983 rep. N. 6071 indicato al punto I titoli di Provenienza) detta particella è indicata con l'estensione di are 36,40.

- *Ipoteca legale della complessiva somma di Euro 7.162.32 (capitale Euro 3.581,16), derivante da: a norma art. 77 DPR 602/1973, iscritta il giorno 01/08/2006 ai numeri 26248 R.G. e 5209 R.P. a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, per la quota di 10000/10000, e contro . per la quota di 10000/10000 del diritto di proprietà, in forza di atto amministrativo dell'E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A in data 27/07/2006.*  
*Dalla relativa nota di iscrizione risulta che detta ipoteca grava sulla quota di 10000/10000 del diritto di proprietà dell'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano (CS) al Foglio 62, particella 350, natura: T – terreno, are 80,00.*

Lo scrivente in data 14/02/2014 ha, altresì, effettuato delle ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare la presenza di ulteriori di formalità pregiudizievoli intervenute successivamente alla data del 16/10/2012 di trascrizione del pignoramento di che trattasi.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, in ordine cronologico, rinvenuto (Cfr. Allegato "B7" accluso all'Allegato "B").

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/05/1983** – Registro Particolare 56902 Registro Generale 10496  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA  
SOGGETTO DONATARIO;
  
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/1995** – Registro Particolare 3407 Registro Generale 3842  
Pubblico ufficiale Sergio Cappelli Repertorio 14765 del 05/01/1995  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in San Marco Argentano (CS)  
SOGGETTO DONATARIO
  
- **ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/1997** – Registro Particolare 275 Registro Generale 3756  
Pubblico ufficiale Sergio Cappelli Repertorio 17165 del 30/01/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in San Marco Argentano (CS)  
SOGGETTO DEBITORE
  
- **ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2001** – Registro Particolare 2735 Registro Generale 22588  
Pubblico ufficiale Sergio Cappelli Repertorio 24814 del 18/10/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in San Marco Argentano (CS)  
SOGGETTO DEBITORE
  
- **ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2006** – Registro Particolare 5209 Registro Generale 26248  
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7271/34 del 27/07/2006  
IPOTECA LEGALE derivante A NORMA ART: 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
Immobili siti in San Marco Argentano (CS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1996 del 18/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2012** – Registro Particolare 21288 Registro Generale 25813  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 188/2012 del 26/07/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in San Marco Argentano (CS)

**Dal predetto elenco di trascrizioni pregiudizievoli, aggiornato al 14/02/2014, si rileva, quindi, che successivamente alla data di trascrizione del pignoramento (16/12/2012), l'unica variazione intervenuta è la cancellazione totale dell'ipoteca legale della complessiva somma di Euro 7.162.32 (*capitale Euro 3.581,16*), iscritta il giorno 01/08/2006 ai numeri 26248 R.G. e 5209 R.P. a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza sulla proprietà dell'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano (CS) al Foglio 62, particella 350 (Cfr. Allegato "B7" accluso all'Allegato "B").**

#### **4.3 - RISPOSTA AL QUESITO N° 3**

*Acquisisca, 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 ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

In risposta al presente quesito lo scrivente ha proceduto all'acquisizione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Catasto) delle visure catastali, della planimetria del fabbricato e degli estratti di mappa relativi alle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva di che trattasi che si accludono all'Allegato "B".

In data 30.12.2013 chi scrive inviava, altresì, all'Amministrazione Comunale di San Marco Argentano una lettera raccomandata a/r con cui si richiedeva il rilascio di certificato di

destinazione urbanistica dei terreni dell'esecutato, oggetto di esecuzione immobiliare nonché ulteriore documentazione elencata nella predetta missiva (Cfr. Allegato "D").

Il 09.01.2014 il sottoscritto si recava presso l'UTC di San Marco Argentano per ritirare quanto richiesto, ma i responsabili dell'UTC riferivano che non avevano ancora approntato la documentazione.

Solo in data 04.02.2014 lo scrivente, dopo diversi contatti telefonici e comunicazioni a mezzo Fax, l'ultima delle quali effettuata il 31.01.2014 (Cfr. Allegato "D"), si recava nuovamente presso l'UTC ed acquisiva gli atti occorrenti per l'espletamento della CTU (Cfr. Verbale N° 2 accluso all'Allegato "A").

Tanto premesso, dal certificato di destinazione urbanistica, datato 24.01.2014 (Cfr. Allegato "C2" accluso all'Allegato "C"), si rileva che i quozienti di terreno dell'esecutato, distinti in Catasto terreni del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, particelle nn. 350-354-339-257-259-263-530, ricadono nella vigente variante generale al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato dalla Regione Calabria con Decreto n. 356 del 13.04.1987, in zona agricola generica ed agricola in dissesto.

Nel certificato anzidetto veniva, altresì, riportato che:

- Nella zona "**Agricola Generica**" gli interventi edilizi sono regolati dai seguenti indici.
  - *Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,013 mq/mq;*
  - *H<sub>max</sub> fabbricato: 7,50 m;*
  - *Distanze dai confini: h<sub>min</sub> 6,00 m;*
  - *Destinazione edilizia: costruzioni-residenze al servizio dell'agricoltura.*
  
- Nella "**Zona Agricola in Dissesto**" può essere consentita soltanto l'edificazione di piccoli ed isolati manufatti previo studio geologico-tecnico ed idraulico-forestale globale e di dettaglio che dimostrano caso per caso la fattibilità dell'opera e l'idoneità del sito scelto con nulla-osta del Genio Civile'.

#### **4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N° 4**

*Descriva, 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, accessori e 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 della 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;*

In data 09.01.2014 lo scrivente, giusta avviso inviato a mezzo lettera raccomandata a/r del 30.12.2013 sia al legale della Banca Sviluppo S.p.A., Avv. \_\_\_\_\_ e sia all'esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ si portava in località Fruscette del Comune di San Marco Argentano, per dare formale inizio alle operazioni peritali e per compiere un sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento.

#### ***Ubicazione dell'unità immobiliare pignorata distinta in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, part. 531, sub 1 (P.T – S1)***

L'immobile di che trattasi ricade in Contrada Fruscette del Comune di San Marco Argentano ed è privo di numero civico.

#### ***Esiti degli accertamenti compiuti***

L'immobile che occupa consiste in un villino unifamiliare indipendente che si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra ed uno seminterrato, a cui è annessa una corte di uso esclusivo, estesa 445 mq circa.

L'unità immobiliare in questione è censita in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano con la Categoria A/7 (*Abitazione in villini*), classe 1, vani 8, (P.T e S1).

Il bene di che trattasi è stato edificato nella particella 531 che è planimetricamente allocata all'interno della particella di terreno 530 di maggiore consistenza, posta in adiacenza alla stradina comunale situata al confine con la contrada Marinello del Comune di Cervicali (*Cfr. Allegato "B 9" accluso all'Allegato "B"*).

Dalle visure catastali della particella 531 è emerso che nel Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano, la stessa è allo stato odierno censita come "ENTE URBANO" e presenta un'estensione superficiale pari ad are 5.88.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è proceduto preliminarmente ad un'accurata ispezione dell'unità immobiliare abitativa sita al piano terra al fine di rilevare le caratteristiche interne ed esterne della stessa.

A detta porzione di immobile si accede attraverso un spiazzo sterrato, di lunghezza pari a m 20 circa e larghezza di 4,5 m circa, che si innesta a raso direttamente sulla predetta stradina comunale (*Cfr. foto nn. 1-3-7*).

Il precitato spiazzo lateralmente è delimitato da cordoli, oltre i quali si rinveniva la presenza di alberi di palma e di colture ortive (*Cfr. foto seguenti nn. 1-2-3*).

Dagli accertamenti compiuti in situ da chi scrive è emerso che la predetta area sterrata si estende oltre la porzione di corte catastalmente annessa al fabbricato, situata in corrispondenza dell'ingresso al detto bene, andando ad occupare anche un minuto quoziente di terreno appartenente alla particella di terreno 530. Tale ulteriore aliquota di terreno consente il collegamento diretto della particella 531 con la strada comunale denominata "Marinello", così come può anche visivamente constatarsi sia dal seguente stralcio di orto fotogrammetria, fornito dall'U.T.C. con ivi riportati l'ingombro planimetrico delle particelle catastali di terreno 530 e 531 e sia dalle fotografie nn. 1-7.



Dall'esame combinato dell'anzidetto elaborato con lo stato dei luoghi, così come rinvenuto da chi scrive all'atto del compiuto sopralluogo, si rileva, altresì, che anche un ulteriore porzione di terreno della particella 530, situata in adiacenza al corpo di fabbrica di cui alla part. 531, esplica di fatto la funzione di spazio cortilizio a prevalente servizio del fabbricato.

Ciò può anche osservarsi dall'esame delle seguenti foto nn. 1-7 ritratte da chi scrive in occasione del sopralluogo del 09.01.2014, laddove si può riscontrare che l'area latistante il fabbricato è utilizzata a giardino ed a colture ortive e dove è anche allocata una stradina sterrata che consente l'accesso sia al sottostante piano seminterrato del fabbricato e sia ai quozienti di terreno allocati a valle del fabbricato.



**Foto n° 1**



**Foto n° 2**



**Foto n° 3**



**Foto n° 4**



**Foto n° 5**



**Foto n° 6**



**Foto n° 7**



**Foto n° 8**



**Foto n° 9**

Si fa, altresì, rilevare che nella particella 530 si rinvenivano pure allocati il serbatoio del gas e la vasca settica (Cfr. foto nn. 5-7-8).

### ***Caratteristiche strutturali del bene***

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato.

I solai sono del tipo misto, composti da travetti prefabbricati e laterizi (Cfr. Foto n. 10).



***Foto n° 10***

Le pareti perimetrali esterne dell'immobile sito al secondo livello (*piano terra*) del fabbricato sono intonacate con intonaco del tipo civile e colorate di bianco.

Le pareti interrato del piano seminterrato, allocate sui fronti Sud ed Ovest, sono costituite da un muro in cemento armato, mentre, le tompagnature dei restanti due lati sono realizzate con blocchi in calcestruzzo (dimensioni cm 40xcm20xcm20(h)) e sono esternamente prive dello strato di intonaco.

Tanto è meglio raffigurato nelle ritrazioni nn. 11-12 che seguono.



***Foto n° 11***



***Foto n° 12***

I balconi situati al piano superiore del fabbricato sono privi di relativa ringhiera (Cfr. Foto. 11-12).

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato di colore chiaro e sono muniti di persiane a lamelle orientabili in alluminio preverniciato di colore amaranto (Cfr. Foto nn.11-12).



La copertura del fabbricato è del tipo a 4 falde ed il relativo manto è realizzato con tegole di tipo portoghesi (Cfr. Foto da n. 1-2-3-4-11-13)

I canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera preverniciata (Cfr. Foto nn. 2-4-5-6-11-12-13-16).

L'immobile situato al piano terra è, inoltre, dotato di un portico pavimentato, antistante il portone d'ingresso (Cfr. Foto n. 13-14-15), con adiacente ballatoio, quest'ultimo sprovvisto sui fronti Est (Cfr. foto nn. 15-16) ed ovest (Cfr. Foto nn. 17-18) di relativa ringhiera.



**Foto n° 13**



**Foto n° 14**



**Foto n° 15**



**Foto n° 16**



**Foto n° 17**



**Foto n° 18**

Nel corso del precitato sopralluogo si è pure visionato l'interno del fabbricato ed effettuato rilevamenti planimetrici sia dell'appartamento situato al piano terra e sia del locale ubicato al piano seminterrato.

Tanto al fine di redigere piante dello stato attuale dei detti immobili necessarie per poter accertare la presenza di eventuali difformità attraverso la conseguente comparazione con i relativi disegni di progetto acquisiti da chi scrive presso l'UTC di San Marco Argentano.

**Caratteristiche interne dell'immobile situato al piano terra**

L'unità immobiliare di che trattasi presenta una superficie lorda di mq 125,00 circa e calpestabile di mq 103,00.

La stessa si compone di cinque vani, oltre corridoio, cucina e bagno. Le rispettive superfici calpestabili dei predetti ambienti sono riportate nella tabella che segue:

<b>Destinazione ambienti</b>	<b>Superficie calpestabile</b>
Corridoio	13,69 mq
Cucina	17,80 mq
Soggiorno	22,10 mq
Camera 1	9,63 mq
Camera 2	14,04 mq
Camera 3	17,92 mq
Bagno	7,82 mq
<b>Totale superficie 103,00 mq</b>	

Annessi all'appartamento vi sono, inoltre, due balconi aggettanti posti rispettivamente sui lati Nord ed Est del fabbricato, rinvenuti privi di relativa ringhiera protettiva (Cfr. Foto nn. 11-12). L'ingresso dell'immobile è situato sul fronte SUD del fabbricato, laddove è anche allocato un portico con adiacente ballatoio (Cfr. Foto n. 13).

Le predette porzioni scoperte annesse all'appartamento presentano una complessiva superficie di mq 55,65 circa così distribuita:

<b>Superfici scoperte</b>	<b>Superficie</b>
Balcone (lato Nord)	8,45 mq
Balcone (lato Est)	6,20 mq
Porticato ingresso (lato Sud)	16,50 mq
Ballatoio situato in adiacenza al porticato (lati Sud-Est-Ovest)	24,50 mq
<b>Totale superfici scoperte 55,65 mq</b>	

La distribuzione funzionale dell'immobile è più in dettaglio caratterizzata da un unico corridoio di forma rettangolare su cui prospettano le porte d'ingresso di tutti i vani (Cfr. Foto da n. 19 a n. 24 ed anche la planimetria del piano terra, acclusa all'allegato "E").



**Foto n° 19**



**Foto n° 20**



**Foto n° 21**



**Foto n° 22**



**Foto n° 23**



**Foto n° 24**

La zona giorno è divisa dalla zona notte da una parete muraria, dotata di un'apertura larga 1,37 m circa, superiormente sagomata ad arco (Cfr. Foto nn. 20-21-22).

I vani presentano un'altezza interna di circa 2,94 metri.

Le foto che ritraggono i singoli ambienti sono state accluse all'Allegato "F" alla presente relazione.

La pavimentazione di tutti i vani, fatta eccezione di quella del locale wc, è realizzata con piastrelle in monocottura di dimensioni 33x33 cm (Cfr. Foto 19-24 ed anche Allegato "F")

Le pareti degli ambienti si presentano intonacate e tinteggiate.

Nel vano cucina risultava rivestito con piastrelle di dimensioni cm 20x cm 20, per un'altezza di 1,60 metri misurati da terra, solo l'angolo cottura, evidenziato nelle foto 25-26 seguenti.



**Foto n° 25**



**Foto n° 26**

Attraverso una porta allocata nel locale cucina si può accedere al vano scala che conduce al piano seminterrato (Cfr. Foto nn. 27-28).



**Foto n° 27**



**Foto n° 28**

In cucina è, altresì, installata una stufa a legna (Cfr. foto nn. 29-30).



**Foto n° 29**



**Foto n° 30**

Il locale WC è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore verde chiaro di dimensioni cm 32,5xcm24,5 (Cfr. Foto n. 31).



**Foto n° 31**

Le pareti del predetto vano sono rivestite per un'altezza di m 2,10 circa. Più in dettaglio le prime due file, a partire da terra, sono rivestite con piastrelle dello stesso tipo e colore del pavimento (Cfr. Foto n. 31).

La parte restante è, invece, piastrellata con mattonelle di colore verde chiaro, intervallate da alcune piastrelle decorate (Cfr. Foto nn. 32-33).



**Foto n° 32**



**Foto n° 33**

Tra le due ultime file di piastrelle è, altresì interposta una greca che si sviluppa lungo tutto il perimetro murario del vano wc (Cfr. Foto nn. 32-33-34).

Nel bagno è presente un water con cassetta alta, un bidet, un mobile con relativo specchio di colore bianco con incassato il lavabo, una vasca in materiale plastico ed una lavatrice (Cfr. Foto nn. 32-33-34-35).



**Foto n° 34**



**Foto n° 35**

La rubinetteria e gli accessori di arredo sono bicolori acciaio-ottone, fatta eccezione del gruppo vasca che, invece, è bianco ed ottone (Cfr. Foto nn. 32-33-34-35).

L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare è alimentato a *gpl* tramite un serbatoio recintato allocato su una porzione di terreno prospiciente il fronte Nord del fabbricato facente parte della particella di terreno 530 (Cfr. Foto nn. 5-36).

I radiatori sono in alluminio preverniciato di colore bianco (Cfr. Foto n. 38).



**Foto n° 36**



**Foto n° 37**



**Foto n° 38**

Il generatore termico, marcato Beretta, modello Meteo, è posizionato sulla parete Nord del corpo di fabbrica (Cfr. Foto nn. 37-39-40-41).



**Foto n° 39**



**Foto n° 40**



**Foto n° 41**

Nella camera da letto matrimoniale indicata nella planimetria acclusa all'Allegato "E" con la dicitura "camera 3" è presente un'unità split condizionatore installata a parete, alimentata da una retrostante unità esterna posizionata sulla parete Est del fabbricato (Cfr. Foto nn. 42-43).



**Foto n° 42**



**Foto n° 43**

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed i relativi componenti (*prese-interuttori -placche*) sono marcati bticino, serie Living (Cfr. Foto n. 44).



**Foto n° 44**

Le porte interne sono di colore noce chiaro e con maniglie colore ottone (Cfr foto da 45 a 48).



**Foto n° 45**



**Foto n° 46**



**Foto n° 47**



**Foto n° 48**

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco sporco. Le persiane sono pure in alluminio preverniciato di colore amaranto e con lamelle orientabili (Cfr foto da n. 49 a 52).



**Foto n° 49**



**Foto n° 50**



**Foto n° 51**



**Foto n° 52**

A causa dell'inesistenza della rete fognaria comunale nel tratto della C.da Fruscette in cui ricade l'unità immobiliare di che trattasi, i liquami del fabbricato sono convogliati in una vasca settica del tipo Imhoff (Cfr. foto n. 53 ed Allegati "C15-C16" acclusi all'Allegato "C").





**Foto n° 53**

L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

***Caratteristiche interne dell'immobile situato al piano seminterrato***

Il locale ubicato al piano seminterrato risulta catastalmente incluso nella consistenza complessiva dell'unità immobiliare del p.t., che è di 8 vani, e presenta una superficie lorda di mq 143 circa e calpestabile di mq 121.

Il detto bene risulta collegato direttamente con la cucina dell'immobile posto al piano superiore tramite un vano scala, così come raffigurato nelle foto 54-56 seguenti.



**Foto n° 54**



**Foto n° 55**



**Foto n° 56**

Al piano seminterrato può anche accedersi direttamente dall'esterno tramite due porte di dimensioni pari a m 2,45 x 2,75 (h) circa, allocate sulla parete Nord del fabbricato (Cfr. Foto nn. 57-58).



**Foto n° 57**



**Foto n° 58**

All'atto del sopralluogo compiuto il piano seminterrato si presentava allo stato rustico e privo di pareti divisorie. Più in dettaglio le pareti perimetrali, i soffitti e gli elementi strutturali si rinvenivano non intonacati (Cfr. Foto da n. 63 a n. 79).

Tutti i vani finestra, situati sul fronte Est, erano privi dei relativi infissi, esternamente muniti di grate in ferro ed internamente sommariamente protetti a mezzo di una rete posizionata su elementi in legno fissati alle pareti (Cfr. Foto nn. 59-60-61).



**Foto n° 59**



**Foto n° 60**



**Foto n° 61**

Anche l'apertura presente in prossimità dell'angolo murario del fabbricato situato tra le pareti Sud-Ovest risultava priva di infisso ed internamente protetta con il già descritto sistema (Cfr. Foto n. 62).



**Foto n° 62**

Il vano scala che conduce al piano superiore risultava pure non intonacato ed i relativi gradini privi di pavimentazione (Cfr. Foto nn. 54-55-56).

Anche il piano di calpestio dell'immobile presentava solamente il massetto senza sovrastante pavimentazione.

L'altezza interna del locale seminterrato si rilevava pari a 3,00 m circa.

In corrispondenza dell'angolo murario formato tra le pareti Sud-Est si rinveniva un lavatoio (Cfr. Foto n. 63).

A ridosso della parete del vano scala si rilevava la presenza di un gruppo autoclave costituito da un serbatoio in acciaio zincato e dalle relative apparecchiature per il sollevamento dell'acqua (Cfr. Foto n. 64).



**Foto n° 63**



**Foto n° 64**

L'immobile risultava privo di impianto elettrico. Più in dettaglio si rilevavano solamente dei punti luce per l'illuminazione del locale e delle prese realizzati con derivazioni temporanee costituite da fili sospesi sommariamente fissati al soffitto ed alle pareti (Cfr. Foto nn. 60-62-64-65-66).

Tanto è meglio raffigurato nella sequenza di fotografie numerate da 61 a 75 di seguito riportata che ritrae per intero l'interno del locale in questione.



**Foto n° 65**



**Foto n° 66**



**Foto n° 67**



**Foto n° 68**



**Foto n° 69**



**Foto n° 70**



**Foto n° 71**



**Foto n° 72**



**Foto n° 73**



**Foto n° 74**



**Foto n° 75**



**Foto n° 76**



**Foto n° 77**



**Foto n° 78**



**Foto n° 79**

***Confini e dati catastali attuali***

Dalle visure effettuate, si rileva che il fabbricato in questione è allo stato attuale censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, al Foglio 62, particella 531, Sub 1, P.T.– S1, categoria A7 (*Abitazione in villini*), classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita Euro 764,36. L'immobile è intestato all'esecutato, Sig.

proprietà per 1/1 (*Cfr. Allegato "B1" accluso all'Allegato "B"*).

Il corpo di fabbrica di che trattasi e l'annessa corte sono interamente contenuti all'interno della particella di terreno 530, di proprietà dell'esecutato, di maggiore consistenza, (*Cfr. mappa catastale di cui all'allegato "B9", accluso all'Allegato "B"*).

Per tale ragione l'unità immobiliare di cui alla particella n. 531, sub 1, confina esclusivamente la con particella 530 di proprietà dello stesso esecutato.

***Descrizione delle caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della 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.***

Con riferimento all'urbanizzazione primaria dagli accertamenti compiuti da chi scrive presso l'UTC di San Marco Argentano è emerso che a servizio degli insediamenti della Contrada Fruscette, località in cui ricade il fabbricato dell'esecutato, esiste la rete dell'energia elettrica, la rete d'acqua potabile, la rete telefonica, nonché la rete di pubblica illuminazione allocata in corrispondenza della stradina comunale denominata "Marinello", ubicata in adiacenza al fabbricato del Sig.

La detta località non è servita né dalla rete fognaria, né da quella del gas.

Non esistono, altresì, spazi di verde pubblico attrezzato e per parcheggio dei veicoli.

Non vi sono, inoltre, nella Contrada Fruscette, opere di urbanizzazione secondaria.

Quanto, poi, ai servizi offerti nella zona di che trattasi occorre rilevare che nella località Fruscette non sono presenti centri commerciali, farmacie, spazi diversi, etc..

Il più vicino negozio al dettaglio di generi alimentari e tabacchi è situato a 2,7 km circa di distanza dall'abitazione dell'esecutato.

Supermercati ed altri tipi di negozi sono, invece, localizzati sia nel centro abitato di San Marco Argentano, sia nello Scalo di San Marco A. sia in quello di Mongrassano.

Le farmacie più prossime all'immobile dell'esecutato sono quelle ubicate nel centro abitato del Comune di San Marco Argentano e distano circa 8 km dal detto fabbricato.

Il centro commerciale più vicino è situato in San Marco Argentano Scalo.

Riguardo, poi, alle distanze dell'immobile del Sig. dal centro del paese e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno nonché dai principali collegamenti verso il centro della città lo scrivente ha avuto modo di accertare che il fabbricato dell'esecutato è ubicato a:

- 8 km circa di distanza dal centro di San Marco Argentano;
- 10 km circa di distanza dallo Scalo di San Marco Argentano, ove sono allocati centro commerciali e negozi vari;
- 7 km circa di distanza dallo Scalo di Mongrassano, laddove sono presenti vari negozi ;
- 4 km circa di distanza dall'innesto con la Strada Provinciale N° 241 (ex S. S. 19);
- 6,5 km circa di distanza dallo svincolo autostradale "Tarsia Sud";
- 41 km circa di distanza da Cosenza.

### ***Ubicazione delle particelle di terreno pignorate***

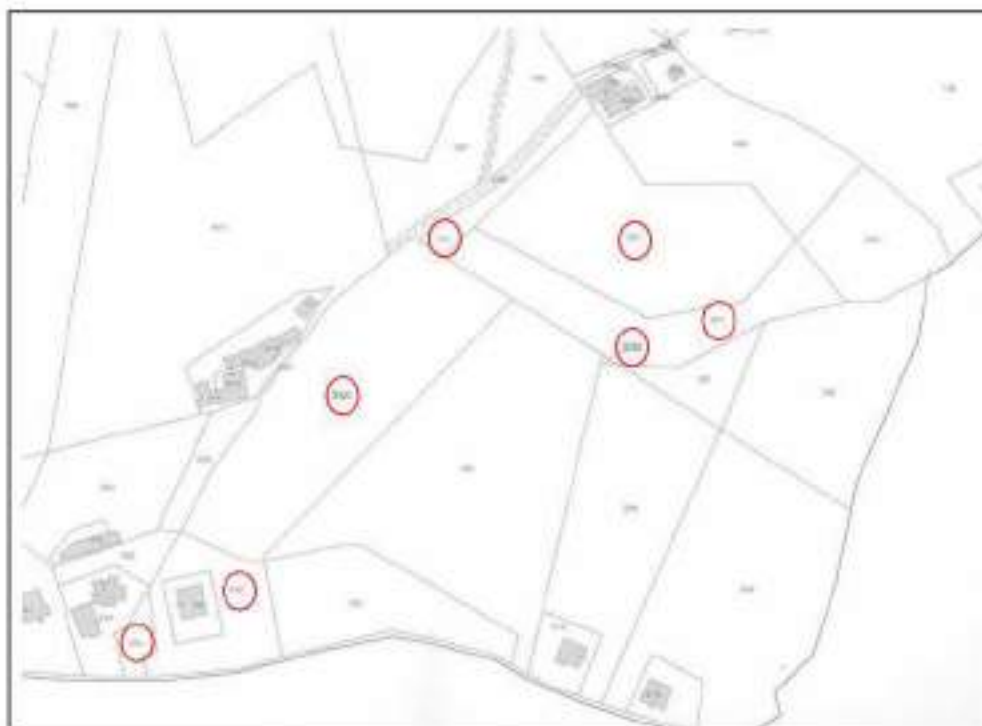
I quozienti di terreno oggetto di pignoramento ricadono sempre in Contrada Fruscette del Comune di San Marco Argentano in posizione limitrofa al fabbricato anzidetto.

### ***Confini e dati catastali attuali***

Dalle visure effettuate da chi scrive in data 31.12.2013 e 07.01.2014 (Cfr. visure accluse all'Allegato "B") i beni risultano così distinti in catasto terreni del Comune San Marco Argentano:

- **Foglio 62; particella 530:** Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 22 ca 62; R.D. Euro 2,92; R.A. 2,22;
- **Foglio 62; particella 354:** Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 03 ca 30; R.D. Euro 0,43; R.A. 0,32;
- **Foglio 62; particella 350:** Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 70 ca 89; R.D. Euro 9,15; R.A. 6,96;  
Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 09 ca 11; R.D. Euro 2,59; R.A. 2,59;
- **Foglio 62; particella 259:** Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 07 ca 50; R.D. Euro 2,13; R.A. 2,13;
- **Foglio 62; particella 257:** Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 20 ca 34; R.D. Euro 2,63; R.A. 2,00;  
Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 16 ca 06; R.D. Euro 4,56; R.A. 4,56;
- **Foglio 62; particella 263:** Qualità: Uliveto; Classe 2; Superficie: are 65 ca 10; R.D. Euro 18,49; R.A. 18,49;
- **Foglio 62; particella 339:** Qualità: Seminativo; Classe 3; Superficie: are 00 ca 20; R.D. Euro 0,03; R.A. 0,02;

Dette particelle di terreno sono meglio raffigurate nello stralcio seguente estratto dal foglio di mappa 62 del Comune di San Marco Argentano.



Dalle ulteriori ricerche e visure effettuate in Catasto in data 28.02.2014 e 03.02.2014 è emersa, riguardo ai confini catastali, per ogni singolo immobile, la situazione in appresso specificata:

❖ **la particella 530 confina:**

- con le particelle di terreno nn. 350 e 354, di proprietà dello stesso esecutato;
- con le particella 533 (unità immobiliare) e 532 (terreno) entrambe intestate in catasto a  
(Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000);
- con la particella terreno 356 intestata in catasto a  
(Diritti ed oneri reali: Proprietà per 1/2
- a Sud con la stradina comunale Marinello;

- 3. Acquisisca, 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 ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4. Descriva, 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, accessori e 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 interno, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della 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. Accerti 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 6. Proceda, 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. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8. Indichi 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 al combinato disposto degli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto*



*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/3 bene personale),*

*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/3).*

- *con la particella 600 (unità immobiliare urbana) intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale)*
- *con la particella 601 (unità immobiliare urbana ) intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale).*

❖ **la particella 257 confina:**

- *con le particelle di terreno nn. 350, 259, 263, 339 di proprietà dello stesso esecutato;*
- *con la particella di terreno n. 351 intestata in catasto a*  
*ed a* *(Diritti ed*  
*oneri reali: comproprietari);*
- *con la particella di terreno n. 235 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000);*
- *con la particella di terreno n. 337 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Proprietà per 1000/1000);*
- *con la particella di terreno n. 338 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Proprietà per 1000/1000*
- *con particella terreno n. 262 intestata a*  
*(Nuda proprietà per 1/1 bene personale).*

❖ **la particella 263 confina:**

- *con le particelle di terreno nn. 257, 259 di proprietà dello stesso esecutato;*
- *con particella terreno n. 606 intestata a*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale);*

- *con la particella 600 (unità immobiliare urbana ) intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale);*
- *con particella terreno n. 262 intestata a*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale)*

❖ ***la particella 339 confina:***

- *con la particella di terreno n. 257 di proprietà dello stesso esecutato;*
- *con la particella di terreno n. 351 intestata in catasto a*  
*ed a* *(Diritti ed*  
*oneri reali: comproprietari);*
- *con la particella di terreno n. 337 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Proprietà per 1000/1000);*
- *con la particella di terreno n. 235 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: comproprietari);*

Più segnatamente i beni anzidetti sono ubicati nelle immediate vicinanze dell'area in cui è allocato il fabbricato di cui alla particella n. 531, così come può riscontrarsi dallo stralcio di ortofotografia che segue in cui sono evidenziate con contorno di colore rosso tutte le menzionate particelle di terreno oggetto del pignoramento di che trattasi.



Nel corso dell'eseguito sopralluogo si è presa cognizione dell'intera proprietà e le varie particelle sono state attentamente osservate, "*pedibus calcantibus*", sia nella loro estensione e sia con riguardo a posizione topografica, andamento plano-altimetrico del terreno, tipo di vegetazione e di soprassuolo presente e danni da eventi meteorici e/o franosi.

L'intero fondo ha giacitura per lo più non pianeggiante e conformazione planimetrica irregolare ed il suo perimetro è allo stato quasi totalmente non delimitato da recinzione.

Parziali tratti di recinzione, realizzata con pali e rete metallica, si sono rinvenuti solamente in prossimità della linea di confine tra la particella 263 dell'esecutato e la precitata particella 606 intestata al Sig. \_\_\_\_\_ nonché in prossimità della porzione di terreno situato quasi al confine tra le particelle 530 e 350 dell'esecutato, poste nelle vicinanze del fabbricato, al cui interno si rilevava la presenza di colture ortive oltre alcune essenze arboree.

Più segnatamente in tale occasione si è avuto modo di riscontrare che la particella di terreno n° 530, come già in precedenza rappresentato, esplica, allo stato attuale, prevalentemente la

funzione di corte del fabbricato in cui risiede l'esecutato, così come può osservarsi dalla sequenza di foto riportata in appresso, numerata da 76 a 88.

In essa si rinvenivano allocati, infatti sia la fossa settica per la raccolta dei liquami fognari del fabbricato (Cfr. Foto n. 80), e sia un'area recintata in cui è situato il serbatoio di GPL per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento del fabbricato (Cfr. Foto n. 81).



**Foto n° 80**



**Foto n° 81**

Parte della detta particella anzidetta è, altresì, occupata dal tratto di strada sterrata che snodandosi dalla stradina comunale conduce al piano seminterrato del fabbricato (Cfr. Foto da n. 82 a 86), per poi congiungersi con il restante tratto viario interpoderale che conduce ai sottostanti quozienti di terreno di cui alle particelle 350,259,263,257,339 nonché ad altri fondi appartenenti a terzi.

Nella restante aliquota di terreno si rinvenivano colture ortive di tipo vario e porzione di vigneto (Cfr. Foto da n. 87 a 92).



**Foto n° 82**



**Foto n° 83**



**Foto n° 84**



**Foto n° 85**



**Foto n° 86**



**Foto n° 87**



**Foto n° 88**



**Foto n° 89**



**Foto n° 90**



**Foto n° 91**



**Foto n° 92**

Quanto, poi, alla particella n° 350 sulla stessa si rilevava la presenza di colture ortive e piante di ulivo (Cfr. Foto da n. 93 a 97).



**Foto n° 93**



**Foto n° 94**



**Foto n° 95**



**Foto n° 96**



**Foto n° 97**

Si aveva, altresì, modo di osservare che una porzione di terreno della precitata particella recava i segni di un pregresso movimento franoso che ha interessato in passato la stessa, così come può più in dettaglio rilevarsi dalle ritrazioni in appresso numerate da 99 a 108.

Più in dettaglio il fronte della frana partiva all'incirca dalla fascia di terreno posta in prossimità del confine con le particelle nn. 259 e 257 dell'esecutato e si estendeva poi in direzione Sud, interessando la fascia di terreno evidenziata nelle foto da n. 99 a 102.



**Foto n° 98**



**Foto n° 99**



**Foto n° 100**



**Foto n° 101**



**Foto n° 102**



**Foto n° 103**



**Foto n° 104**



**Foto n° 105**



**Foto n° 106**



**Foto n° 107**



**Foto n° 108**

Tale circostanza veniva pure da chi scrive successivamente acclarata presso l'UTC comunale laddove si rinveniva specifica documentazione da cui si riscontrava che in data 12.04.2010 il Comando di Polizia Municipale di San Marco Argentano accertava che la porzione di terreno in questione, coltivata ad uliveto era stata interessata da evento franoso che aveva determinato danneggiamenti a circa 100 piante di ulivo (Cfr. Allegato "C5" accluso all'Allegato "C").

Si acquisiva, altresì, la relazione tecnica all'epoca redatta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, Ing. [redacted] da cui si rilevava che tale fattispecie si verificava a seguito delle intense manifestazioni meteoriche registratesi in quel periodo (Cfr. Allegato "C6" accluso all'Allegato "C").

Più in particolare nel predetto documento veniva precisato che le infrastrutture coinvolte dall'evento consistevano in terreni privati, uliveti e pali della rete elettrica Enel dell'alta tensione, che non erano presenti nelle immediate vicinanze abitazioni e che la stradina comunale di accesso alle abitazioni locali era posta sulla cresta del versante in movimento (Cfr. Allegato "C6" accluso all'Allegato "C").





**Foto n° 109**



**Foto n° 110**

In ordine poi alle particelle di terreno N° 259 – 263 – 257 sulle stesse si rilevava la presenza di alberi di ulivo per lo più situati in posizione sparsa.

Tanto è meglio osservabile dalla sequenza fotografica numerata da 111 a 139.



**Foto n° 111**



**Foto n° 112**



**Foto n° 113**



**Foto n° 114**

#### **4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N° 4**

*Descriva, 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, accessori e 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 della 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;*

In data 09.01.2014 lo scrivente, giusta avviso inviato a mezzo lettera raccomandata a/r del 30.12.2013 sia al legale della Banca Sviluppo S.p.A., Avv. \_\_\_\_\_ e sia all'esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ si portava in località Fruscette del Comune di San Marco Argentano, per dare formale inizio alle operazioni peritali e per compiere un sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento.

#### ***Ubicazione dell'unità immobiliare pignorata distinta in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, part. 531, sub 1 (P.T – S1)***

L'immobile di che trattasi ricade in Contrada Fruscette del Comune di San Marco Argentano ed è privo di numero civico.

#### ***Esiti degli accertamenti compiuti***

L'immobile che occupa consiste in un villino unifamiliare indipendente che si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra ed uno seminterrato, a cui è annessa una corte di uso esclusivo, estesa 445 mq circa.

L'unità immobiliare in questione è censita in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano con la Categoria A/7 (*Abitazione in villini*), classe 1, vani 8, (P.T e S1).



**Foto n° 120**



**Foto n° 121**



**Foto n° 122**



**Foto n° 123**



**Foto n° 124**



**Foto n° 125**



**Foto n° 126**



**Foto n° 127**



**Foto n° 128**



**Foto n° 129**



**Foto n° 130**



**Foto n° 131**



**Foto n° 132**



**Foto n° 133**



**Foto n° 134**



**Foto n° 135**



**Foto n° 136**



**Foto n° 137**

La copertura del fabbricato è del tipo a 4 falde ed il relativo manto è realizzato con tegole di tipo portoghesi (Cfr. Foto da n. 1-2-3-4-11-13)

I canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera preverniciata (Cfr. Foto nn. 2-4-5-6-11-12-13-16).

L'immobile situato al piano terra è, inoltre, dotato di un portico pavimentato, antistante il portone d'ingresso (Cfr. Foto n. 13-14-15), con adiacente ballatoio, quest'ultimo sprovvisto sui fronti Est (Cfr. foto nn. 15-16) ed ovest (Cfr. Foto nn. 17-18) di relativa ringhiera.



**Foto n° 13**



**Foto n° 14**



**Foto n° 15**



**Foto n° 16**



**Foto n° 17**



**Foto n° 18**

Nel corso del precitato sopralluogo si è pure visionato l'interno del fabbricato ed effettuato rilevamenti planimetrici sia dell'appartamento situato al piano terra e sia del locale ubicato al piano seminterrato.

Tanto al fine di redigere piante dello stato attuale dei detti immobili necessarie per poter accertare la presenza di eventuali difformità attraverso la conseguente comparazione con i relativi disegni di progetto acquisiti da chi scrive presso l'UTC di San Marco Argentano.



**Foto n° 143**



**Foto n° 144**



**Foto n° 145**



**Foto n° 146**



**Foto n° 147**



**Foto n° 148**



**Foto n° 149**



**Foto n° 150**



**Foto n° 151**

Tanto premesso lo scrivente al fine di acquisire notizie sui predetti fabbricati si recava dapprima in catasto laddove compiva mirate indagini da cui emergeva che gli stessi non risultavano riportati in catasto fabbricati del Comune di San Marco Argentano, molto realisticamente perché trattavasi di ex fabbricati rurali di non recente costruzione.

Dopodiché il sottoscritto si portava in data 04.02.2014 presso l'UTC di San Marco Argentano per accertare la legittimità degli stessi in ordine alla normativa urbanistica-edilizia.

Si procedeva dapprima ad esaminare un'aerofotogrammetria della zona risalente all'anno 2000 da cui si riscontrava che a quell'epoca gli stessi erano ivi riportati, così come può osservarsi

dalla seguente immagine estratta dal precitato elaborato (Cfr. Allegato "C12" accluso all'Allegato "C").



L'UTC forniva anche un'immagine ortofotografica, di seguito riportata in stralcio, da cui si può anche rilevare la presenza dei corpi di fabbrica anzidetti all'interno della particella n° 354.



In ordine alla rispondenza degli stessi alla normativa urbanistica-edilizia l'UTC non forniva, però, alcun ulteriore riscontro documentale.



Nel vano cucina risultava rivestito con piastrelle di dimensioni cm 20x cm 20, per un'altezza di 1,60 metri misurati da terra, solo l'angolo cottura, evidenziato nelle foto 25-26 seguenti.



**Foto n° 25**



**Foto n° 26**

Attraverso una porta allocata nel locale cucina si può accedere al vano scala che conduce al piano seminterrato (Cfr. Foto nn. 27-28).



**Foto n° 27**



**Foto n° 28**

In cucina è, altresì, installata una stufa a legna (Cfr. foto nn. 29-30).



**Foto n° 29**



**Foto n° 30**

#### **4.5 - RISPOSTA AL QUESITO N° 5**

***Accerti 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.***

In risposta al presente quesito chi scrive pone in rilievo che dagli accertamenti compiuti si è rilevato che la descrizione attuale del fabbricato censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, part. 531 (*indirizzo, piano, dati catastali e confini*) risulta conforme a quella contenuta negli atti del pignoramento.

Analogamente dicasi per i quozienti di terreno distinti in Catasto terreni del Comune di San Marco Argentano al foglio 62 particelle nn. 350, 259, 263 e 257, 530.

Riguardo alla part. 257, chi scrive pone in ancora evidenza che dalla visura effettuata in data 07.01.2014 (*Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B"*) è emerso, con riferimento ai dati per la stessa riportati nel certificato notarile, una discordanza in relazione sia alla qualità del terreno, ovvero al tipo di coltura agraria attribuita ad una porzione della detta particella e sia alla sua configurazione planimetrica così come riportata nel Foglio 62.

Più segnatamente nel certificato notarile la predetta particella 257 è interamente riportata come seminativo di classe 3; estensione are 36.40; R.D. 4,70; R.A. 3,57.

Mentre, dalla visura del 07.01.2014 si rileva che la predetta complessiva superficie di are 36.40 è suddivisa per un'estensione di are 20.34 in seminativo di classe 3; R.D. 2,63; R.A. 2,00 e per la parte restante, pari ad are 16.06, come uliveto di classe 2; R.D. 4,56; R.A. 4,56 (*Cfr. Allegati "B1 e B6" acclusi all'Allegato "B"*)

Dalla visura si osserva che tale modifica riguardante la coltura avveniva a seguito di variazione del 15/05/2013 n. 14009.1/2013 in atti dal 10/12/2013 (protocollo n. CS0281349) derivante dalla trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006, n. 262 (*Cfr. Allegati "B1 e B6" acclusi all'Allegato "B"*).

Tanto trova riscontro anche nella visura storica della particella in questione da cui si può riscontrare che la stessa originariamente era distinta così come nel certificato notarile (*Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B"*).

Quanto, poi al quoziente di terreno distinto in catasto terreni al Foglio 62, particella 354, i dati indicati nel pignoramento coincidono con quelli attuali.

Occorre, però, rimarcare, giusta quanto più in dettaglio osservato nel paragrafo precedente, che negli atti del pignoramento la precitata particella è riportata come terreno libero, mentre sulla stessa insistono dei fabbricati rurali utilizzati per ricovero animali ed attrezzi agricoli nonché veicoli.

In ordine, poi, alla particella di terreno 235 occorre, invece, porre in rilievo che gli afferenti dati indicati in pignoramento sono erronei e non consentono l'individuazione del bene.

Ciò in quanto la particella di che trattasi, così come risulta dalle visure attuali (*Cfr. Allegato "B3 e B4" acclusi all'Allegato "B"*) e giusta quanto anche riportato nel certificato notarile non è di proprietà dell'esecutato, bensì, è in ditta della Sig.ra

proprietà per 1000/1000, con la seguente indicazione: "Dati derivanti da: istrumento (Atto Pubblico) del 18/03/1983 Voltura n. 1141.2/1985 in atti dal 28/09/1995 repertorio n. 5987 Rogante Nappi N. Sede: Montalto Uffugo Registrazione: UR Sede: Cosenza n: 3143 del 05/04/1983.

Dalla visure per soggetto effettuate da chi scrive in data 31.12.013 è emerso che il Sig.

risulta proprietario anche del quoziente di terreno distinto in catasto terreni del comune di San Marco Argentano al Foglio 62, particella 339, avente un'estensione di ca 20, che non risulta indicato negli atti del pignoramento (*Cfr. Allegato "B2" accluso all'Allegato "B"*).

Tale circostanza è pure precisata nel certificato notarile.

A tal riguardo, chi scrive, ha compiuto più puntuali accertamenti sia in Catasto e sia presso l'UTC di San Marco Argentano al fine di acclarare eventuali elementi di corrispondenza tra il predetto erroneo dato, part 235, riportato nel pignoramento come di proprietà dell'esecutato e la particella 339 attualmente intestata a quest'ultimo.

Si fa preliminarmente rilevare che tale esiguo quoziente di terreno di cui alla particella 339, esteso ca 20, non risulta allo stato odierno neppure riportato nel foglio di mappa catastale

N° 62 del Comune di San Marco Argentano acquisito da chi scrive, così come può riscontrarsi dall'esame dello stesso (Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B").

Dalle ricerche esperite presso l'UTC si è avuto modo di accertare che la superficie di are 20 della particella 339 veniva, a suo tempo, ricompresa tra i quozienti di terreno asserviti per l'edificazione del più volte menzionato fabbricato dell'esecutato, distinto in catasto al foglio 62, particella n° 531, così come può rilevarsi dalla concessione edilizia (Cfr. Allegato "C1" accluso all'Allegato "C") ed anche dalla precitata tavola di progetto (Cfr. Allegato "C14" accluso all'Allegato "C").

Più in dettaglio da un attento esame dello stralcio di planimetria catastale riportato nel predetto elaborato progettuale, da chi scrive riportato nell'immagine che segue per un più immediato riscontro visivo, si è avuto modo di rilevare l'ubicazione e l'ingombro della predetta particella 339 nonché l'indicazione della sua originaria denominazione ivi indicata come "235 a" (Cfr. Allegato "C14" accluso all'Allegato "C").



Dagli elaborati anzidetti si rilevava che la particella 339, ex 235 a, presentava una forma di tipo triangolare e risultava allocata in prossimità dell'attuale spigolo comune, lato Nord, delle due particelle 351 e 235.

La denominazione della particella "235 a" trova, peraltro, anche conferma nell'atto di donazione redatto dal Notaio Nunzio Nappi, repertorio n° 6071 del 07.04.1983, trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari il 03.05.1983 con numero 10496 di R.G.O. e N° 56903 di

R.S., laddove è menzionata, tra i beni oggetto di donazione, anche la predetta particella "235 a" ivi indicata come seminativo di classe III, **estesa ca 20**, così come può riscontrarsi dallo stralcio estratto dalla stessa di seguito riportato per un più immediato riscontro visivo (Cfr. Allegato "C8" accluso all'Allegato "C").

I coniugi	donano e trasferiscono al proprio nipote	che, come sopra rappresentato, con animo grato accetta un appezzamento di terreno sito in S. Marco Argentano alla località Fruscette, esteso ettari uno, are nove e centiare venti (Ha.1.09.20), con finante con:
	via mulattiera;	
	da individuarsi in catasto alla partita n.3164 foglio n.62	
	p.lle del,ve:n.235 a(ex 235/a) sem.classe III ca.20 R.D.f.	
	0,24 R.A.,E.0,12;n.257(ex 257/a) sem.classe III are 36,40 R.D.f.43,68 R.A.,E.21,84;p.lle intere:n.263 sem.arb.classe III are 65,10 R.D.,E.149,73 R.A.,E.52,08;n.259 sem.classe III are 7,50 R.D.,E.9,00 R.A.,E.4,50.	

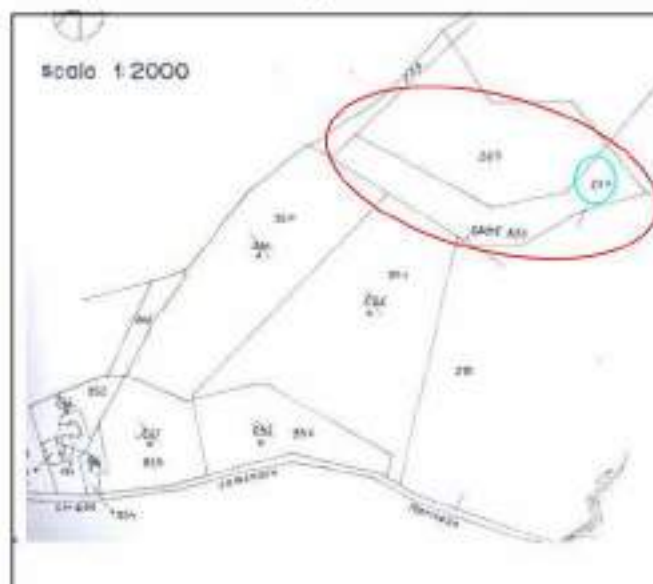
Alla luce di tale fattispecie chi scrive ritiene che molto realisticamente la discrasia evidenziata nel certificato notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., in ordine alla diversa intestazione della particella 235 inserita nell'atto di trascrizione del pignoramento, non già in ditta dell'esecutato, bensì in ditta della Sig.ra \_\_\_\_\_ trova quale ragionevole spiegazione la circostanza che nel summenzionato atto di trascrizione del pignoramento sia stato solamente indicato in modo erroneo la particella 235 in luogo di quella "235 a", così come derivante dalla predetta donazione.

Dalla visura storica della particella 339 si osserva, infatti, la coincidenza di quest'ultima, quanto ad estensione, con la particella "235 a" (Cfr. Allegati "B3 e B4" acclusi all'Allegato "B").

Si è avuto, altresì, modo di appurare a seguito di ulteriori accertamenti compiuti in Catasto che la particella 339, ex 235 a, si originava dal frazionamento del 19/11/1982 n. 3564.1/1982 in

atti dal 28/09/1995 MOD51. N.42/82, riguardante l'immobile distinto al foglio 62, *part. 235*, di Ha 1.53.60 sin dall'impianto meccanografico del 16/04/1985.

Dal comparato raffronto dell'estratto di mappa del foglio 62 acquisito in data 31.12.2013 (*Cfr. Allegato "B9" accluso all'Allegato "B"*) con lo stralcio di planimetria catastale riportato nella predetta tavola di progetto denominata "Allegato 3" (*Cfr. Allegato "C14" accluso all'Allegato "C"*) chi scrive ha avuto, altresì, modo di constatare che la particella 257, oltre alla già evidenziata variazione riguardante il tipo di coltura, presentava anche una configurazione geometrica ed una consistenza superficiale differente, così come può constatarsi "ictu oculi" dalle seguenti immagini estratte dai predetti elaborati.



***Stralcio catastale contenuto nella tavola di Progetto denominata "Allegato 3"***



***Stralcio catastale acquisito il 31.12.2013***

#### **4.6 - RISPOSTA AL QUESITO N° 6**

***Proceda, 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;***

Dal comparato raffronto della documentazione in atti con quella da chi scrive successivamente acquisita presso l'UTC di San Marco Argentano (*visure catastali, atti di donazione, stralcio planimetrico catastale, planimetrie di progetto*) è stata acclarata la discrasia inerente alla particella 339, pure evidenziata nel certificato notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. a firma del Notaio, Dott. Umberto Calabrò.

Più segnatamente, così come già in merito rappresentato nel precedente paragrafo, a seguito degli accertamenti compiuti si è avuto modo di osservare che il quoziente di terreno, esteso ca 20, intestato all'esecutato, attualmente distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano, al foglio 62, part. 339, coincide con l'originaria particella 205 a, di proprietà del Sig. giusta atto di donazione del 07.04.1983, n° 6071 del Rep., n. 3133 di Raccolta, rogato dal Notaio, Dott. Nunzio Nappi e trascritto il 03.05.1983 al N. 10496 R.G. e N. 56902 R. Speciale (*Cfr. Allegato "C 8" accluso all'Allegato "C"*).

Atteso che la particella 339 non risultava, però, inserita nel foglio di mappa 62, così come può riscontrarsi dall'esame del primo stralcio di mappa acquisito in data 31.12.2013 (*Cfr. Allegato "B 9" accluso all'Allegato "B"*), riportato in stralcio nell'immagine che segue, lo scrivente si portava in Catasto laddove presentava relativa istanza volta ad esaminare il frazionamento del 19/11/1982 n. 3564.1/1982 in atti dal 28/09/1995 MOD. 51 N. 42/82, da cui si originava l'anzidetta particella.



***Stralcio foglio di mappa acquisito il 31.12.2013***

Dopodichè lo scrivente dopo aver attentamente esaminato il predetto frazionamento ed avuta definitiva conferma della precitata evidenziata discrasia riguardante la particella in questione, provvedeva in data 14.02.2014 a far aggiornare il foglio di mappa 62 del Comune di San Marco Argentano.

Conseguentemente si procedeva pure ad aggiornare il foglio di mappa anzidetto riguardo alla particella 257.

Si esaminava, pertanto, dapprima il frazionamento n. 356482 in atti dal 04/03/1991, da cui la particella 257 dell'esecutato, estesa 3640 mq, traeva origine.

A seguito di laboriose ricerche riguardanti pregressi redatti frazionamenti, si acclarava che la configurazione geometrica della particella 257 oggetto di espropriazione, attualmente riportata nello stralcio catastale del 31.12.2013 (*Cfr. Allegato "B 9" accluso all'Allegato "B"*), risultava essere ancora quella che l'originaria particella 257 (*estesa 9.640 mq*) aveva sin dall'impianto



meccanografico del 16.04.1985 e quindi prima del menzionato frazionamento n. 356482 in atti dal 04/03/1991 (Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B").

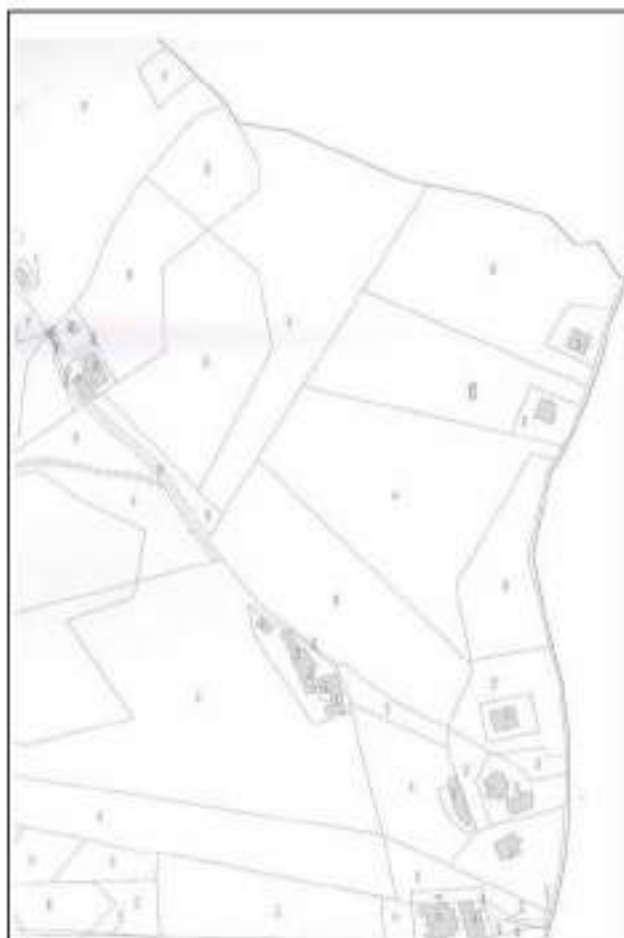
Più in dettaglio si è avuto modo di rilevare che l'originaria particella 257, estesa 9.640 mq veniva con il suddetto frazionamento suddivisa nelle seguenti tre particelle: n. 337 di mq 1000 (Cfr. Allegato "B 12'" accluso all'Allegato "B"); n. 338 di 5000 mq (Cfr. Allegato "B13" accluso all'Allegato "B"); l'attuale 257, di proprietà dell'esecutato, estesa 3.640 mq che manteneva la stessa numerazione di quella originaria (Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B").

Tanto premesso, lo scrivente provvedeva, pertanto, a far correggere il foglio di mappa che occupa riportando sia la particella 257 con l'esatta configurazione geometrica ed estensione planimetrica (3.640 mq), così come derivante dal precitato frazionamento n. 356482 e dall'atto di donazione e sia le altre due particelle 337 e 338.

Conseguentemente l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio dell'Agenzia dell'Entrate con lettera del 19.02.2014, prot. 27922/14 comunicava al sottoscritto dell'operata evasione della richiesta di aggiornamento del foglio di mappa 62 cui poteva trovarsi riscontro attraverso la consultazione delle banche catastali (Cfr. Allegato "B 11" accluso all'Allegato "B").

Dopodichè che scrive si recava in data 21.01.2014 nuovamente in Catasto per richiedere un nuovo stralcio di mappa del foglio 62 di San Marco Argentano riportante sia il corretto inserimento in mappa della particella n. 339 e sia l'aggiornamento planimetrico della particella 257 (Cfr. Allegato "B 12'" accluso all'Allegato "B").

Gli aggiornamenti anzidetti dei quozienti di terreno dell'esecutato possono anche rilevarsi dal confronto dei due distinti estratti di mappa rispettivamente acquisiti in data 31.12.2013 ed il 21.02.2014 e di seguito riportanti in stralcio per un più immediato riscontro visivo.



***Stralcio foglio di mappa prima dell'inserimento della particella n° 339***



***Stralcio foglio di mappa aggiornato con l'inserimento della particella n° 339***

Pertanto, in ottemperanza a quanto disposto nel presente quesito lo scrivente pone in rilievo che ha eseguito gli aggiornamenti afferenti alle particelle 339 e 257.

Riguardo agli altri immobili di cui alla certificazione notarile anzidetta non si sono rilevate ulteriori difformità catastali.

Per quanto attiene in ultimo al quoziente di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano al foglio 62, particella 354, si rimarca ancora che sullo stesso si sono rinvenuti dei corpi di fabbrica rurali allo stato utilizzati per ricoveri animali, attrezzi agricoli e veicoli, che non sono attualmente riportati in catasto fabbricati.

In merito agli stessi, lo scrivente pone in rilievo che non ha proceduto al relativo accatastamento, atteso che i fabbricati in questione, nelle tavole di progetto rinvenute, presso l'UTC di San Marco Argentano, allegate alla pratica edilizia afferente alla costruzione del fabbricato dell'esecutato, censito in catasto al foglio 62, part. 531, erano stati all'epoca indicati nei predetti elaborati progettuali come oggetto di demolizione, così con più segnatamente può

osservarsi dalla seguente immagine estratta dalla tavola di progetto denominata "Allegato N° 3" (Cfr. Allegato "C15" accluso all'Allegato "C").



Per maggiori dettagli in merito a tale fattispecie si rinvia al precedente paragrafo 4.4.

#### **4.7 - RISPOSTA AL QUESITO N° 7**

***Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

Dal certificato di destinazione urbanistica, datato 24.01.2014, e rilasciato a chi scrive dal Responsabile dell'UTC di San Marco Argentano in data 04.02.2014 (Cfr. Allegato "C 2" accluso all'Allegato "C"), si rileva che le particelle di terreno dell'esecutato, distinte in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, particelle nn. 350-354-339-257-259-263-530, ricadono nella vigente variante generale al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato dalla Regione Calabria con Decreto n. 356 del 13.04.1987 in **zona agricola generica ed agricola in dissesto**.

Più segnatamente nel predetto documento veniva, altresì, riportato che:

- nella zona territoriale omogenea con destinazione urbanistica "**Agricola Generica**" gli interventi edilizi sono regolati dai seguenti indici:

- *Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,013 mq/mq;*
  - *H<sub>max</sub> fabbricato: 7,50 m;*
  - *Distanze dai confini: h<sub>min</sub> 6,00 m;*
  - *Destinazione edilizia: costruzioni-residenze al servizio dell'agricoltura.*
- Nella "**Zona Agricola in Dissesto**" può essere consentita soltanto l'edificazione di piccoli ed isolati manufatti previo studio geologico-tecnico ed idraulico-forestale globale e di dettaglio che dimostrano caso per caso la fattibilità dell'opera e l'idoneità del sito scelto con nulla-osta del Genio Civile'.

Lo scrivente pone, altresì, in rilievo che tutte le superfici dei quozienti di terreno di proprietà dell'esecutato [*particelle nn. 339 (ex 235a), 257, 259, 263, 350, 530 (ex 355)*], fatta eccezione di quella afferente alla particella n° 354, su cui attualmente insistono i predetti corpi di fabbrica rurali, riguardo ai quali chi scrive ha già in precedenza osservato, sono state all'epoca interamente asservite, per la realizzazione della volumetria del fabbricato in cui risiede l'esecutato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 62, particella 531, sub.1 (P.T. e S1), ragion per cui sulle predette particelle non può essere realizzata ulteriore volumetria (*Cfr. Allegato "C1" accluso all'Allegato "C"*).

*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/3 bene personale),*

*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/3).*

- *con la particella 600 (unità immobiliare urbana) intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale)*
- *con la particella 601 (unità immobiliare urbana ) intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Usufrutto per 1/2),*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale).*

❖ **la particella 257 confina:**

- *con le particelle di terreno nn. 350, 259, 263, 339 di proprietà dello stesso esecutato;*
- *con la particella di terreno n. 351 intestata in catasto a*  
*ed a* *(Diritti ed*  
*oneri reali: comproprietari);*
- *con la particella di terreno n. 235 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: proprietà per 1000/1000);*
- *con la particella di terreno n. 337 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Proprietà per 1000/1000);*
- *con la particella di terreno n. 338 intestata in catasto a*  
*(Diritti ed oneri reali: Proprietà per 1000/1000*
- *con particella terreno n. 262 intestata a*  
*(Nuda proprietà per 1/1 bene personale).*

❖ **la particella 263 confina:**

- *con le particelle di terreno nn. 257, 259 di proprietà dello stesso esecutato;*
- *con particella terreno n. 606 intestata a*  
*(Diritti ed oneri reali: Nuda proprietà per 1/1 bene personale);*

scrive acquisiti presso l'UTC *(Cfr. Allegato "C 13" accluso all'Allegato "C")*.

Dalla comparazione delle planimetrie del piano terra e piano seminterrato redatte da chi scrive a seguito di accurato rilevamento in situ *(Cfr. Allegato "E")*, con le piante dei predetti piani riportate negli elaborati progettuali del fabbricato anzidetti l'UTC *(Cfr. Allegato "C 13" accluso all'Allegato "C")* si è avuto modo di constatare quanto segue:

- L'unità immobiliare situata al piano terra, che si rinveniva ultimata ed abitata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, con riguardo a dimensioni e forma geometrica in pianta, a numero di aperture esterne, ad altezza di piano ed a distribuzione funzionale degli ambienti si manifestava rispondente ai disegni di progetto di cui al titolo abilitativo rilasciato, fatta eccezione di minute variazioni, ritenute da chi scrive rientranti nei limiti di tolleranza delle misure progettuali, così come previsti dall'art. 34, comma 2-ter del testo unico dell'edilizia, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
  
- Il locale ubicato al piano seminterrato che si presentava, invece, allo stato rustico sia esternamente che internamente, così come già in precedenza rappresentato, riguardo a dimensioni e forma geometrica in pianta, a numero di aperture esterne, ad altezza di piano ed a distribuzione funzionale risultava rispondente ai disegni di progetto. Più in dettaglio per il detto immobile si rilevava che le aperture dei vani finestra risultavano prive dei relativi infissi, ma rispondenti quanto a numero complessivo delle stesse e sagoma geometrica a quelle indicati nei disegni di progetto. A tal riguardo si fa in ultimo osservare che il definitivo posizionamento geometrico delle predette aperture non può allo stato attuale essere stabilito con assoluta certezza in ragione del fatto che la porzione di immobile di che trattasi non era stata ancora oggetto di ultimazione ed i relativi infissi non erano stati posti in opera.

#### **4.9 - RISPOSTA AL QUESITO N° 9**

***Dica 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;***

Dalla combinata comparazione della collocazione planimetrica delle particelle con quanto emerso a seguito di tutti gli accertamenti compiuti, i cui esiti sono stati già rappresentati nei paragrafi precedenti, lo scrivente è del parere che nel caso di specie i beni pignorati si prestano ad essere venduti in un unico lotto o in più lotti.

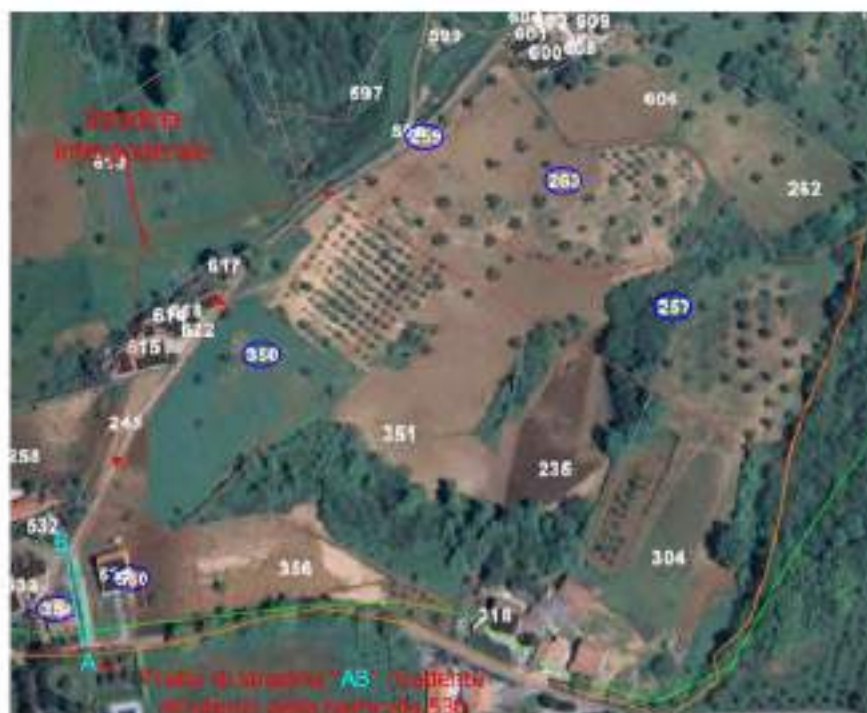
Qualora si dovesse optare per quest'ultima soluzione una possibile ipotesi di formazione di lotti, per la quale, a parere di chi scrive, non è necessario redigere un relativo frazionamento, potrebbe essere quella di seguito esposta:

- un primo lotto potrebbe essere composto dall'abitazione in villino, distinta in catasto fabbricati al Foglio 62, part. 531, sub 1 (P.T. e S1) e dal quoziente di terreno riportato in catasto terreni al Foglio 62, particella n° 530, atteso che parte di quest'ultima esplica, allo stato attuale, la funzione di ulteriore corte del fabbricato anzidetto, così come già in precedenza rappresentato e pure osservabile dallo stralcio ortofotografico riportato in appresso, laddove sono state contornate in rosso le particelle di proprietà dell'esecutato.
- Il bene distinto in catasto terreni al Foglio 62, particella n° 354, su cui insistono i corpi di fabbrica rurali (Cfr. Foto da n. 140 a 151), indicati negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del precitato villino come edifici da demolire (Cfr. Allegato "C15" accluso all'Allegato "C"), potrebbe essere venduto in un lotto a parte, stante la sua ubicazione planimetrica, situata a ridosso del margine della carreggiata della stradina comunale o in alternativa potrebbe essere accorpato ad altri lotti. Riguardo a tale quoziente di terreno chi scrive rimarca ancora che la superficie dello stesso non veniva all'epoca asservita per l'edificazione del fabbricato di cui alla part. 531 (Cfr. Allegato "C1" accluso all'Allegato "C").

Tanto premesso, il predetto terreno potrebbe, quindi, in ragione della sua posizione a

marginale della strada trovare facili acquirenti tra i proprietari di fondi limitrofi.

- la particella di terreno 350 può, analogamente alla precedente, essere venduta separatamente, in un lotto a se stante, oppure, abbinata ad altri lotti; Riguardo a tale particella, al punto sub 11) dell'atto di donazione n. 14765 di repertorio, rogato in data 05.01.1995 dal Notaio Sergio Cappelli, si rileva che i donanti ed i loro eventuali aventi causa si erano riservati il diritto di poter attraversare il fondo individuato con la particella 350 per accedere al quello di loro proprietà, di cui alla particella 351, a mezzo di una stradella larga mt. 2,40, partente dalla particella 352 (oggi frazionata nelle particelle 532 e 533) e 245 l'UTC (Cfr. Allegato "C 9" accluso all'Allegato "C").
- L'ultimo lotto potrebbe, infine, essere costituito dalle tre particelle di terreno nn. 257, 263, 339 e 259 e ciò in precipua ragione dell'ubicazione planimetrica della particella 259, che essendo situata immediatamente a ridosso della stradina interpodereale, evidenziata nella immagine in appresso con frecce di colore rosso, funge da collegamento tra la detta stradina e le particelle 257, 339 e 263 (Cfr. immagine ortofotografica seguente).



*(Immagine in cui sono stati evidenziati con il contorno di colore rosso le particelle di terreno di proprietà dell'esecutato)*



Lo scrivente fa a tal riguardo rilevare che qualora si dovesse optare per una vendita dei beni pignorati secondo l'ipotesi di suddivisione in lotti sopra riportata, i fondi ubicati in posizione sottostante alla particella 530, ovvero, quelli distinti con i numeri di particelle 350, 259, 263, 339 e 257, possono essere raggiunti grazie alla stradina interpoderale evidenziata nella predetta immagine.

In alternativa per accedere ai fondi di cui alle particelle 350, 259, 257 e 263 potrebbe anche instaurarsi una nuova servitù di passaggio, limitata, però, al solo tratto di stradina, ricadente nella particella 530, evidenziato nell'immagine precedente con il contorno di colore celeste e con "AB".

Stradina, quest'ultima, che allo stato attuale è già esistente e che si snoda dall'intersezione con la strada comunale "Marinello", ivi indicata con la lettera "A", fino alla zona contrassegnata con la lettera "B", posta in prossimità del vertice Nord della particella 354, laddove la stessa si ricongiunge poi con la restante stradina interpoderale su cui già esistono pregressi diritti e servitù di passaggio in favore dei vari proprietari dei fondi allocati più a valle, così come si può rilevare dagli atti di donazione.

Il precitato tratto di stradina ricadente nella particella 530, indicata nella predetta immagine con "AB", è pure ritratto nelle fotografie seguenti numerate da 144 a 146, laddove sono stati pure sommariamente riportati i punti A e B.



**Foto n° 144**



**Foto n° 145**



**Foto n° 146**

#### **4.10 - RISPOSTA AL QUESITO N° 10**

*Dica, 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;*

Con riferimento al presente quesito si fa rilevare che i beni dell'esecutato sono stati pignorati per intero e non già solo pro quota, pertanto la relativa stima riguarderà l'intero compendio immobiliare.

#### **4.11 - RISPOSTA AL QUESITO N° 11**

*Accerti 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;*

All'atto del sopralluogo compiuto da chi scrive in data 09.01.2014 l'immobile censito in Catasto fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, particella 531, sub 1 (P.T. e S1), si rinveniva occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

L'immobile che occupa veniva realizzato dal Sig. \_\_\_\_\_ giusta concessione edilizia n. 33 del 31.10.1996 (Cfr. Allegato "C1" accluso all'allegato "C"), su un quoziente di terreno di sua proprietà pervenutogli con gli atti di donazione già in precedenza menzionati (Cfr. Allegati "C8 e C9" acclusi all'allegato "C").

Dagli accertamenti compiuti presso l'UTC non si è rinvenuta alcuna documentazione attestante la sua data di ultimazione, atteso che lo stesso è sprovvisto di agibilità, così come già in

precedenza rappresentato.

Più segnatamente in occasione del precitato sopralluogo si è avuto modo di constatare che l'unità immobiliare situata al piano terra era utilizzata come abitazione coniugale dal nucleo familiare dell'esecutato; mentre, il locale ubicato al S1 ne fungeva da relativa pertinenza, essendo lo stesso adibito a legnaia, deposito etc. *(Cfr. foto da n. 66 a n. 73).*

Tanto veniva anche espressamente dichiarato allo scrivente dall'esecutato il quale a seguito di esplicita domanda se l'immobile fosse libero o occupato e se ci fossero in corso contratti di locazione riguardanti anche i suoi restanti beni, così a tal riguardo affermava: *" l'immobile è allo stato attuale ed è sempre stato utilizzato come prima casa coniugale con cui abita con la sua famiglia e più precisamente con il coniuge, Sig.ra \_\_\_\_\_ e la figlia minorennè"* *(Cfr. Verbale di inizio operazioni peritali accluso all'Allegato "A").*

Anche per i quozienti di terreno di sua proprietà il Sig. \_\_\_\_\_ dichiarava che: *"allo stato attuale sugli stessi non pende alcun contratto di locazione"* *(Cfr. Verbale di inizio operazioni peritali accluso all'Allegato "A").*

Conseguentemente il sottoscritto, giusta quanto espressamente richiesto nel presente quesito, si recava presso l'Agenzia delle Entrate al fine di accertare se risultassero ivi registrati atti privati contratti di locazione sui beni di proprietà dell'esecutato.

Il Capo Team Gestione e Controllo Atti n° 2, Dott. \_\_\_\_\_, facendo seguito all'istanza presentata da chi scrive, rilasciava in data 14/02/2014, specifica nota, prot. N. 2014/11738, recante per oggetto "Informazioni su atti privati di locazione con cui attestava: *" che da informazioni desunte all'Anagrafe Tributaria: non esistono registrati alla data odierna contratti di locazione sugli immobili intestati a nome del suddetto sig.* *(Cfr. Allegato "C4" accluso all'Allegato "C").*

#### **4.12 - RISPOSTA AL QUESITO N° 12**

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

Lo scrivente, giusta quanto già posto in rilievo nel precedente paragrafo, ribadisce che l'immobile è occupato, come residenza e casa coniugale dall'intero nucleo familiare dell'esecutato, composto oltre che da quest'ultimo, dalla coniuge Sig.ra \_\_\_\_\_ e dalla figlia minorenni,

#### **4.13 - RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

***Indichi 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;***

In risposta al presente quesito si pone in evidenza che, così come accertato presso il Comune di San Marco Argentano, sui beni pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Trattandosi di fabbricato unifamiliare isolato non esistono, altresì, vincoli o oneri di natura condominiale né tampoco diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

#### **4.14.1 - RISPOSTA 1° PARTE QUESITO N° 14**

*Determini 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Occorre in via preliminare porre in evidenza che per gli immobili pignorati non si sono rinvenuti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate afferenti contratti di locazione, così come già rappresentato nel precedente paragrafo 4.11.

Riguardo all'immobile di cui alla particella n° 531 sub 1, P.T. e S1, l'esecutato dichiarava, altresì, che lo stesso è sempre stato utilizzato come casa coniugale con cui abita con il suo nucleo familiare composto dalla coniuge, Sig.ra \_\_\_\_\_ e la figlia minore, \_\_\_\_\_ (Cfr. *Verbale di inizio operazioni peritali del 09.01.2014 accluso all'Allegato "A"*).

Pertanto, attese tali circostanze, la relativa determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene conseguentemente effettuata con riferimento allo stato di conservazione dello stesso nonché alle condizioni sue intrinseche ed estrinseche, così come rilevati nel corso degli accertamenti compiuti.

▪ ***STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO AL FOGLIO 62, PART. 531, SUB. 1, (P.T. – S 1)***

L'estensione superficiale del bene di che trattasi è stata da chi scrive determinata con riferimento ai dati metrici desunti dagli elaborati planimetrici degli immobili ricadenti al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato, redatti chi scrive, con l'ausilio di specifici software informatici, a seguito di accurato rilevamento geometrico effettuato in data 09.01.2014.

Nel caso di specie, trattandosi di immobile di categoria catastale A7, abitazione in villino, del tipo unifamiliare con destinazione residenziale, il valore della stima viene riferito alla c.d. superficie convenzionale vendibile (SCV), rappresentata dalla superficie utile lorda compresa tra i muri perimetrali, con ciò anche richiamandosi le relative norme UNI 10750 - "Agenzie Immobiliari – Requisiti del servizio" - elaborati dall'UNITER.

La detta superficie commerciale comprenderà, pertanto, le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, tutte però ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti, ulteriormente pure differenziati in funzione della destinazione del fabbricato ed in considerazione degli usi locali.

Detti coefficienti, infatti, sono espressione di un rapporto mercantile tra le c.d. "superfici secondarie" (*seminterrati, sottotetti, balconi, etc*) e quelle, invece, definite come "principali" in quanto legate, per la maggiore importanza, alla vocazione della destinazione d'uso dell'immobile da stimare.

Al riguardo l'articolazione più ricca di coefficienti è quella proposta da il "Consulente Immobiliare – Il Sole 24Ore", a cui la richiesta stima "sintetica" o "monoparametrica" farà prevalente riferimento quale fonte tra le più autorevoli ed attendibili, così come pure considerata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa.

Con riferimento alle specifiche direttive di cui alle norme UNI-10750 per la detta Superficie Convenzionale Vendibile (*acronimo: S.C.V.*), deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;

- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, taverne seminterrate, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), viene, pertanto, effettuato secondo i criteri che seguono:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm e ciò in considerazione della descritta tipologia strutturale;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con scale o altre proprietà sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, vengono utilizzati i seguenti criteri generali di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% corti, giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta.

Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il relativo particolare livello di qualità ambientale, nonché la percentuale di differenziazione afferente lo stato di disponibilità o meno del bene.

Con riguardo alla corte esterna catastale annessa al fabbricato, lo scrivente fa, però, rilevare che in considerazione della zona urbanistica in cui ricade l'immobile (*zona agricola*) e dell'estensione superficiale non esigua di detta pertinenza esterna, ai fini della stima del relativo più probabile valore di mercato della stessa, non si manifesta, nel caso di specie, adeguata

l'applicazione del coefficiente di ponderazione del 10% indicato nella precitata norma UNI per tale tipologia di bene, dal momento che qualora si applicasse la predetta percentuale si verrebbe, per la corte, ad un valore unitario al mq di ben € 60,00/mq.

Valore, quest'ultimo, che non troverebbe alcun congruo riscontro di mercato né con la realtà dell'ambito territoriale in cui ricade il fabbricato oggetto di stima né tampoco con il valore complessivo unitario dell'immobile principale, di cui la corte ne costituisce solo una pertinenza esterna.

Tanto premesso lo scrivente riguardo alla percentuale di differenziazione da adottare per la corte esterna reputa, nel caso di specie, potersi utilizzare, quale congrua metodologia estimativa di riferimento analogica, il criterio discendente dal D.P.R. n. 138/1998, relativo ai criteri di misurazione catastali.

Più segnatamente il detto D.P.R., per le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, riporta quale modalità di computo della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, quella computata nella misura del 10%, per un'estensione superficiale pari a quella derivante dalla sommatoria dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili (*ovvero, coincidente con la superficie coperta del fabbricato*) e per la parte residua di superficie della stessa eccedente il predetto limite, la percentuale del 2%.

Tale criterio analogico può, nel caso di specie, trovare idonea applicazione atteso che l'immobile in questione, pur appartenente alla categoria catastale A7, presenta però di fatto, caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile.

Tanto premesso, considerato che la particella di terreno 531 su cui insiste il fabbricato risulta catastalmente estesa 588 mq ed atteso, altresì, che la superficie coperta del fabbricato è pari ad 141 mq circa, la superficie della corte che occupa risulterà pari a:

$$\text{Superficie corte} = \text{Superficie totale particella 531} - \text{Superficie coperta fabbricato} = 588 \text{ mq} - 143 \text{ mq} = 445 \text{ mq.}$$

Pertanto la superficie della corte raggugliata con le precitate percentuali di differenziazione risulterà pari a:

$$\text{Superficie corte raggugliata} = \text{mq } 143 \times 10\% + \text{mq } 302 \times 2\% = \text{mq } 20,34$$





**Foto n° 138**



**Foto n° 139**

Riguardo, infine, alla particella di terreno 354 occorre in via preliminare rilevare che sull'estratto di mappa catastale acquisito da chi scrive presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, la stessa risulta non interessata dalla presenza di fabbricati.

Durante l'ispezione dei luoghi compiuta in data 09.01.2014 si rinvenivano, invece, insistenti sulla predetta particella dei corpi di fabbrica, la maggiorparte di modesta altezza, molto realisticamente utilizzati a diretto servizio dei fondi agricoli (*ricovero animali ed attrezzi agricoli nonché veicoli*), costruttivamente realizzati in posizione addossata l'uno all'altro.

Gli stessi presentavano una struttura portante realizzata con blocchi di calcestruzzo.

La copertura era realizzata con struttura in legno e con sovrastante manto costituito da coppi di laterizio.

Il tutto è meglio raffigurato nella sequenza fotografica di seguito numerata da 140 a 151.



**Foto n° 140**



**Foto n° 141**



**Foto n° 142**

### ***Determinazione del più probabile valore unitario di mercato all'attualità***

Da tutto quanto in precedenza evidenziato si procede a calibrare la stima del più probabile valore parametrico unitario di mercato all'attualità per mq di superficie residenziale:

- per immobile al piano terra:  $800.00 \text{ €/mq} \times 0,75 = 600,00 \text{ €/mq}$
- per locale pertinenza (taverna piano S1):  $800,00 \text{ €/mq} \times 0,70 \times 0,50 = 280,00 \text{ €/mq}$

### **Più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in esame**

Abitazione in villino unifamiliare distinto in catasto fabbricati al foglio 62, part. 531, sub 1, Piano Terra e S1 – Cat. A/7 – vani catastali: n. 8;

S.C.V.:

- Superficie appartamento piano terra: mq 125 ca
- Superficie balconi: lato Nord = mq 8,45; lato Est = mq 6,20;
- Ballatoi esterni situati sui lati Sud-Est- Ovest, in adiacenza al porticato: 24,5 mq
- Superficie porticato: 16,5 mq
- Superficie corte esterna ad uso esclusivo del fabbricato: 445 mq
- Superficie locale pertinenziale (taverna al piano S1): 143 mq

S.C.V. (immobile sito al piano terra):

S.C.V. =  $125 \text{ mq} + (8,45+6,20+24,50) \text{ mq} \times 0,25 + 16,50 \text{ mq} \times 0,35 + 143 \times 10\% + \text{mq } 302 \times 2\%$  (superficie corte ragguagliata) = 161,00 mq in c.t.

Più probabile valore di mercato all'attualità ( $V_{m.P.T.}$ ) del bene sito al piano terra:

$$V_{m.P.T.} = \text{S.C.V.} \times 600,00 \text{ €/mq} = 161,00 \times 600,00 = \text{€ } 96.600,00$$

S.C.V. (locale pertinenziale: taverna sita al piano S1): 143,00 mq circa

Più probabile valore di mercato all'attualità ( $V_{m.P.S1}$ ) del bene sito al piano S1:

$$V_{m.P.S1} = \text{S.C.V.} \times 280,00 \text{ €/mq} = 143,00 \times 280,00 = \text{€ } 40.040,00$$

dalla seguente immagine estratta dal precitato elaborato (Cfr. Allegato "C12" accluso all'Allegato "C").



L'UTC forniva anche un'immagine ortofotografica, di seguito riportata in stralcio, da cui si può anche rilevare la presenza dei corpi di fabbrica anzidetti all'interno della particella n° 354.



In ordine alla rispondenza degli stessi alla normativa urbanistica-edilizia l'UTC non forniva, però, alcun ulteriore riscontro documentale.

In ordine all'assenza dell'agibilità lo scrivente fa rilevare che il certificato di agibilità ed il procedimento per il rilascio dello stesso sono rispettivamente disciplinati dagli artt. 24 e 25 del Testo unico per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i..

Tanto premesso, considerato che l'U.T.C. attestava che per il fabbricato in questione, costruito con la concessione edilizia n 33 del 31.10.1996, non era stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio da parte del Comune ed atteso, altresì, che il detto immobile, così come in precedenza già rappresentato, all'atto del sopralluogo compiuto si presentava, con riguardo a dimensioni e forma geometrica in pianta, a numero di aperture esterne, ad altezza di piano ed a distribuzione funzionale degli ambienti, rispondente ai disegni di progetto di cui al titolo abilitativo rilasciato, fatta eccezione di minute variazioni, ritenute da chi scrive rientranti nei limiti di tolleranza delle misure progettuali, così come previsti dall'art. 34, comma 2-ter del testo unico dell'edilizia, DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., chi scrive reputa che non dovrebbero sussistere difficoltà di rilievo per il relativo rilascio del certificato di agibilità.

A tal riguardo lo scrivente pone in evidenza che l'agibilità è subordinata alla presentazione della documentazione prevista dal precitato art. 25 del D.P.R. n° 380/2001, specificata nel modello di richiesta di agibilità predisposto dall'UTC di San Marco Argentano (*Cfr. Allegato C18 accluso all'Allegato "C"*) e di seguito pedissequamente elencata:

- *Dichiarazione di conformità, resa da tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94;*
- *Documentazione attestante l'avvenuta iscrizione al catasto dell'immobile;*
- *Collaudo statico con estremi del deposito presso il Servizio decentrato OO PP della Regione Calabria;*
- *DICHIARAZIONE congiunta sugli isolamenti;*
- *Dichiarazione di conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 o 37/08, corredati dagli allegati obbligatori;*
- *Dichiarazione sotto forma di perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, come previsto dall'art. 11 del D.M. n. 236 del 14.06.89 relativa al superamento ed eliminazione barriere architettoniche;*
- *Certificato collaudo ascensore;*
- *Dimostrazione pagamento oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione effettuati in forma rateizzata;*
- *Richiesta attribuzione numero civico.*

In analogia anche la certificazione energetica del fabbricato di che trattasi, dovrà essere attestata da professionista accreditato nell'elenco dei soggetti certificatori.

#### **4.5 - RISPOSTA AL QUESITO N° 5**

***Accerti 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.***

In risposta al presente quesito chi scrive pone in rilievo che dagli accertamenti compiuti si è rilevato che la descrizione attuale del fabbricato censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano al Foglio 62, part. 531 (*indirizzo, piano, dati catastali e confini*) risulta conforme a quella contenuta negli atti del pignoramento.

Analogamente dicasi per i quozienti di terreno distinti in Catasto terreni del Comune di San Marco Argentano al foglio 62 particelle nn. 350, 259, 263 e 257, 530.

Riguardo alla part. 257, chi scrive pone in ancora evidenza che dalla visura effettuata in data 07.01.2014 (*Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B"*) è emerso, con riferimento ai dati per la stessa riportati nel certificato notarile, una discordanza in relazione sia alla qualità del terreno, ovvero al tipo di coltura agraria attribuita ad una porzione della detta particella e sia alla sua configurazione planimetrica così come riportata nel Foglio 62.

Più segnatamente nel certificato notarile la predetta particella 257 è interamente riportata come seminativo di classe 3; estensione are 36.40; R.D. 4,70; R.A. 3,57.

Mentre, dalla visura del 07.01.2014 si rileva che la predetta complessiva superficie di are 36.40 è suddivisa per un'estensione di are 20.34 in seminativo di classe 3; R.D. 2,63; R.A. 2,00 e per la parte restante, pari ad are 16.06, come uliveto di classe 2; R.D. 4,56; R.A. 4,56 (*Cfr. Allegati "B1 e B6" acclusi all'Allegato "B"*)

Dalla visura si osserva che tale modifica riguardante la coltura avveniva a seguito di variazione del 15/05/2013 n. 14009.1/2013 in atti dal 10/12/2013 (protocollo n. CS0281349) derivante dalla trasmissione dei dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006, n. 262 (*Cfr. Allegati "B1 e B6" acclusi all'Allegato "B"*).

criterio di sconto dei redditi futuri che il bene stesso è capace di produrre nel tempo; ne discende, quindi, che esso è fondato sulla capitalizzazione dei redditi.

Poiché il secondo metodo (*stima analitica*) fonda la sua validità su elementi affetti da notevole incertezza, quali la formazione del reddito, sempre di difficile determinazione in mancanza di precisi riferimenti di bilancio nonché e soprattutto l'individuazione del saggio di sconto (estremamente difficile da stabilirsi in fase di forte instabilità dei mercati, sia fondiario sia monetario), chi scrive reputa più idoneo, per le su esposte ragioni, adottare il primo metodo, ossia quello sintetico.

Con detto criterio i dati di riferimento mercantili risultano non solo meglio individuabili, ma anche relativamente più facili da reperire.

Non vi è dubbio che anche tale metodo risente di un certo margine di aleatorietà, pur se più contenuto, aleatorietà da cui, peraltro, non può prescindere in quanto sempre insita in qualsiasi valutazione estimativa.

Per la determinazione, pertanto, del valore di mercato dei terreni di che trattasi, lo scrivente, proprio al fine di limitare il più possibile il cennato grado di aleatorietà, ha cercato di reperire i dati occorrenti da diverse e varie fonti sia pubbliche che private .-

Sono stati, pertanto, ricercati gli elementi anzidetti presso Uffici Pubblici (ex Agenzia per il Territorio oggi accorpata all'Agenzia delle Entrate), presso privati (studi professionali di agronomi, di ingegneri, di geometri), e presso operatori economici (costruttori, mediatori, agricoltori).

I dati reperiti attraverso detta indagine sono stati attentamente analizzati, valutati e mediati al fine di poter ricostruire una scala di riferimento la più aderente possibile alla realtà del mercato di beni ricadenti nella zona interessata, che allo stato attuale risulta stagnante, con calo sia della domanda che dell'offerta.

In considerazione di tutto quanto osservato, dalle predette fonti è stato possibile rilevare che la quotazione ordinaria dei terreni agricoli nella zona di che trattasi è all'incirca pari a quella discendente dall'applicazione dei valori agricoli medi della Regione Agraria di riferimento in cui gli stessi ricadono.

N° 62 del Comune di San Marco Argentano acquisito da chi scrive, così come può riscontrarsi dall'esame dello stesso (Cfr. Allegato "B6" accluso all'Allegato "B").

Dalle ricerche esperite presso l'UTC si è avuto modo di accertare che la superficie di are 20 della particella 339 veniva, a suo tempo, ricompresa tra i quozienti di terreno asserviti per l'edificazione del più volte menzionato fabbricato dell'esecutato, distinto in catasto al foglio 62, particella n° 531, così come può rilevarsi dalla concessione edilizia (Cfr. Allegato "C1" accluso all'Allegato "C") ed anche dalla precitata tavola di progetto (Cfr. Allegato "C14" accluso all'Allegato "C").

Più in dettaglio da un attento esame dello stralcio di planimetria catastale riportato nel predetto elaborato progettuale, da chi scrive riportato nell'immagine che segue per un più immediato riscontro visivo, si è avuto modo di rilevare l'ubicazione e l'ingombro della predetta particella 339 nonché l'indicazione della sua originaria denominazione ivi indicata come "235 a" (Cfr. Allegato "C14" accluso all'Allegato "C").



Dagli elaborati anzidetti si rilevava che la particella 339, ex 235 a, presentava una forma di tipo triangolare e risultava allocata in prossimità dell'attuale spigolo comune, lato Nord, delle due particelle 351 e 235.

La denominazione della particella "235 a" trova, peraltro, anche conferma nell'atto di donazione redatto dal Notaio Nunzio Nappi, repertorio n° 6071 del 07.04.1983, trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari il 03.05.1983 con numero 10496 di R.G.O. e N° 56903 di

- tipo di coltura: seminativo
- valore agricolo seminativo € 0,90 per mq
- superficie seminativo: mq 7.089
- superficie uliveto: mq 911
- superficie totale particella da considerare come seminativo: mq 8.000 (mq 7.089 + mq 911)

**Valore complessivo della particella 350:** mq 8.000 x €/mq 0,90 = **€ 7.200,00**

▪ ***Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 62 , particella 259:***

- tipo di coltura: uliveto
- valore agricolo uliveto € 1,68 per mq
- superficie uliveto: mq 750 mq

**Valore complessivo della particella 259:** mq 750 x €/mq 1,68 = **€ 1.260,00**

▪ ***Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 62 , particella 263:***

- tipo di coltura: uliveto
- valore agricolo uliveto € 1,68 per mq
- superficie uliveto: mq 6.510 mq

**Valore complessivo della particella 263:** mq 6.510 x €/mq 1,68 = **€ 10.936,80**

▪ ***Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 62 , particella 257:***

- tipo di coltura: seminativo e uliveto
- valore agricolo seminativo € 0,90 per mq
- valore agricolo uliveto € 1,68 per mq
- superficie seminativo: mq 2.034
- superficie uliveto: mq 1.606 mq

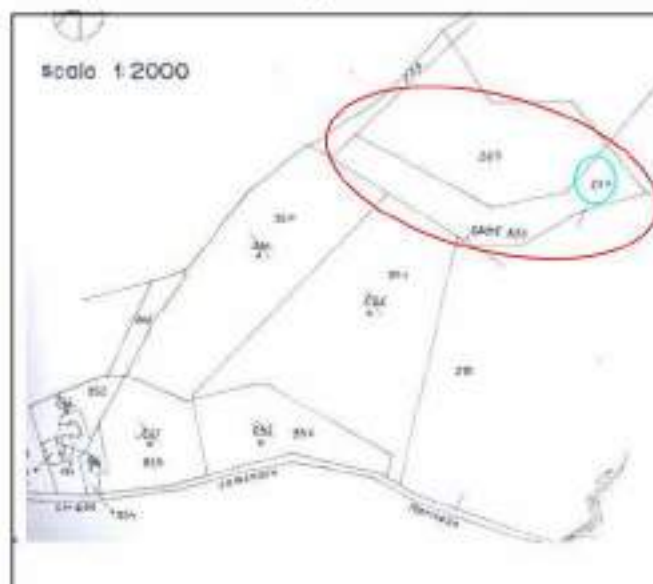
**Valore complessivo della particella 257:**

mq 2.034 x €/mq 0,90 + mq 1.606 x €/mq 1,68 = **€ 4.528,68**



atti dal 28/09/1995 MOD51. N.42/82, riguardante l'immobile distinto al foglio 62, *part. 235*, di Ha 1.53.60 sin dall'impianto meccanografico del 16/04/1985.

Dal comparato raffronto dell'estratto di mappa del foglio 62 acquisito in data 31.12.2013 (*Cfr. Allegato "B9" accluso all'Allegato "B"*) con lo stralcio di planimetria catastale riportato nella predetta tavola di progetto denominata "Allegato 3" (*Cfr. Allegato "C14" accluso all'Allegato "C"*) chi scrive ha avuto, altresì, modo di constatare che la particella 257, oltre alla già evidenziata variazione riguardante il tipo di coltura, presentava anche una configurazione geometrica ed una consistenza superficiale differente, così come può constatarsi "ictu oculi" dalle seguenti immagini estratte dai predetti elaborati.



***Stralcio catastale contenuto nella tavola di Progetto denominata "Allegato 3"***



***Stralcio catastale acquisito il 31.12.2013***

Alla luce di tutto quanto sopra posto in evidenza si reputa congruo assumere quale più probabile valore di mercato della particella 354 quello discendente dalla media aritmetica tra il valore dei fabbricati rurali insistenti sulla stessa ed il valore del solo quoziente di terreno, considerato libero da corpi edilizi, determinato con l'utilizzo dei VAM.

Tanto premesso, da mirate indagini di mercato compiute in zona è emerso per i fabbricati rurali ad esclusivo servizio dei fondi agricoli, di epoca costruttiva non recente, con tipologia costruttiva e stato di conservazione analoghi a quelli di che trattasi, un valore medio unitario di mercato che ascende intorno agli euro 50,00 al mq circa.

Pertanto, atteso che i fabbricati rurali in questione risultano complessivamente estesi 150 mq circa, ne discende un più probabile valore di mercato degli stessi pari a:

$$€ 50,00 \times 150 \text{ mq} = € 7.500,00$$

Qualora, invece, si considerasse la particella di terreno in questione libera da qualsivoglia costruzione, con riferimento ai valori agricoli medi, ne discende, considerando quale coltura quella riportata nella visura catastale, il seguente valore:

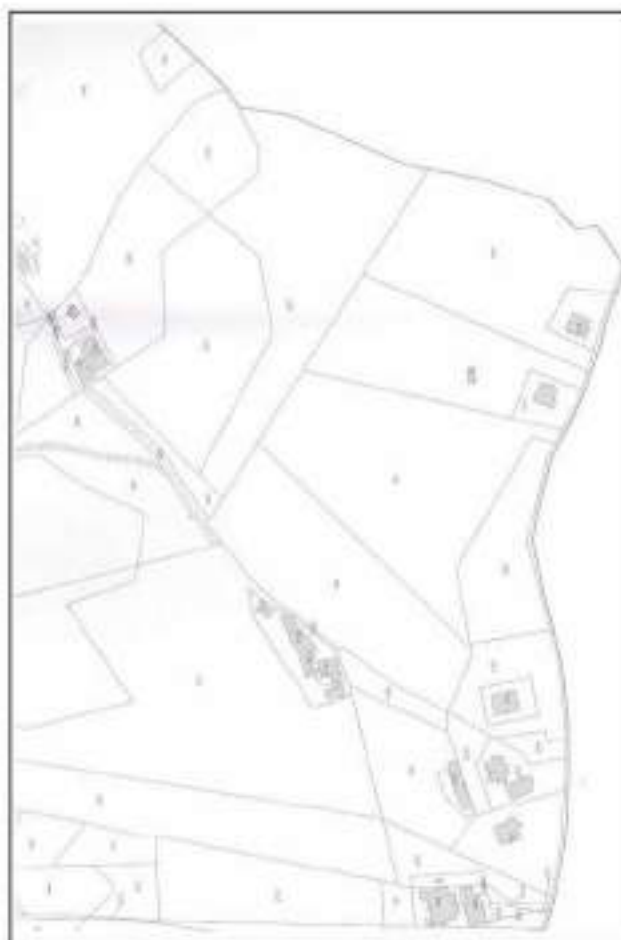
- tipo di coltura: seminativo
- valore agricolo seminativo € 0,90 per mq
- superficie seminativo: mq 330

$$\text{Valore della particella di terreno: } \text{mq } 330 \times \text{€}/\text{mq } 0,90 = \text{€ } \mathbf{297,00}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato della particella 354 è pari a:

$$(\text{€ } 7.500,00 + \text{€ } 297,00)/2 = \text{€ } \mathbf{3.898,50}$$

**In definitiva, il più probabile totale valore di mercato del compendio di terreni agricoli di cui alle particelle 530, 350, 259, 263, 257, 339 e 354 ascende a complessivi € 29.877,78 in c.t. € 29.900,00.**



***Stralcio foglio di mappa acquisito il 31.12.2013***

Dopodichè lo scrivente dopo aver attentamente esaminato il predetto frazionamento ed avuta definitiva conferma della precitata evidenziata discrasia riguardante la particella in questione, provvedeva in data 14.02.2014 a far aggiornare il foglio di mappa 62 del Comune di San Marco Argentano.

Conseguentemente si procedeva pure ad aggiornare il foglio di mappa anzidetto riguardo alla particella 257.

Si esaminava, pertanto, dapprima il frazionamento n. 356482 in atti dal 04/03/1991, da cui la particella 257 dell'esecutato, estesa 3640 mq, traeva origine.

A seguito di laboriose ricerche riguardanti pregressi redatti frazionamenti, si acclarava che la configurazione geometrica della particella 257 oggetto di espropriazione, attualmente riportata nello stralcio catastale del 31.12.2013 (Cfr. Allegato "B 9" accluso all'Allegato "B"), risultava essere ancora quella che l'originaria particella 257 (estesa 9.640 mq) aveva sin dall'impianto

Qualora si dovesse optare per una suddivisione in più lotti il valore di ciascuno di essi può essere facilmente ricavato, atteso che per ogni singolo bene espropriato è stato da chi scrive distintamente determinato il relativo più probabile valore di mercato.

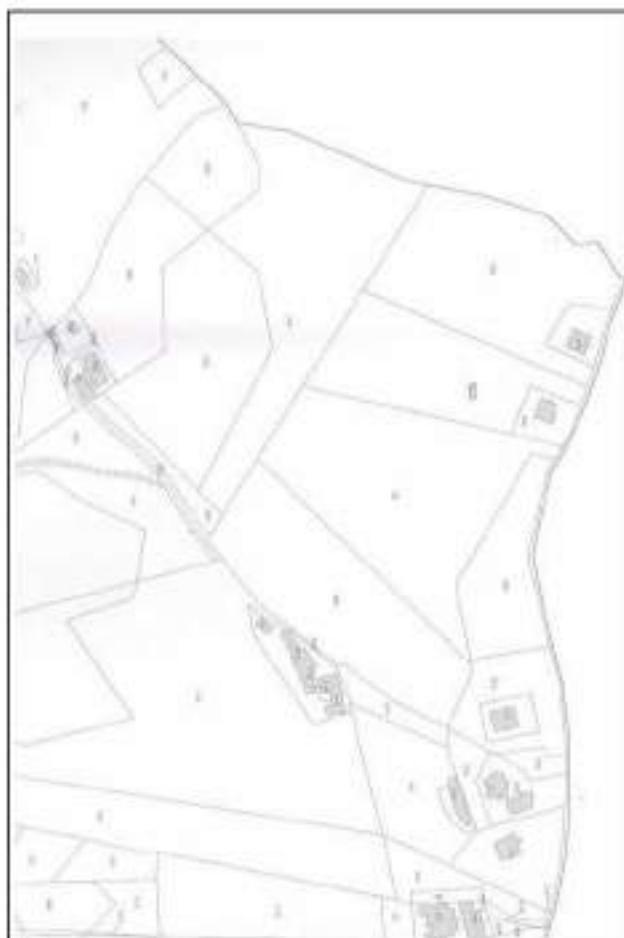
Cosenza 03 marzo 2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Firmato (Dott. Ing. Alessandro Sirianni)

**Allegati che costituiscono parte integrante della relazione:**

- *ALLEGATO "A" VERBALE DI SOPRALLUOGO;*
- *ALLEGATO "B" VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE IPOTECARIE;*
- *ALLEGATO "C" DOCUMENTAZIONE VARIA ACQUISITA;*
- *ALLEGATO "D" CORRISPONDENZA INTERCORSA;*
- *ALLEGATO "E" PLANIMETRIE PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO, DELL'IMMOBILE DISTINTI IN CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 62, PARTICELLA 531, SUB 1, RICOSTRUITE A SEGUITO DI RILEVAMENTO PLANIMETRICO;*
- *ALLEGATO "F" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'IMMOBILE DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 62, PARTICELLA 531, SUB 1;*
- *ALLEGATO "G" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA AGLI IMMOBILI DISTINTI IN CATASTO TERRENO, FOGLIO 62, PARTICELLE NN. 530, 350, 339, 259, 263, 257, 354;*
- *SPECIFICA COMPETENZE PROFESSIONALI;*
- *RELAZIONE DESTINATA ALLA PUBBLICAZIONE SU INTERNET;*
- *FOGLIO "RIASSUNTIVO".*



***Stralcio foglio di mappa prima dell'inserimento della particella n° 339***



***Stralcio foglio di mappa aggiornato con l'inserimento della particella n° 339***

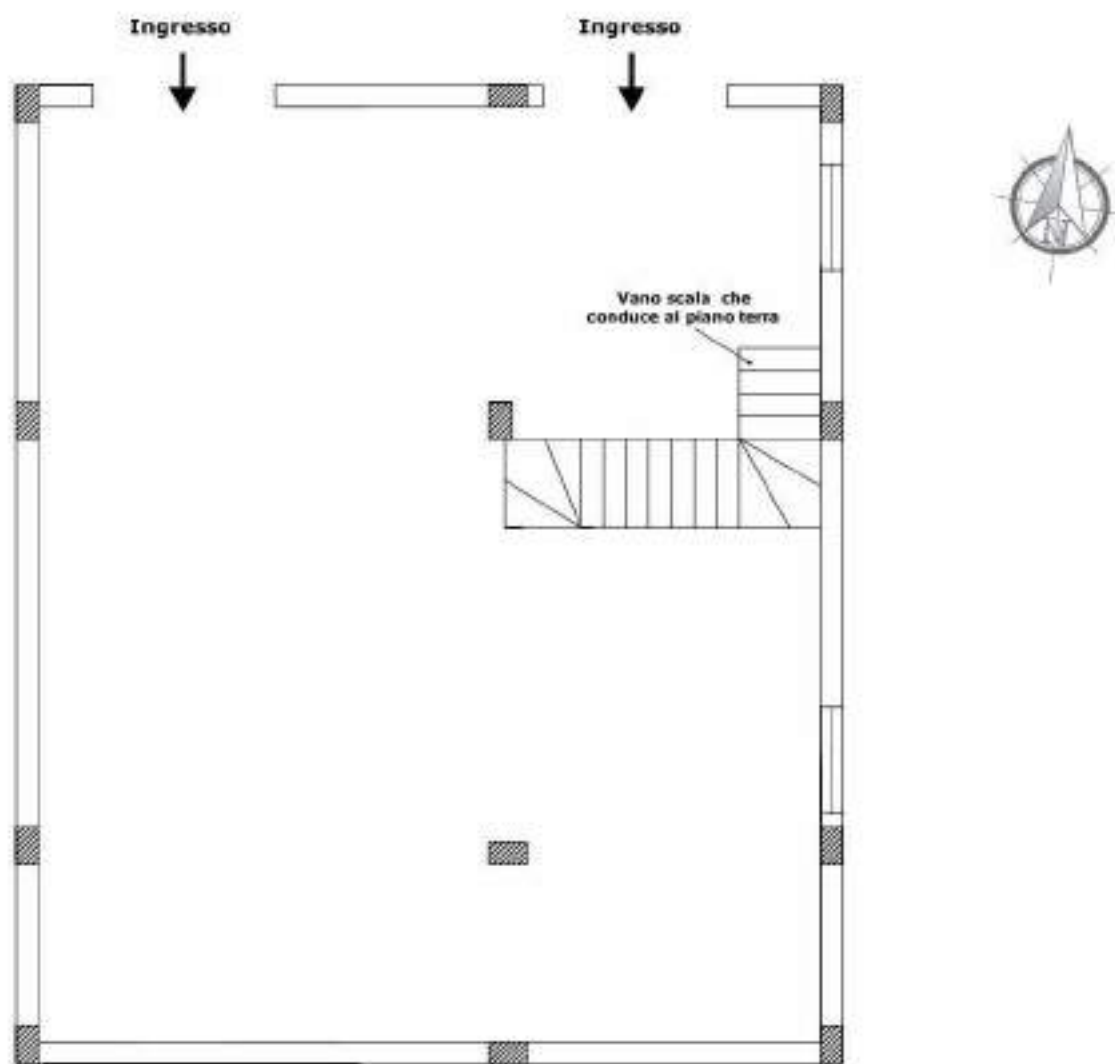
Pertanto, in ottemperanza a quanto disposto nel presente quesito lo scrivente pone in rilievo che ha eseguito gli aggiornamenti afferenti alle particelle 339 e 257.

Riguardo agli altri immobili di cui alla certificazione notarile anzidetta non si sono rilevate ulteriori difformità catastali.

Per quanto attiene in ultimo al quoziente di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di San Marco Argentano al foglio 62, particella 354, si rimarca ancora che sullo stesso si sono rinvenuti dei corpi di fabbrica rurali allo stato utilizzati per ricoveri animali, attrezzi agricoli e veicoli, che non sono attualmente riportati in catasto fabbricati.

In merito agli stessi, lo scrivente pone in rilievo che non ha proceduto al relativo accatastamento, atteso che i fabbricati in questione, nelle tavole di progetto rinvenute, presso l'UTC di San Marco Argentano, allegate alla pratica edilizia afferente alla costruzione del fabbricato dell'esecutato, censito in catasto al foglio 62, part. 531, erano stati all'epoca indicati nei predetti elaborati progettuali come oggetto di demolizione, così con più segnatamente può

## LOCALE UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO



SCALA 1:100